

**Ing. David Jánošík**  
Insolvenční správce

---

**Krajský soud v Českých Budějovicích**  
Zátkovo nábřeží 2  
370 84 České Budějovice

V Hradci Králové dne 14.11.2023

**Věc:** Předložení znaleckého posudku  
**Ke sp.zn.** KSCB 26 INS 14499/2022, dlužník: Jindřichohradecké místní dráhy, a.s.

V insolvenčním řízení na majetek dlužníka Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., IČ: 62509870, Jindřichův Hradec, Nádražní 203/II., PSČ: 377 01, vedeném u Krajského soudu v Českých Budějovicích pod sp.zn. KSCB 26 INS 14499/2022 předkládá insolvenční správce soudu znalecký posudek oceňující obchodní závod dlužníka ke dni 31.07.2023, zpracovaný znaleckou kanceláří STATIKUM s.r.o.

K připomínce předsedy věřitelského výboru k textaci na straně 44 posudku vyhotovila znalecká kancelář Komentář k ZP 7686-2023, kterou uvedenou formulaci vysvětluje a upřesňuje.

S ohledem na rozsah posudku je posudek rozdělen na tři části a zaslán soudu v několika datových zprávách.

Ing.  
David  
Jánošík

Digitálně  
podepsal Ing.  
David Jánošík  
Datum:  
2023.11.14  
17:18:24 +01'00'

.....  
Ing. David Jánošík  
Insolvenční správce

**Příloha:** Znalecký posudek č. 7686/2023  
Komentář k ZP 7686-2023 ze dne 13.11.2023



## Znalecký posudek č. 7686/2023

O ocenění obchodního závodu Jindřichohradecké místní dráhy, a.s.



**statikum**

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.  
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201  
objednavka@statikum.cz

<b>Číslo posudku:</b>	<b>7686/2023</b>
<b>Znalec:</b>	STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR, IČ: 15545881 Purkyňova 648/125, Brno 612 00
<b>Obor/odvětví:</b>	Ekonomika/Oceňování obchodních závodů
<b>Odpovědný zpracovatel:</b>	Ing. Lukáš Pejchal
<b>Zadavatel:</b>	<b>Insolvenční správce Ing. David Jánošík dlužníka Jindřichohradecké místní dráhy, a.s.</b> Gočárova 1105/36, 500 02 Hradec Králové
<b>Předmět ocenění:</b>	Majetková podstata obchodního závodu a obchodní závod Jindřichohradecké místní dráhy, a.s.  Majetková podstata zahrnuje rozsáhlé nemovitosti, železniční infrastrukturu, vozový park a další majetek sloužící provozu obchodního závodu dlužníka.
<b>Účel posudku:</b>	Ocenění je provedeno pro účely insolvenčního řízení
<b>Číslo jednací:</b>	KSCB 26 INS 14499/2022-B-209
<b>Oceněno k datu:</b>	31.7.2023
<b>Podle stavu ke dni:</b>	31.7.2023
<b>Číslo vyhotovení:</b>	1/3
<b>Počet stran:</b>	761

V Brně dne 19.10.2023

## Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....	5
1.1	Znalecký úkol .....	5
1.2	Účel posudku .....	5
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku .....	5
1.4	Prohlášení Znalce o nezávislosti .....	5
1.5	Předpoklady a omezující podmínky .....	5
1.6	Zvažované období .....	6
2	VÝČET PODKLADŮ .....	7
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat .....	7
2.1.1	Obdržená data od zadavatele .....	7
2.2	Výčet vybraných externích zdrojů dat a jejich popis .....	8
2.2.1	Podklady získané od veřejných institucí: .....	8
2.2.2	Použitá odborná literatura: .....	8
2.2.3	Použití Internetové zdroje .....	9
2.3	Věrohodnost zdroje dat .....	10
3	NÁLEZ .....	11
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat .....	11
3.1.1	Postup samotný .....	11
3.1.2	Data získána o oceňovaném subjektu a popis subjektu .....	11
3.2	Popis postupu při zpracování dat .....	16
3.3	Výčet zpracovaných dat .....	16
4	POSUDEK .....	17
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat .....	17
4.2	Teoretická část - Názvosloví .....	17
4.2.1	Cena (price) .....	17
4.2.2	Náklady (cost) .....	17
4.2.3	Trh (market) .....	17
4.2.4	Hodnota (value) .....	17
4.2.5	Datum ocenění .....	18

