

Znalecký ústav České Budějovice s.r.o.

znalecká kancelář v oboru ekonomika

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 01/101/2025

Stanovení obvyklé ceny objektu Hotelu Bartušek č.p. 136 s příslušenstvím a pozemkem p.č.st. 30 vše dle LV č. 1473 v k.ú. a obci Studená, okr. Jindřichův Hradec

Znalecký ústav České Budějovice s.r.o.
se sídlem Kostelní 1287/6, 370 01 České Budějovice

T: 608 977 288 E: info@znaleckyustav.info W: www.znaleckyustav.info
IČ 076 10 327 – zapsaná v oddílu C., vložce číslo 28159
obchodního rejstříku u Krajského soudu v Českých Budějovicích

ÚVODNÍ LIST

Zadavatel: **Mgr. Miroslav Ambrož**
insolvenční správce společnosti Dům Studená s.r.o.,
IČ 075 02 788
Třída Legionářů 2813/10
586 01 Jihlava

Znalecký úkol: Stanovení obvyklé ceny objektu Hotelu Bartušek č.p.136 s příslušenstvím a pozemkem p.č.st. 30 vše dle LV č. 1473 v k.ú. a obci Studená, okr. Jindřichův Hradec



Posouzení stanoveno ke dni: 10.1.2025

Datum vypracování: 15.1.2025

Počet vyhotovení: 3 (zadavatel -2 x a archiv ústavu - 1 x)

Počet stran: 28 (z toho 4 strany příloh)

Znalecká kancelář: Znalecký ústav České Budějovice, s.r.o.
Kostelní 1287/6
370 04 České Budějovice

Kontaktní osoby: Ing. Pavel Vlček,
jednatel společnosti

Obecné předpoklady a omezující podmínky

Prohlašujeme, že tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- A. za skutečnosti právního charakteru nepřebíráme žádnou odpovědnost; nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů, včetně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku; předpokládáme, že vlastnické právo k majetku je převoditelné,
- B. převzaté informace z jiných zdrojů, na nichž je založen znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány, proto neposkytujeme žádné záruky ani nepřebíráme žádnou odpovědnost za přesnost těchto údajů,
- C. nezodpovídáme za změny v tržních podmínkách a nepředpokládáme, že by nějaké významné změny nastaly; výrok uvedený v závěru tohoto znaleckého posudku je relevantní pouze k uvedenému datu posouzení,
- D. tento znalecký posudek byl zpracován pouze za účelem uvedeným v zadání, pro jiné účely a potřeby je použitelný pouze po vyjádření zpracovatele,
- E. hodnota, nebo hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro jmenovaný účel, nebo účely.

Obecné podmínky poskytovaných služeb

Služby zajišťované znaleckou kanceláří Znalecký ústav České Budějovice s.r.o. byly provedeny v souladu s uznávanými profesními normami pro znaleckou činnost a oceňování. Pracovali jsme jako nezávislý dodavatel. Platba za naše služby nebyla žádným způsobem závislá na výsledných hodnotách ocenění nebo výroku.

Předpokládali jsme, bez nezávislého ověření, že všechny údaje, které nám byly poskytnuty, jsou přesné. Všechny soubory informací, pracovní materiály a dokumenty zpracované při provádění této zakázky budou naším majetkem. Tyto údaje budeme uchovávat nejméně pět let.

Náš znalecký posudek je platný pouze pro účel v tomto dokumentu stanovený. Jakékoli jiné použití nebo převzetí údajů pro jiný účel je neplatné. Náš znalecký posudek jako celek smíte poskytnout třetím osobám. Vyhrazujeme si právo zahrnout osobu zadavatele do seznamu našich klientů.

Budeme, podléhaje příslušným právním předpisům, uchovávat důvěrnost všech našich rozhovorů, dokumentů nám předaných a naší zprávy. Tyto podmínky mohou být změněny pouze písemnou dohodou uzavřenou oběma stranami.

Obsah

- 1. Zadání**
 - 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
 - 1.2. Účel znaleckého posudku
 - 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
 - 1.4. Prohlídka a zaměření
- 2. Výčet podkladů**
 - 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
 - 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
 - 2.3. Věrohodnost zdroje dat
 - 2.4. Základní pojmy a metody ocenění
- 3. Nález**
 - 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
 - 3.2. Popis postupu při zpracování dat
 - 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat
- 4. Znalecký posudek**
 - 4.1. Ocenění porovnávací metodou
 1. Hotel Bartušek č.p.136 na p.č.st.30
 2. pozemek p.č.st.30
- 5. Odůvodnění**
 - 5.1. Kontrola postupu
- 6. Závěr**
 - 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď
 - 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny objektu Hotelu Bartušek č.p. 136 s příslušenstvím a pozemkem p.č.st. 30 vše dle LV č. 1473 v k.ú. a obci Studená, okr. Jindřichův Hradec.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu v podmínkách volného trhu.

Obvyklá cena je chápána jako cena, za kterou by mohl být majetek prodán, aniž by kupující nebo prodávající byli pod jakýmkoli nátlakem, s tím, že každý z nich má přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu. Pokud je obvyklá cena majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce.

Absolutní vlastnictví je v souladu s Evropskými standardy pro oceňování a pravidly Mezinárodního výboru pro oceňovací normy definováno jako vlastnictví bez jakéhokoliv omezení, avšak podléhající právu vyvlastnění v obecném zájmu za náhradu, právu propadnutí majetku státu, soudní autoritě a zdanění.

Při ocenění majetku jsem vzal v úvahu následující faktory:

Polohu, velikost a využitelnost nemovitosti.

Velikost, technický stav a využitelnost stávajících budov, staveb a venkovních úprav.

Nejvyšší a nejlepší využití majetku.

Převažující trendy v dané lokalitě, obecné podmínky a relativní poptávku po tomto druhu nemovitostí na trhu.

Náklady na pořízení majetku jako nového snížené o jeho opotřebení. Opotřebení představuje ztrátu hodnoty, která je způsobena technickými, ekonomickými, morálními, právními nebo jinými vlivy.