4.2.6	Inflace .....	18
4.2.7	Definice tržní hodnoty .....	18
4.2.8	Používané metody obecně .....	18
4.2.9	Výnosové metody .....	19
4.2.10	Tržní metody (srovnávací) .....	21
4.2.11	Majetkové ocenění .....	22
4.3	Analýza dat – STRATEGICKÁ ANALÝZA SPOLEČNOSTI .....	23
4.3.1	Makroekonomické prostředí a predikce .....	23
4.3.2	Odvětвовá analýza & analýza trhu .....	25
4.4	Analýza dat – FINANČNÍ ANALÝZA SPOLEČNOSTI .....	25
4.4.1	<b>Přehled finančních výkazů za roky 30.6.2018 – 30.6.2022</b> .....	26
4.4.2	Analýza hlavních finančních ukazatelů .....	29
4.4.3	Závěry finanční analýzy .....	31
4.5	Výsledky analýzy dat – OCENĚNÍ MAJETKOVÉ PODSTATY A SPOLEČNOSTI JAKO CELKU 32	
4.1	<b>Použitý způsob ocenění</b> .....	32
4.2	<b>Ocenění</b> .....	33
4.2.1	<b>Ocenění majetku substanční metodou na principu likvidačních cen</b> .....	33
4.2.2	Přecenění majetku .....	33
4.2.3	PASIVA (CIZÍ ZDROJE) .....	44
4.2.4	Souhrn ocenění majetkové podstaty .....	44
4.3	Hodnoty zajištěných částí majetkové podstaty .....	45
4.4	Výpočet nákladů na likvidaci při konkurzu .....	46
5	ODŮVODNĚNÍ .....	48
5.1	Interpretace výsledků analýzy .....	48
5.2	Kontrola postupu .....	48
6	ZÁVĚR .....	49
6.1	Citace odborné zadané otázky .....	49
6.2	Odpověď .....	49
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost .....	50
6.4	Otisk znalecké pečeti .....	51
6.5	Datum a podpis .....	51

7	PŘÍLOHY.....	52
---	--------------	----

## Seznam grafů a obrázků

Graf č. 1: Struktura aktiv .....	28
Graf č. 2: Struktura pasiv .....	28

## Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Predikce makroekonomických ukazatelů ČR .....	24
Tabulka č. 2: Vývoj výkazu zisku a ztrát v tis. Kč.....	26
Tabulka č. 3: Vývoj aktiv Společnosti v tis. Kč .....	27
Tabulka č. 4: Vývoj pasiv Společnosti v tis. Kč.....	29
Tabulka č. 5: Ukazatelé rentability .....	30
Tabulka č. 6: Ukazatelé platební schopnosti.....	30
Tabulka č. 7: Ukazatele zadluženosti.....	31
Tabulka č. 8: Vývoj marže EBITDA .....	31
<i>Tabulka č. 9: Výčet nehmotného majetku .....</i>	<i>33</i>
<i>Tabulka č. 10: Ochranné známky .....</i>	<i>34</i>
<i>Tabulka č. 11: Sumarizace ocenění nemovitého majetku viz příloha č. 3. ....</i>	<i>36</i>
<i>Tabulka č. 12: Náklady na likvidaci železnice .....</i>	<i>39</i>
<i>Tabulka č. 13: Hodnota majetku dle zajištění .....</i>	<i>40</i>
<i>Tabulka č. 14: Přehled oceněných hodnot movitého majetku v tis. Kč .....</i>	<i>40</i>
<i>Tabulka č. 15: Struktura dceřiných společností .....</i>	<i>41</i>
<i>Tabulka č. 16: Přecenění ostatní smluvních pohledávek .....</i>	<i>42</i>
<i>Tabulka č. 17: Stavy peněžních prostředků .....</i>	<i>44</i>
<i>Tabulka č. 18: Přecenění majetkové podstaty.....</i>	<i>45</i>
<i>Tabulka č. 19: Souhrn přeceněných zajištěných hodnot v Kč .....</i>	<i>46</i>
<i>Tabulka č. 20: Stanovení likvidačního zůstatku .....</i>	<i>47</i>
<i>Tabulka č. 20: Likvidační hodnota po zaokrouhlení .....</i>	<i>47</i>