Prodeje, poptávkové a nabídkové ceny srovnatelných majetků v okolí i v celé lokalitě.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je vypořádání insolvenčního řízení č.j. MSPH 91 INS 7657/2024.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru tohoto znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.1.2025 za přítomnosti znalce a zástupců objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecký ústav bude při zpracování znaleckého posouzení vycházet zejména z veřejně dostupných dat, dále z příslušných legislativních předpisů, odborných metodik, informací poskytnutých zadavatelem i veřejně přístupných zdrojů. Ve znaleckém posudku bude vycházeno zejména ze sekundárních dat. Tato data budou analyzována a bude využito běžných metod indukce, dedukce, explorační, explanace a syntézy k vyvození závěrů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže je uveden seznam použité literatury a zdrojů:

- BRADÁČ, A. a kolektiv, 2016. Teorie oceňování nemovitostí. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-930-1;
- Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, v platné znění;
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., Oceňovací vyhláška, v platném znění;
- kopie výpisu z ČUZK LV č.1473 pro k.ú. a obec Studená, okr. Jindřichův Hradec
- snímek z katastrální mapy pro k.ú. Studená
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém
- informace sdělené objednatelem
- Územní plán Studené, dostupný z: <https://www.studena.cz/o-obci/uzemni-plan/>
- Webové stránky obce Studená dostupné z: <https://www.studena.cz/>

Odborná literatura

Champness, P.	Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P.	Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy, LEGES, Praha, 2013
Ort, P.	Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha, 2007
Ort, P.	Cvičení z oceňování nemovitostí – díl I. BIVŠ, Praha, 2007
Ort, P.	Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha, 2008
Ort, P.	Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha, 2015
Philips, L.	The Appraisal of Real Estate, Appraisal Institute, Chicago, 2001.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

U výše uvedených podkladů a informací získaných od Zadavatele předpokládáme:

- jejich plný soulad se všemi zákonnými a jinými závaznými předpisy České republiky, které měly platnost k datu ocenění;
- jejich spolehlivost, pravdivost a věrohodnost.

Za věrohodný zdroj dat považujeme webové stránky orgánů státní správy.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním, podle zvláštního předpisu, což vyplývá z ustanovení zák. č. 529/1990 Sb., o cenách ve znění zák. 135/1997 Sb. a č.151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Cena a hodnota ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:
- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy.

Cena zjištěná - (administrativní, úřední) je cena zjištěná - vypočtená podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda - je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná cenně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná, tržní) - Obvyklou cenou se podle zák. č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí zejména majetkové vztahy, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situace na trhu nemovitých věcí.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

V této kapitole bude uveden podrobný popis předmětné nemovitosti.

Znalecký ústav prostudoval a zpracoval dokumenty poskytnuté Zadavatelem. Data byla poskytnuta Zadavatelem v písemné i elektronické podobě.

Posuzovaná nemovitost má být oceněna k datu místního šetření - 10.1.2025. Pro určení obvyklé ceny je potřeba provést porovnání realizovaných cen stejných, popřípadě obdobných nemovitostí. Pro porovnání je však potřeba, aby realizace prodeje daného vzorku nebyla od data ocenění příliš vzdálená. Případně budou srovnatelná data čerpána z aktuálních realitní nabídek a následně bude stanovena tržní hodnota souboru nemovitých věcí.

Z výše zmíněných zdrojů dat bude provedena analýza všech případných vzorků. Při výběru použitelných vzorků bude kladen důraz především na časovou vzdálenost od doby realizace prodeje k datu ocenění, na lokalitu, na přítomnost staveb (na Posuzované nemovitosti se k datu ocenění nenacházely žádné stavby) apod.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V následující kapitole je popsán postup zpracování dat, včetně teoretického rozboru problematiky a použitých metod ocenění.

1. Teoretický rozbor problematiky

V zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 odst. 2, je definována obvyklá cena: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou 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.*“

Dle § 2 odst. 3: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

Podle § 2 odst. 4: „*Tržní hodnotou se pro účely zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*“

Dle § 2 odst. 5: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu*

ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla využíváno porovnávacího přístupu. Počet porovnávaných vzorků je omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu a je tedy objektivně omezený shora. Důležitá je provázanost počtu vzorků pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Vytvořená databáze musí být upravena tak, aby byla převedena na porovnávané vzorky shodné s oceňovanou nemovitostí, a to prostřednictvím jejich ceny. Do porovnávací metody musejí být zahrnuty veškeré důležité údaje pro porovnání (výměra, cena nemovitosti, lokalita umístění, ...), které budou následně vyhodnoceny. Z těchto hodnot se stanoví průměr a přepočítá se hodnota pro konkrétní posuzovanou nemovitost.

2. Metody ocenění

Majetek se oceňuje na základě oceňovacích metod, když tyto je možné rozlišit do tří kategorií, a to metody nákladové, porovnávací a výnosové. Je nutné uvést časovou přímku a význam jednotlivých oceňovacích metod pro jejich elementární porozumění.

Ocenění nákladovou metodou znázorňuje vložené prostředky do nemovitého majetku, které byly nebo by měly být do tohoto vloženy. Základem této metody jsou náklady, které byly nebo by mohly být do nemovitého majetku vloženy, např. u jakékoliv stavby se takovými náklady rozumí vložený materiál, práce, finanční prostředky spojené se zahájením stavby atd. Nákladová metoda tedy generuje cenu či hodnotu, která do nemovitého majetku byla vložena v minulosti, případně představuje vynaložení takovéto částky na získání stavby v budoucnu.

Porovnávací metoda přímo reprezentuje tržní situaci po daném statku na trhu. Porovnávací metoda je používána ve vztahu oceňovaná nemovitost X obdobná (srovnatelná) nemovitost tak, aby bylo provedení porovnání co nejrelevantnější. Při provedení porovnání však záleží na materii srovnatelných vzorků, která je pro porovnávací metodu použita.

Při aplikaci v podstatě jakékoli oceňovací metody by měl být respektován princip „Highest and best use“ tedy princip nejvyššího a nejlepšího možného využití majetku.

3. Volba metody posouzení

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovit cenu obvyklou Posuzované nemovitosti. Z toho důvodu bude ocenění provedeno pomocí přímé porovnávací metody, která bude vyplývat z realizovaných prodejů obdobných nemovitostí. Jak je uvedeno v kapitole 3.1, vzorky pro tento výpočet budou vycházet z informací a skutečností zjištěných při místním šetření den 10.1.2025. Po analýze jednotlivých vzorků bude poté vytvořena databáze použitelných vzorků, ze které bude poté výpočet vycházet.

Vzhledem k tomu, že se Posuzovaná a Porovnatelná nemovitost mohou lišit, budou aplikovány korekční koeficienty. Cílem těchto koeficientů je eliminace případných odlišností.

Cena obvyklá pak bude určena součinem výměry zastavěné plochy Posuzované nemovitosti a mediánem upravených jednotkových cen použitých vzorků.

4. Analýza použitelných vzorků

V této kapitole se nachází databáze vzorků. Při výběru vzorků je kladen důraz na podobnou srovnatelný objem souboru oceňovaných nemovitostí, které jsou předmětem prodeje. Zároveň je potřeba zmínit, že zobchodované nemovitosti v příložené databázi (tabulka pod textem) jsou rozmístěny po celé České republice a zároveň je u nich časový rozptyl. Z toho důvodu, že se ceny nemovitostí v čase vyvíjí, bude

časový odstup eliminován jednak indexy cen stavebních pozemků a poté i výběrem vzorků „starých“ maximálně dva roky = vzorky z roku 2022, 2023 a 2024.

Jak uvádí Bradáč a kol. (2016), při tvorbě databáze dochází často k situaci, že nejmenší, resp. největší hodnoty jsou odlehlé nebo extrémní. Jsme-li omezeni počtem nemovitostí, mohou tyto hodnoty sehrát velkou negativní roli; značně totiž vychýlí odhad nejpravděpodobnější hodnoty. Z toho důvodu budou tyto extrémní rovnou eliminovány statistickým výpočtem.

Popis postupu při analýze dat

Při analýze dat byl Znaleckou kanceláří kladen důraz především na co největší shodu mezi vzorky a Posuzovanými nemovitostmi.

Během průzkumu trhu bylo zjištěno několik vzorků, které byly Znaleckou kanceláří po bližší analýze vyhodnoceny jako nejlépe porovnatelné. Tyto relevantní data vycházejí z dat databází nabídkových cen s částečnou kombinací analýzy realizovaných cen.

Korekční koeficienty

Z důvodu mírných odlišností mezi vzorky a oceňovaným objektem budou tyto odlišnosti vyrovnány prostřednictvím aplikace korekčních koeficientů, které zachycují odlišnosti v hlavních cenotvorných faktorech.

K₁ – koeficient lokality

Koeficient vyjadřuje vhodnost a atraktivitu lokality ve vztahu mezi Výrobním areálem a vzorkem, resp. lokalitou.

K₂ – koeficient příslušenství a služeb

Tento koeficient sleduje rozdíly ve vybavenosti mezi vzorkem a Výrobním areálem, v podobě vybavení movitým zařízením. Dále koeficient vyjadřuje rozdíl ve službách a výhodách v podobě například parkovacích stání, služeb bezpečnosti služby, které jsou v ceně nájmu zahrnuty. Dále zde bude zohledněn přístup k nemovitosti.

K₃ – koeficient stavu infrastruktury

Koeficient vyjadřuje možnosti napojení na inženýrské sítě obce, dopravní dostupnost, dostupnost služeb apod.

K₄ – koeficient stavebně technického stavu

Koeficient zohledňuje stavebně-technický stav. V tomto případě se jedná zejména o technický stav vnitřní instalace, povrchů podlah, vnitřního vybavení prostor, střešní krytiny, fasády, omítky, aj.

K₅ – koeficient velikosti zastavěné plochy

Koeficient vyrovnává rozdíl ve velikosti zastavěné plochy porovnávaných nemovitostí a vzorkem. V zásadě platí nepřímá úměra, tedy čím větší výměra nemovitosti, tím nižší jednotková cena.

K₆ – koeficient velikosti pozemku

Koeficient zohledňuje velikost pozemků příslušejících k dané nemovitosti. V případě vyjádření proporcionality zastavěné plochy se jedná zejména o vyjádření klesající jednotkové ceny s přibývajícím výměrou, a to díky realizaci úspor z rozsahu při výstavbě tak i při údržbě stavby.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Vlastnické a evidenční údaje

V době ocenění je podle předloženého výpisu z KN nemovitost ve vlastnictví obchodní společnosti Dům Studená s.r.o., Cukrovarská 957/21b, Praha- Čakovice, IČ 07502788.

viz přílohy

Základní informace

Název předmětu ocenění:	objekt hotelu s příslušenstvím a pozemky dle LV č. 1473
Adresa předmětu ocenění:	Počátecká 136 378 56 Studená
LV:	1473
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Studená
Katastrální území:	Studená

Místopis

Studená je obec v okrese Jindřichův Hradec v Jihočeském kraji. Žije zde přibližně 2 200 obyvatel. Obec se rozkládá u historické česko-moravské zemské hranice, téměř celé území obce náleží k Moravě; k Čechám patří jen úzký cíp území na jihu katastrálního území Domašín u Studené, zahrnující severní část samoty Nový Svět.

Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nebyla předložena žádná stavebně právní dokumentace.

Celkový popis nemovité věci

Obec leží v mělké kotlině Studenského potoka na úpatí nejvyššího vrcholu Českomoravské vrchoviny Javořice (837 m n. m.), uprostřed neporušené přírody. Studenou protíná silnice č. I/23 vedoucí z Jindřichova Hradce do Telče. V samotné Studené žije cca 1 600 obyvatel. Součástí obce Studená jsou místní části, ve kterých žije cca 600 obyvatel. Okolí je ideální pro pěší turistiku a cykloturistiku, v zimě jsou zde zajímavé terény pro běhy na lyžích. Do Studené je možné přijet prakticky ze všech směrů, ze kterých a do kterých autobusy jezdí několikrát denně.