## 1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

### 1.1 Znalecký úkol

Na základě písemné objednávky jsme byli my, znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ 15545881 (dále jen „Zpracovatel“), požádáni insolvenčním správcem Ing. Davidem Jánošíkem (IČO 72074477) dále „Zadavatel“, abychom vypracovali znalecký posudek („Znalecký posudek“, nebo „Posudek“) ve věci určení hodnoty majetkové podstaty společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., IČ 62509870 (dále „Společnost“) a hodnoty společnosti jako celku (kdyby tak byla prodána). Stanovení tržní hodnoty je provedeno pro účely insolvenčního řízení (Usnesení č.j. KSCB 26 INS 14499/2022-B-209)

Hodnota zpeněžení majetkové podstaty je dle zadání tak určena:

- 1) pro společnost jako celek (s ohledem na zánik závazků v rámci Insolvenčního řízení)
- 2) pro rozprodej majetkové podstaty v rámci konkursu

Ocenění bude provedeno k 31.7.2023

### 1.2 Účel posudku

Ocenění je provedeno pro účely insolvenčního řízení

### 1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Znalci nebyly nad rámec podkladů, které obdržel od Zadavatele pro účely zpracování tohoto znaleckého posudky sděleny Zadavatelem žádné skutečnosti, které by měly nebo mohly mít vliv na přesnost závěrů tohoto znaleckého posudku.

### 1.4 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost **STATIKUM s.r.o.** (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

### 1.5 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.

2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených společností plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.

## 1.6 Zvažované období

Za rozhodující z hlediska ocenění je považován stav jednotlivých položek majetku Společnosti ke dni ocenění, tj. 31.7.2023. Základem pro vyhodnocení hodnoty byl soupis majetkové podstaty k 5.4.2023. Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly Znalcem od Zadavatele získány dne 13.10.2023.



## 2 VÝČET PODKLADŮ

### 2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Znalec získal data následujícím způsobem:

- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (Český statistický úřad, Ministerstvo financí, ČNB)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují danému trhu
- Provedení místního šetření
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2

#### 2.1.1 Obdržená data od zadavatele

- Předmětné listy vlastnictví
- Částečné projektové dokumentace předmětných staveb (situace, pohledy, řezy, půdorysy)
- Ostatní podklady a informace k předmětným nemovitostem (fotodokumentace, revize, evidenční listy, smlouvy a vyjádření apod.)
- Vyčíslení materiálů železniční tratě
- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- Informace z katastru nemovitostí
- Informace o vozovém parku, revizích a údržbě
- Informace o železniční trati

#### Komentář k těmto podkladům:

Společnost již nemá sestavenou standardní účetní závěrku ke dni ocenění. Pro ocenění majetkové podstaty (a samotné společnosti) Znalec primárně vychází ze soupisu majetkové podstaty pro insolvenční Krajský soud v Českých Budějovicích, který byl vytvořen insolvenční správkyní Danielou Urbanovou IČO: 66240484 se sídlem Na Příkopě 31, Praha 1, 110 00. Soupis majetkové podstaty byl vyhotoven 5.4.2023 přílohy byly ověřeny 15.5.2023. Vzhledem k tomu, že Soupis majetkové podstaty je nejkompaktnější přehled majetku společnosti bude ocenění vycházet primárně z něj. V rámci ocenění znalec čerpá primárně z veřejných zdrojů z insolvenčního rejstříku.