Oceňovaný objekt stojí na samostatném pozemku na křižovatce ulic Počátecká a Tyršova. Objekt je zděná stavba se 4 podlažímí (suterén a tři nadzemní podlaží), Zastřešení je provedeno střechou s dřevěným krovem mansardového a sedlového tvaru. Vnitřní prostory objektu zahrnují v přízemí prostory restaurace s kuchyní a technickým zázemím, prostor společenského sálu, v suterénu jsou technické, skladovací a sklepní prostory, druhé a třetí podlaží obsahují ubytovací pokoje se společným sociálním zázemím. Příslušenstvím hlavního objektu je vedlejší stavba užívaná ke skladování palivového dřeva, zahradního nábytku apod., studna, venkovní úpravy - oplocení a trvalé porosty. Vstup do oceňovaného objektu je z Počátecké ul. a z prostoru zahrady přilehlé k severozápadní straně objektu. Oceňovaný objekt je podle zjištění při místním šetření několik let neužívaný.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění porovnávací metodou

1. Hotel Bartušek č.p.136 na p.č.st.30

Objekt bývalého hotelu s restaurací je zděná čtyřpodlažní stavba s členitou střechou vázané dřevěné konstrukce s osinkocementovou, taškovou i plechovou krytinou. Zdivo objektu je cihelné zděné, stropní konstrukce jsou nespalné a polospalné. Okna objektu jsou plastová s izolačním dvojsklem, vnitřní dveře jsou dřevěné hladké plné nebo prosklené v kovových zárubních. Podlahy jsou opatřeny keramickou dlažbou, koberci v ubytovací části a dřevěnými OSB deskami ve společenském sále. Vytápění objektu je ústřední s plynovými kotly, TUV byla zajištěna samostatnými elektrickými zásobníky- bojler v jednotlivých prostorách objektu. V prostoru restaurační kuchyně jsou velkokapacitní zařizovací předměty kuchyňského provozu. Sociální zařízení objektu jsou převážně opatřeny sprchovými kouty s umyvadly a splachovacími záchody. Zařízení a vnitřní instalace objektu byly v době místního šetření funkční, na hranici životnosti.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
suterén	312,30 m ²	2,60 m	811,98
přízemí	769,16 m ²	3,67 m	2 822,82
2.NP	252,88 m ²	3,50 m	885,08
3.NP	252,88 m ²	3,10 m	783,93
Součet	1 587,22 m²		5 303,81

2. pozemek p.č.st.30

Oceňovaný pozemek p.č.st.30 má celkovou výměru 1571 m².



Okres: CZ0633 Pelhřimov		Obec: 547492 Pelhřimov	
Kat. území: 640247 Hodějovice			
Pozemek: St. 26/1, LV 190 Součástí je stavba: Hodějovice, č.p. 12, ubyt.zař			
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí		43.200.000,00 CZK	
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení	
Smlouva kupní č. 01-2022 ze dne 18.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2022 15:51:13. Zápis proveden dne 15.02.2022.		V-400/2022-304	
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny			
pozemky:		St. 26/1, LV 190 Součástí je stavba: Hodějovice, č.p. 12, ubyt.zař; St. 26/2, LV 190 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; St. 27/1, LV 190; St. 27/2, LV 190 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.used; St. 27/3, LV 190 Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb	
Zastavěná plocha	420 m ²		
Výměra pozemku	1717 m ²		
V-400/2022-304 Smlouva kupní		Hodějovice 15.2.2022	
<input type="checkbox"/> Načíst jako vzorek		<input type="checkbox"/> Skrýt	
<input type="checkbox"/> Získat cenu prodeje		Vyhledání řízení	
stavební č. 26/1 Hodějovice (součástí je stavba č.p. 12, čst obce Hodějovice) stavba ubytovacího zařízení	Pozemek zast. pl.	1 055 m ²	Mp Ik Mr C
stavební č. 26/2 Hodějovice (součástí je stavba budova bez čp/če, jiná stavba) jiná stavba	Pozemek zast. pl.	308 m ²	Mp Ik Mr C
stavební č. 27/1 Hodějovice	Pozemek zast. pl. společný dvůr	51 m ²	Mp Ik Mr C
stavební č. 27/2 Hodějovice (součástí je stavba budova bez čp/če, zemědělská usedlost) zemědělská usedlost	Pozemek zast. pl.	256 m ²	Mp Ik Mr C
stavební č. 27/3 Hodějovice (součástí je stavba budova bez čp/če, objekt občanské vybavenosti) objekt občanské vybavenosti	Pozemek zast. pl.	47 m ²	Mp Ik Mr C
		Výměra pozemků: 1 717 m ²	
Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec		Obec: 546798 Nová Bystřice	
Kat. území: 649597 Blato u Hůrek			
Pozemek: St. 31, LV 395 Součástí je stavba: Blato, č.p. 28, obč.vyb			
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí		11.967.752,00 CZK	
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení	
Smlouva kupní ze dne 12.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2022 11:30:27. Zápis proveden dne 02.03.2022.		V-1025/2022-303	
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny			
pozemky:		St. 30, LV 395 Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb; St. 31, LV 395 Součástí je stavba: Blato, č.p. 28, obč.vyb; St. 71, LV 395 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 40/1, LV 395; 40/2, LV 395; 1384/2, LV 395	

Zastavěná plocha	595 m ²		
Výměra pozemku	2638 m ²		
V-1025/2022-303	Smlouva kupní	Blato u Hůrek	2.3.2022
<input type="checkbox"/> Načíst jako vzorek	---	---	<input type="checkbox"/> Skrýt Vyhledání řízení
č. 1384/2 Blato u Hůrek	Pozemek ostat.pl. jiná plocha	345 m ²	Mp Ik Mr C
č. 40/1 Blato u Hůrek	Pozemek ostat.pl. ostat.komunikace	944 m ²	Mp Ik Mr C
č. 40/2 Blato u Hůrek	Pozemek ostat.pl. ostat.komunikace	387 m ²	Mp Ik Mr C
stavební č. 30 Blato u Hůrek (součástí je stavba budova bez čp/če, objekt občanské vybavenosti) objekt občanské vybavenosti	Pozemek zast. pl.	241 m ²	Mp Ik Mr C
stavební č. 31 Blato u Hůrek (součástí je stavba č.p. 28, čst obce Blato) objekt občanské vybavenosti	Pozemek zast. pl.	690 m ²	Mp Ik Mr C
stavební č. 71 Blato u Hůrek (součástí je stavba budova bez čp/če, jiná stavba) jiná stavba	Pozemek zast. pl.	31 m ²	Mp Ik Mr C
Výměra pozemků: 2 638 m²			



Okres: CZ0632 Jihlava
Kat. území: 770761 Třešť

Obec: 588032 Třešť

Pozemek: 4, LV 3178 Součástí je stavba: Třešť, č.p. 471, obč.vyb.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 9.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2022 10:34:15. Zápis proveden dne 03.03.2022. V-1028/2022-707

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 4, LV 3178 Součástí je stavba: Třešť, č.p. 471, obč.vyb.; 5/1, LV 3178; 8/2, LV 3178

Zastavěná plocha 246 m²

Výměra pozemku 457 m²

V-1028/2022-707	Smlouva kupní	Třešť	3.3.2022
<input type="checkbox"/> Načíst jako vzorek	---	---	<input type="checkbox"/> Skrýt Vyhledání řízení
č. 4 Třešť (součástí je stavba č.p. 471, čst obce Třešť) objekt občanské vybavenosti	Pozemek zast. pl.	246 m ²	Mp Ik Mr C
č. 5/1 Třešť	Pozemek zast. pl. společný dvůr	180 m ²	Mp Ik Mr C
č. 8/2 Třešť	Pozemek ostat.pl. ostat.komunikace	31 m ²	Mp Ik Mr C
		Výměra pozemků:	457 m ²

Získat cenu prodeje



Okres: CZ0632 Jihlava
 Kat. území: 744760 Řásná

Obec: 587834 Řásná

Pozemek: St. 76, LV 10001 Součástí je stavba: Řásná, č.p. 62, obč.vyb.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 10.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2022 09:50:00. Zápis proveden dne 21.10.2022.

V-7014/2022-707

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 76, LV 10001 Součástí je stavba: Řásná, č.p. 62, obč.vyb.

Zastavěná plocha 224 m²

Výměra pozemku 500 m²

V-7014/2022-707 Smlouva kupní Řásná 21.10.2022

Načíst jako vzorek

Skrýt

[Vyhledání řízení](#)

stavební č. 76 Řásná (součástí je stavba č.p. 62, čst obce Řásná)
 objekt občanské vybavenosti

Pozemek zast. pl. 500 m² [Mp](#) [Ik](#) [Mr](#) [C](#)

Výměra pozemků: 500 m²

Získat cenu prodeje



Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546127 Dačice

Kat. území: 624403 Dačice

Pozemek: 148, LV 1777 Součástí je stavba: Dačice I, č.p. 50, obč.vyb

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024 10:46:10. Zápis proveden dne 03.07.2024. V-3865/2024-303

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 148, LV 1777 Součástí je stavba: Dačice I, č.p. 50, obč.vyb

Zastavěná plocha 393 m²Výměra pozemku 864 m²

V-3865/2024-303 Smlouva kupní Dačice 3.7.2024

 Načíst jako vzorek --- --- Skrýt

Vyhledání řízení

č. 148 Dačice (součástí je stavba č.p. 50, čst obce Dačice I)
objekt občanské vybavenostiPozemek
zast. pl. 864 m² Mp Ik Mr CVýměra pozemků: 864 m² Získat cenu prodeje

Hotel Bartušek č.p.136 s příslušenstvím a pozemkem dle LV č. 1473 v k.ú. a obci Studená, okr. Jindřichův Hradec

č.ř.	popis	výměra pozemku	zastavěná plocha	účel zástavby	infrastruktura	nabídková cena	jednotková cena
1	ubytovací zařízení č.p.12 s pozemky dle LV č. 190, k.ú. Hodějovice, prodej I/2022	1717	420	rekreace, ubytování	inženýrské sítě jsou napojeny	43 200 000,00 Kč	102 857,14 Kč
2	ubytovací zařízení č.p.28 s pozemky dle LV č. 395, k.ú. Blato u Hůrek, prodej II/2022	2638	595	rekreace, ubytování	inženýrské sítě jsou napojeny	11 967 752,00 Kč	20 113,87 Kč
3	ubytovací zařízení č.p.471 s pozemky dle LV č. 3178, k.ú. Třešť, prodej II/2022	457	246	rekreace, ubytování	inženýrské sítě jsou napojeny	9 000 000,00 Kč	36 585,37 Kč
4	ubytovací zařízení č.p.62 s pozemky dle LV č. 10001, k.ú. Řasná, prodej IX/2022	500	227	rekreace, ubytování	inženýrské sítě jsou napojeny	10 000 000,00 Kč	44 052,86 Kč
5	ubytovací zařízení č.p.50 s pozemky dle LV č. 1777, k.ú. Dačice, prodej VI/2024	864	393	rekreace, ubytování	inženýrské sítě jsou napojeny	8 000 000,00 Kč	20 356,23 Kč

		Vzorky				
		1	2	3	4	5
k1 ... koeficient lokality	slovně	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu lepší
	číselně	0,75	1	0,7	1	0,7
k2 ... koeficient součástí a příslušenství	slovně	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný
	číselně	0,9	0,95	0,9	1	1
k3 ... koeficient stavu infrastruktury	slovně	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu lepší
	číselně	1	1	1	1	0,9
k4 ... koeficient stavebně technického stavu	slovně	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší
	číselně	0,5	0,5	0,6	0,65	0,5
k5 ... koeficient velikosti zastavěné plochy	slovně	Vzorek je v tomto ohledu horší	Vzorek je v tomto ohledu horší	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu lepší
	číselně	1,05	1,1	0,9	0,85	0,9

k6 ... koeficient velikosti pozemku	slovně	Vzorek je v tomto ohledu srovnatelný	Vzorek je v tomto ohledu lepší	Vzorek je v tomto ohledu horší	Vzorek je v tomto ohledu horší	Vzorek je v tomto ohledu horší
	číselně	1	0,8	1,02	1,05	1,05
Celková korekce						
		0,35	0,42	0,35	0,58	0,30