Informace a podklady byly zprostředkovány aktuálním insolvenčním správcem Ing. Davidem Jánošíkem, IČ: 720 74 477 Gočárova 1105/36, Hradec Králové. Znalec přejímá podklady z insolvenčního rejstříku v dobré víře, že jsou úplné a správné, a spoléhá na ně. Pokud by se data, se kterými Znalec na základě podkladů Zadavatele a insolvenčního rejstříku pracuje a

vytváří své závěry, ukázala jako nesprávná, bylo by nutné tento znalecký posudek a jeho závěry revidovat.

Znalec v průběhu zpracování znaleckého posudku nezjistil žádné skutečnosti, které by jej vedly k závěrům, že data předkládaná Zadavatelem pro účely zpracování znaleckého posudku by nebyla úplná a správná.

## 2.2 Výčet vybraných externích zdrojů dat a jejich popis

### 2.2.1 Podklady získané od veřejných institucí:

- Výpis z obchodního rejstříku
- Makroekonomická predikce ČR zpracovaná Ministerstvem financí (duben 2023)
- Zpráva o vývoji podnikatelského prostředí v České republice v roce 2022 zpracované MPO
- Soupis majetkové podstaty
- Seznam přihlášených pohledávek
- Zpráva insolvenčního správce o jeho činnosti, stavu insolvenčního řízení a o hospodářské činnosti dlužníka
- Návrh na povolení reorganizace
- Soudní usnesení týkající se majetkové podstaty
- Výzva k úhradě újmy
- Územní plány předmětných obcí

### Komentář k těmto podkladům:

Znalec získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a předpokládá jejich pravost a úplnost.

### 2.2.2 Použitá odborná literatura:

- Vyhláška o výkonu znalecké činnosti č. 503/2020;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 254/2019 Sb., Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech;
- Prodělal F. DISKONT ZA MINORITU A PRÉMIE ZA KONTROLU V RÁMCI OCEŇOVÁNÍ PODNIKU, 2005
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění.
- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE: International
- Valuation Standards Eight Edition. London: IVSC. 2007.
- TEGoVA.: European Valuation Standards Sixth Edition. Belgie: TEGoVA. 2009.
- Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku, Ekopress, Praha 2007
- Mařík, M.: Diskontní míra v oceňování, Vysoká škola ekonomická 2001

- Mařík M.: metody oceňování podniku. Praha: Ekopress, 2018
- Mařík M.: metody oceňování podniku pro pokročilé. Praha: Ekopress 2011
- Brealey R., Myers S.: Teorie a praxe firemních financí, Praha, Victoria Publishing, 1991
- Synek M.: Manažerská ekonomika, Praha, Grada, 2007
- Bjacak, P.: Překlad. Mezinárodní účetní standardy, Praha, AmiCom, 1994
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování podniku v České republice, Praha, září 2012
- IAS 17 – Mezinárodní účetní standard, Úřední věstník EU
- Hrdý M.: Dlouhodobý finanční management, Wolters Kluwer, 2019
- SCHONFELD, J. Moderní pohled na ocenění pohledávek 1. vydání Praha: C.H. Beck, 2011.
- Čtvrtletník Oceňování, IOM, VŠE Fakulta financí, Vydání 2012 - 2022