Vzorek č.	Zastavěná plocha bydlení [m ²]	Jednotková cena [Kč]	Celková korekce	UJC [Kč]
1	420	102 857,14 Kč	0,35	36 450,00 Kč
2	595	20 113,87 Kč	0,42	8 407,60 Kč
3	246	36 585,37 Kč	0,35	12 695,27 Kč
4	227	44 052,86 Kč	0,58	25 556,17 Kč
5	393	20 356,23 Kč	0,30	6 059,54 Kč

průměr:	17 833,71 Kč
medián:	12 695,27 Kč

max	36 450,00 Kč
min	6 059,54 Kč
dolní kvartil	8 407,60 Kč
Medián JC (Kč/m²)	12 695,27 Kč
horní kvartil	25 556,17 Kč
zastavěná plocha celkem S (m2)	770
hodnota nemovitosti = JC * S	9 775 356,59 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná tržní hodnota nemovitého majetku objektů bez čp./eč. s příslušenstvím a pozemky dle LV č. 1473 vše v k.ú. a obec Studená, okr. Jindřichův Hradec je především určována poptávkou po srovnatelných nemovitostech v dané lokalitě a všeobecné situaci na trhu s nemovitostmi, kdy ceny nemovitostí jsou v podstatě stabilizované. V této oblasti obchodování s nemovitostmi v době ocenění byly znalcem nalezeny relevantní informace o obchodování s obdobně rozsáhlými nemovitostmi-pozemky s výrobními a skladovými objekty a pozemky.

Dle požadavku zadavatele o zjištění obvyklé ceny objektu čp. 136 s příslušenstvím a pozemkem p.č.st. 30 dle LV č. 1473 vše v k.ú. a obec Studená, okr. Jindřichův Hradec byl porovnávací metodou proveden výpočet obvyklé ceny dle **realizovaných srovnatelných ubytovacích a stravovacích zařízení** ke dni 10.ledna 2025 v celkové výši **9 775 000,- Kč**.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

Zpracovatel při vypracování tohoto posudku čerpal ze zdrojů, které jsou uvedené v kapitole 2.2. Při jednotlivých výpočtech byl brán zřetel na dodržení metodiky u jednotlivých způsobů ocenění. Byly definovány zdroje dat, dále proběhl sběr těchto dat, následné zpracování bylo provedeno běžnými postupy, výsledky byly interpretovány a byl formulován závěr.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky, odpověď

Obvyklá cena objektu Hotelu Bartušek č.p. 136 s příslušenstvím a pozemkem p.č.st. 30 vše dle LV č. 1473 v k.ú. a obci Studená, okr. Jindřichův Hradec ke dni 10. ledna 2025 činí po zaokrouhlení

9 775 000,- Kč

(Slovy: devětmilionů sedmdsetsedmdesátpěttisíc korun českých)

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Toto vyjádření k ceně je platné za předpokladu neexistence žádných omezujících vlivů na právní charakter řešených nemovitostí (nájemní smlouva, věcná břemena, ...). Zpracovatel se opírá o doložená data a nenese odpovědnost za jejich správnost a pravdivost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování znaleckého posudku nebyl přizván žádný konzultant.

Neprováděl jsem žádná šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost.

Nezkoumal jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat výnos v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván.

Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku mohou být plně pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů a omezujících podmínek a obecných podmínek poskytnutých služeb.

OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A PŘEDPOKLADY

1.

Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádní odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3.

Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány naším šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

4.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené ve Zprávě o ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbory, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

5.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

6.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

7.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

8.

Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění tržné hodnoty pro případný prodej majetku na volném trhu, popřípadě pro účely uvedené v úvodu této zprávy.

9.

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoli potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.

10.

Zjištěná objektivní tržní hodnota je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění.

OSVĚDČENÍ

Prohlášení

Případné návrhy znalce/odhadce uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném vyjádření nebo v podobném dokumentu, nejsou radou ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ), ale osobním názorem.

Vyjádření ve smyslu GDPR

Zadavatel tohoto znaleckého posudku bere na vědomí, že zpracovatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných vyjádření nebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž archivuje osobní informace o zadavatelích, jako jsou jejich osobní údaje a kontaktní informace (adresa, apod.).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodu ověření totožnosti zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných vyjádření a obdobných elaborátů, které musí znalec evidovat a archivovat. Tato povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR, a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou, včetně orgánů veřejné moci. Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zhotovitel je vázán vůči zadavateli mlčenlivostí, a znalecký posudek, odborné vyjádření nebo obdobný elaborát, může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Zadavatel převzetím znaleckého posudku, odborného vyjádření nebo podobného dokumentu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele.

Zadavatel se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací.

Zadavatel na základě písemné žádosti má právo být z této evidence zhotovitele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán.

Zhotovitel zpracovává pouze takové osobní údaje, kterých povaha nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.

Já níže podepsaný, tímto osvědčuji, že:

1.

V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného znaleckého posudku.

2.

Zpracovaný posudek zohledňuje všechny mě známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.

3.

Při zpracování posudku byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění, tak, jak jsou uvedeny na zvláštním listě.

4.

Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mně předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné

V Českých Budějovicích, dne 15. ledna 2025

Znalecký ústav České Budějovice s.r.o.

Ing. Pavel Vlček

Jednatel

Autorská práva

Tento znalecký posudek využívá ochrany autorského zákona (Zákon č. 121/2000 Sb. – v platném znění), tudíž žádná část textu tohoto znaleckého posudku nesmí být žádným způsobem přenášena v jakékoliv podobě a formě, kopírována, reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů, bez předchozího svolení zhotovitele.

V Českých Budějovicích, dne 15. ledna 2025

Tento znalecký posudek pro podepsanou znaleckou kancelář zpracoval a případně může v souladu s ustanovením § 22 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění, osobně stvrdit jeho správnost a podat žádaná vysvětlení znalec Ing. Pavel Vlček. Ke zpracování nebyl přizván žádný konzultant.

Prohlašujeme ve smyslu ust. § 127a občanského soudního řádu, že jsme si vědomi následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Českých Budějovicích, dne 15. ledna 2025

Znalecký ústav České Budějovice s.r.o.

Ing. Pavel Vlček
jednatel

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, dříve jmenovanou jako znalecký ústav zapsaný dle ustanovení § 21, odst. 2 zákona 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů Rozhodnutím Ministra spravedlnosti České republiky ze dne 31. ledna 2019 pod č.j. MSP-47/2019-OINS-SZN/1 do I. oddílu seznamu znaleckých ústavů v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod číslem 01/101/2025. Odměnu a náhradu nákladů účtuji na základě připojené likvidace.

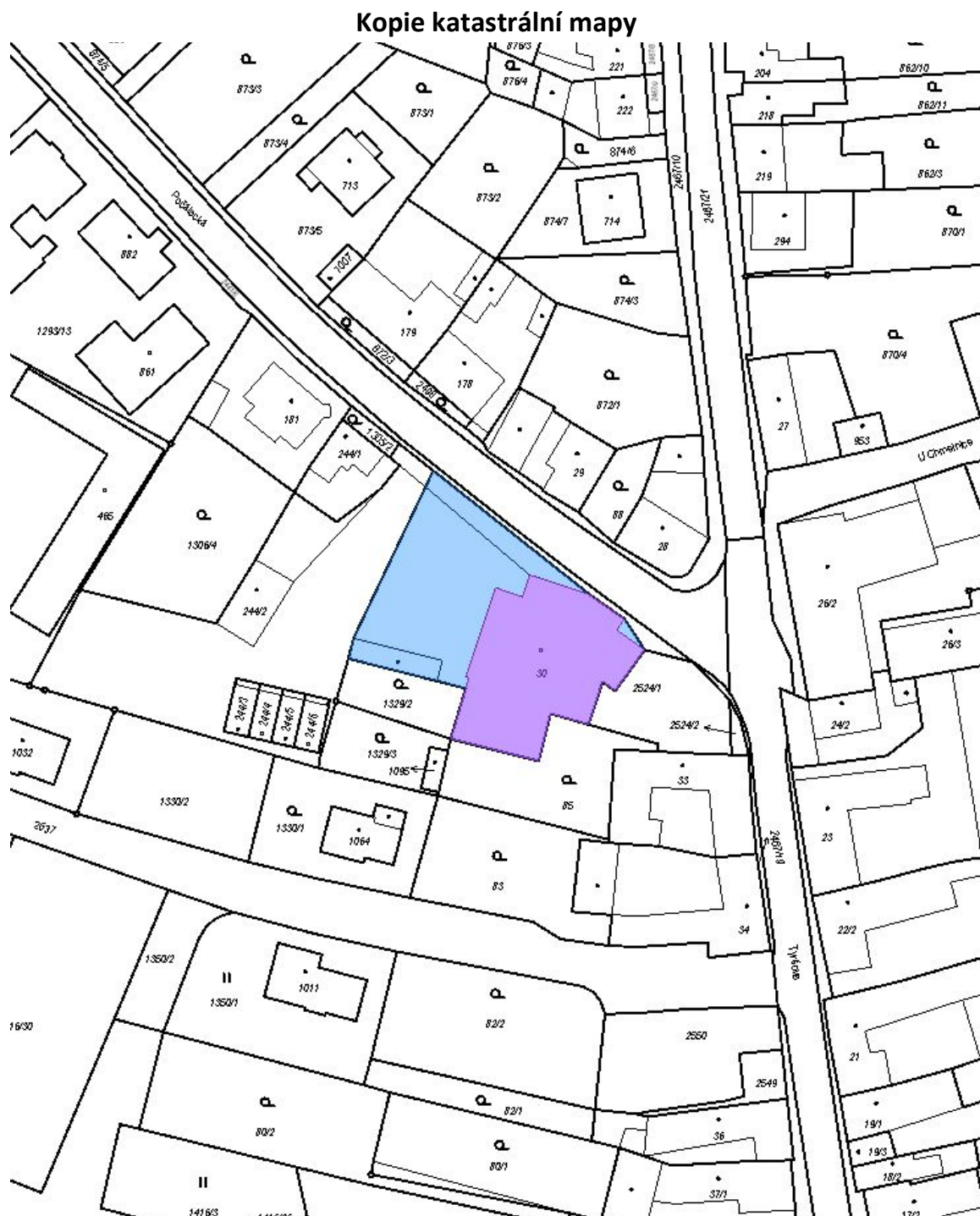
Znalecký ústav České Budějovice s.r.o.