#### **Komentář k těmto podkladům:**

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

#### **2.2.3 Použité Internetové zdroje**

- <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/> - databáze prof. Damodarana
- [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
- [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)
- [finance.yahoo.com](http://finance.yahoo.com)
- <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/zivnostenske-podnikani/statisticke-udaje-o-podnikatelich/>
- <https://www.mpo.cz/cz/panorama-interaktivni-tabulka.html>
- [Deloitte.com](http://Deloitte.com)
- [Mckinsey.com](http://Mckinsey.com)
- [Bloomberg.com](http://Bloomberg.com)
- <https://www.merk.cz/>
- <https://www.statista.com/>
- <https://www.mfcr.cz/>
- <https://wwwinfo.mfcr.cz/ares>
- <https://ec.europa.eu/eurostat>

**Komentář k těmto zdrojům:**

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupných internetových zdrojů v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedené zdroje poskytují souhrnný přehled o sektoru podnikání společnosti pro vypracování znaleckého posudku.

**2.3 Věrohodnost zdroje dat**

Pro potřeby vypracování posudku Znalec vychází ze soupisu majetkové podstaty pro insolvenční Krajský soud v Českých Budějovicích, který byl vytvořen insolvenční správkyní Danielou Urbanovou IČO: 66240484 se sídlem Na Příkopě 31, Praha 1, 110 00. Soupis majetkové podstaty byl vyhotoven 5.4.2023 přílohy byly ověřeny 15.5.2023. Vzhledem k tomu, že Soupis majetkové podstaty je nejkomplexnější přehled o majetku společnosti bude ocenění vycházet primárně z něj. Dále čerpá informace z dalších oficiálních dokumentů poskytnutých v rámci insolvenčního řízení.

Tyto podklady byly Znalcem pro účely zpracování znaleckého posudku převzaty z oficiálních rejstříků – primárně Insolvenční rejstřík ([isir.justice.cz](http://isir.justice.cz)). Pro potřeby zpracování znaleckého posudku Znalec v dobré víře předpokládá správnost, úplnost a důvěryhodnost všech podkladů předložených Zadavatelem.

Pro zhodnocení Znalec využil analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními společnostmi (institucemi), které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými.

### 3 NÁLEZ

#### 3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

##### 3.1.1 Postup samotný

Nejprve byla získávána data o oceňovaném subjektu (Společnosti), jehož data byla vyhodnocena a dána do kontextu relevantního trhu, na kterém působí a to pomocí finanční a strategické analýzy.

Pro ocenění majetkové podstaty Znalec primárně vychází ze soupisu majetkové podstaty pro insolvenční Krajský soud v Českých Budějovicích, který byl vytvořen insolvenční správkyň Danielou Urbanovou IČO: 66240484 se sídlem Na Příkopě 31, Praha 1, 110 00 (předchozí insolvenční správce). Soupis majetkové podstaty byl vyhotoven 5.4.2023 přílohy byly ověřeny 15.5.2023.

Vzhledem k tomu, že Soupis majetkové podstaty je nejkomplexnější přehled o majetku společnosti bude ocenění vycházet primárně z něj. Dále byly pro ocenění využity data od veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí a v neposlední řadě ta zjištěná při místním šetření. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobektivnější posouzení znaleckého úkolu. Znalec konzultoval podklady i informace se zástupci oceňované společnosti. Sekundárním zdrojem byly materiály poskytnuté insolvenčním správcem Ing. Davidem Jánošíkem, IČ: 720 74 477 Gočárova 1105/36, Hradec Králové, 500 02.

Znalec vyhodnotil hodnotu majetkové podstaty položkově. K agregovanému souboru stanovil likvidační náklady. Dále pak rozdělil majetek dle zajištění.

##### 3.1.2 Data získána o oceňovaném subjektu a popis subjektu

###### 3.1.2.1 Informace o oceňovaném subjektu (Společnosti)

Základní identifikační údaje o společnosti, jejíž hodnota je předmětem ocenění, byly převzaty z výpisu z obchodního rejstříku.