Ing. Pavel Vlček
jednatel

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 01/101/2025**

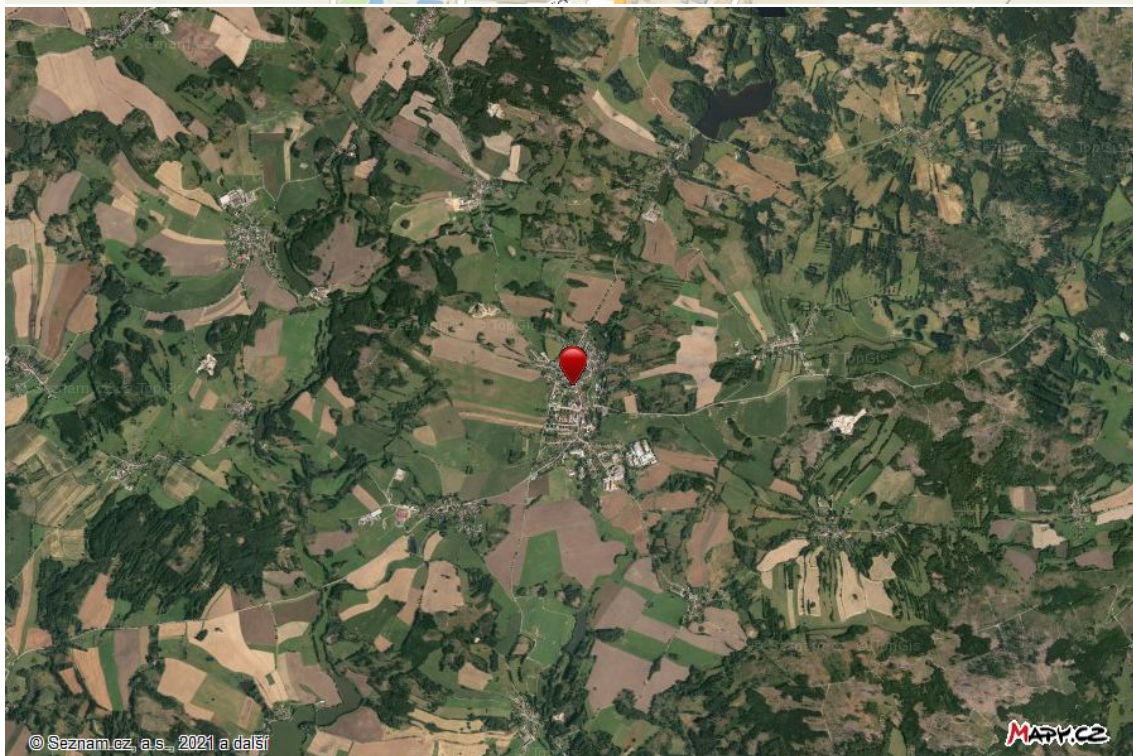
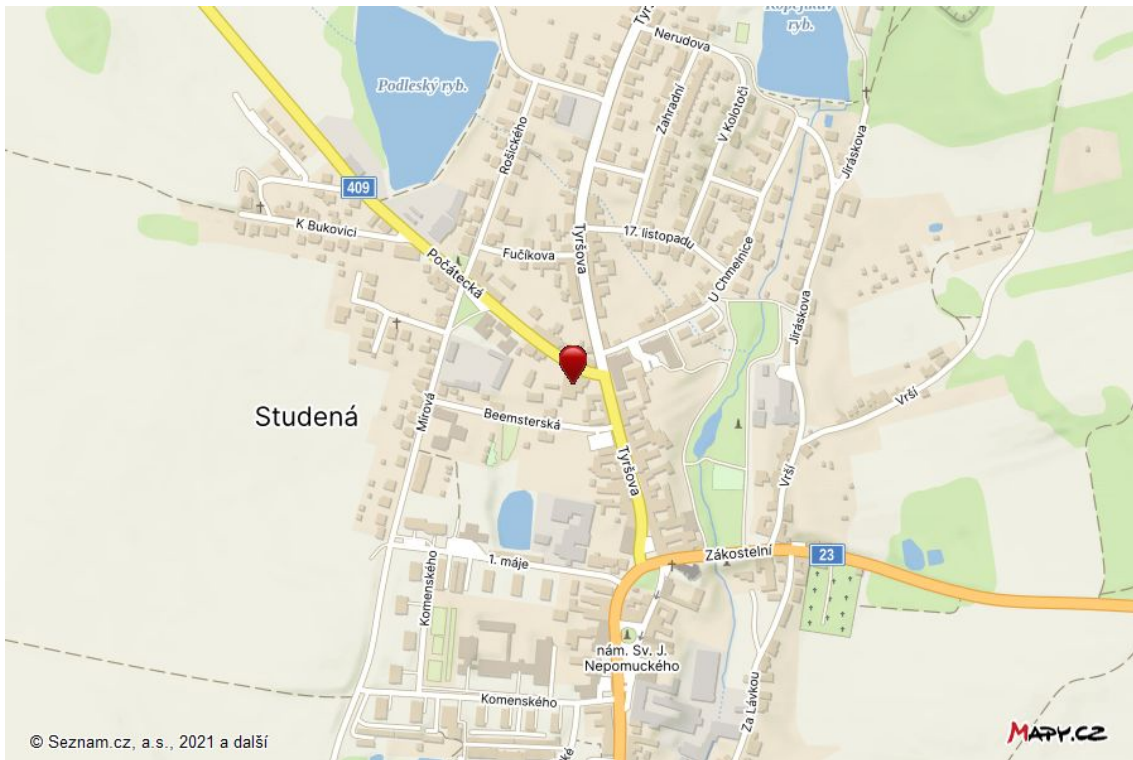
počet stran A4 v příloze:

Mapy	2
kopie LV- částečný	1
Fotodokumentace	1



Pozemek p.č. st. 30 v k.ú. Studená

Mapa oblasti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2024 00:00:00

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 547263 Studená

Kat.území: 758191 Studená

List vlastnictví: 1473

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dům Studená s.r.o., Na příkopě 988/31, Staré Město, 11000 Praha 1	07502788	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	30	1571	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Studená, č.p. 136, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 30					

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 pohledávky ve výši 2.000.000,- Kč s příslušenstvím
 budoucí pohledávky do celkové výše 4.000.000,- Kč vzniklé do 31.08.2031
 budoucí pohledávky do celkové výše 2.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Charles Bridge Investice s.r.o., Korunní 2569/108,
 Vinohrady, 10100 Praha 10, RČ/IČO: 08757569

Povinnost k

Parcela: St. 30

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
 ze dne 26.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2021 08:48:06. Zápis
 proveden dne 21.09.2021; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-6926/2021-303

Pořadí k 27.08.2021 08:48

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
 ze dne 26.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2021 08:48:06. Zápis
 proveden dne 21.09.2021; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-6926/2021-303

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
 ze dne 26.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2021 08:48:06. Zápis
 proveden dne 21.09.2021; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-6926/2021-303

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Charles Bridge Investice s.r.o., Korunní 2569/108,
 Vinohrady, 10100 Praha 10, RČ/IČO: 08757569

Povinnost k

Parcela: St. 30

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

strana 1