Obchodní závod:	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s.
Datum zápisu:	10. ledna 1995
Sídlo:	Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 377 01 Jindřichův Hradec
IČO:	625 09 870
Právní forma:	Akciová společnost
Základní kapitál:	13 064 056,- Kč
Akcie:	1 633 007 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 8 ,- Kč Převod akcií je možný jen se souhlasem správní rady společnosti. S akciemi jsou spojena práva a povinnosti uvedená v čl. IV/ odst. 14 stanov společnosti.

Údaje o insolvenční řízení: Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. KSCB 27 INS 14499/2022-A-3 ze dne 7.9.2022. Účinky zahájení insolvenčního řízení nastaly dne 7.9.2022 v 07:41 hodin.

Usnesením Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 5.5.2023, č.j. KSCB 26 INS 14499/2022-B-183 bylo vydáno předběžné opatření, jímž bylo společnosti zakázáno disponovat s majetkovou podstatou následujícím způsobem: I. Dlužníci se zakazuje nakládat s majetkovou podstatou. II. Dispoziční oprávnění k majetkové podstatě přechází v plném rozsahu na insolvenční správkyňi. III. Osobám, které mají závazky vůči dlužnici, se nařizuje, aby napříště plnění neposkytovaly dlužnici, ale insolvenční správkyňi. IV. Insolvenční správkyňi se ukládá, aby soudu a prozatímnímu věřitelskému výboru podávala zprávy o své činnosti, a to pravidelně nejméně vždy v pátek, popř. v nejbližší předchozí den, neurčí-li soud jinak. V. Toto usnesení nahrazuje usnesení ze dne 3.2.2023, č.j. KSCB 26 INS 14499/2022-B-45, a usnesení ze dne 17.2.2023, č.j. KSCB 26 INS 14499/2022-B-70

Insolvenční správce: Ing. David Jánošík, IČ: 720 74 477  
Gočárova 1105/36, Hradec Králové, 500 02

#### **Statutární orgány**

Předseda správní rady: Ing. BORIS ČAJÁNEK, dat. nar. 30. listopadu 1959  
Vrkošlavická 279/16, Vrkošlavice, 466 06 Jablonec nad Nisou

*Více v příloze č. 1*

#### **3.1.2.2 Popis oceňované majetkové podstaty („Společnosti“)**

Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. je společnost, která dlouhodobě provozuje dvě úzkokolejné železniční tratě v Jihočeském kraji. Jedna trať vede z Jindřichova Hradce do Nové Bystřice a druhá z Jindřichova Hradce do Obrataně. Společnost nabízí (resp. nabízela) veřejnou dopravu osob, tisk lepenkových jízdenek, hostinskou činnost, vlaky na objednávku, údržbu železničních vozidel a údržbu železniční trati. Společnost byla založena v roce 1995 a je jedním z prvních soukromých provozovatelů veřejné železniční dopravy v České republice. Vlaky jezdívaly mimo jiné i přes stanici Kaproun, kde je památník fiktivní postavy Járy Cimrmana. Společnost zaměstnávala v plném provozu okolo 80 lidí. Společnost se dostala do insolvence koncem roku 2022. Důvodem byly finanční problémy, spory o vlastnictví vozidel a nedostatek dotací od státu a kraje. Usnesením č.j. KSCB 27 INS 14499/2022-B-250 ze dne 11.09.2023 insolvenční soud zamítl návrh dlužnice na povolení reorganizace a prohlásil na její majetek konkurs. I proti tomuto usnesení podal dlužník odvolání, o kterém nebylo doposud rozhodnuto.

### **Historie společnosti a aktuální situace**

Úzkorozchodné tratě byly postaveny na konci 19. století, kdy byl velký rozvoj průmyslu a potřeba přepravovat materiál a suroviny. První trať z Jindřichova Hradce do Nové Bystřice byla zprovozněna v roce 1897 a spojovala dvě významná centra textilního průmyslu. Druhá trať z Jindřichova Hradce do Obrataně byla dokončena v roce 1906 a sloužila především k dopravě dřeva, uhlí a zemědělských produktů. V meziválečném období byly úzkokolejky využívány nejen pro nákladní, ale i pro osobní dopravu, zejména turisty. Po druhé světové válce se úzkokolejky dostaly do krize, protože konkurencí jim byla silniční doprava. Jejich provoz se stal nerentabilní. V 50. a 60. letech byly některé úseky tratí zrušeny nebo zkráceny.

V roce 1995 se podařilo zachránit úzkokolejky před definitivním zánikem, když je převzala soukromá společnost Jindřichohradecké místní dráhy, která je začala provozovat jako turistickou atrakci. Společnost obnovila historické parní lokomotivy a vozy a nabídla cestujícím možnost zažít atmosféru minulosti na jediných pravidelně jezdících parních vlacích v České republice. Úzkokolejky se staly populárními mezi turisty z celého světa a ročně přepravily kolem 400 tisíc cestujících.

### **Insolvenční řízení**

Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě insolvenčního návrhu dlužníka ze dne 2. září 2022, doručeného soudu dne 6. září 2022. Dlužník s návrhem spojil návrh na povolení reorganizace a předložil soudu reorganizační plán, schválený nadpoloviční většinou zajištěných i nezajištěných věřitelů. Dne 7. září 2022 nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení. Usnesením Krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. KSCB 27 INS 14499/2022-A-32 ze dne 6. října 2022, rozhodl insolvenční soud o úpadku dlužníka, zamítl návrh na povolení reorganizace a ustanovil do funkce insolvenční správkyně JUDr. Danielu Urbanovou, IČ: 66240484, sídlem Na Příkopě 988/31, 110 00 Praha 1. Soud rovněž zakázal dlužníkovi disponovat s majetkovou podstatou a dispoziční oprávnění tak přešlo na insolvenční správkyni.

Dlužník do výroků II. (zamítnutí návrhu na povolení reorganizace), IV. (omezení dispozičního oprávnění dlužníka v plném rozsahu) a VIII. (plnění osob zavázaných dlužníků vůči insolvenčnímu správci) podal odvolání. O podaném odvolání dlužníka rozhodl odvolací soud dne 10. ledna 2023 unesením č.j. 1 VSPH 1459/2022-A-43, které bylo zveřejněno dne 11. ledna 2023 pod č.d. A-43, tak, že zamítavý výrok týkající se povolení reorganizace zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Současně odvolací soud zrušil předběžné opatření, které dlužníkovi zakazovalo nakládat s majetkovou podstatou a ukládalo třetím osobám poskytovat plnění výhradně insolvenčnímu správci.

Podáním ze dne 20. prosince 2022 vnesl dlužník námitku podjatosti soudce, o níž bylo rozhodnuto usnesením Vrchního soudu v Praze č.j. 4 VSPH 6/2023-B-37 ze dne 30. ledna 2023. Následně byla dne 1. února 2023 tato insolvenční věc přikázána jinému soudci.

Insolvenční správkyně podala dne 27. ledna 2023 návrh na vydání předběžného opatření, jímž by insolvenční soud dispoziční oprávnění dlužníka nad rámec zákonného omezení v § 111 insolvenčního zákona omezil tak, aby k jednáním, jejichž hodnota bude převyšovat částku 50.000 Kč, byl dlužník povinen si vyžádat souhlas insolvenčního správce. Insolvenční soud

návrhu insolvenčního správce vyhověl a v navrhovaném rozsahu dlužníkovo dispoziční oprávnění omezil usnesením KSCB 26 INS 14499/2022-B-45 ze dne 3. února 2023. Dlužník proti výrokům předběžného opatření, kterými soud uložil jak třetím osobám, tak dlužníkovi poskytovat plnění nad částku 50.000 Kč na účet majetkové podstaty, podal odvolání. O odvolání bylo rozhodnuto usnesením Vrchního soudu v Praze č.j. 1 VSPH 303/2023-B-159 ze dne 20. dubna 2023, kterým odvolací soud rozhodnutí soudu prvního stupně potvrdil.

Insolvenční správce podala dne 10. února 2023 návrh na vydání předběžného opatření, kterým by insolvenční soud zcela zakázal dlužníkovi nakládat s majetkovou podstatou. Insolvenční soud vydal usnesení č.j. KSCB 26 INS 14499/2022-B-70 ze dne 17. února 2023, kterým insolvenční soud rozhodl o omezení dispozičních oprávnění dlužníka tak, že ke všem jednáním je dlužník povinen si vyžádat předchozí souhlas insolvenčního správce. Proti výše uvedenému usnesení dlužník podal dne 7. března 2023 odvolání v rozsahu výroků týkajících se omezení dispozičního oprávnění dlužníka. O odvolání dlužníka rozhodl Vrchní soud v Praze usnesením č.j. 1 VSPH 304/2023-B-166 ze dne 25. dubna 2023, kterým návrh na předběžné opatření insolvenčního správce v rozsahu omezení dlužníka zamítl.

Usnesením insolvenčního soudu č.j. KSCB 26 INS 14499/2022-B-183 ze dne 5. května 2023 insolvenční soud nahradil stávající předběžné opatření a dlužníkovi zakázal nakládat majetkovou podstatou.

V řízení byl ustanoven prozatímní věřitelský výbor, počet jeho členů se postupně ustálil na čtyřech členech.

- Dne 9. února 2023 vstoupilo do řízení Krajské státní zastupitelství v Českých Budějovicích.
- Dne 29. března 2023 se uskutečnilo přezkumné jednání, na kterém byla insolvenční správce přezkoumána většina přihlášených pohledávek.
- Dne 26. května 2023 se konalo zvláštní přezkumné jednání, na němž byly přezkoumána zbývající přihlášená pohledávka.
- Následně se též den uskutečnila schůze věřitelů. Po přednesených zprávách o činnosti insolvenční správce a prozatímního věřitelského výboru a rozhodnutí o hlasovacích právech věřitelů zvolila schůze věřitelů čtyřčlenný věřitelský výbor. Dále schůze věřitelů nepřijala usnesení o způsobu řešení dlužníkova úpadku reorganizací a insolvenční soud následně prohlásil usnesením č.j. KSCB 27 INS 14499/2022-B-222 ze dne 25.05.2023 na majetek dlužníka konkurs.

Schůze věřitelů odvolala insolvenční správce JUDr. Danielu Urbanovou z funkce a insolvenční správce zvolila Ing. Davida Jánošíka, IČ: 72074477, sídlem Gočárova 1105/36, 500 02 Hradec Králové.

Proti usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu na majetek insolvenčního dlužníka podal dlužník odvolání, na jehož základě Vrchní soud v Praze usnesením č.j. 4 VSPH 769/2023-B-246 ze dne 04.09.2023 zrušil usnesení insolvenčního soudu č.j. KSCB 27 INS 14499/2022-B-222 ze dne 25.05.2023 a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.



Usnesením č.j. KSCB 27 INS 14499/2022-B-250 ze dne 11.09.2023 insolvenční soud zamítl návrh dlužnice na povolení reorganizace a prohlásil na její majetek konkurs. I proti tomuto usnesení podal dlužník odvolání, o kterém nebylo doposud rozhodnuto.

Usnesením č.j. KSCB 27 INS 14499/2022-B-252 ze dne 14.09.2023 si insolvenční soud vyhradil udělovat předchozí souhlas ke zpeněžení majetku zahrnutého do soupisu majetkové podstaty v hodnotě nad 200.000,- Kč včetně majetku sloužícího k zajištění pohledávek zajištěných věřitelů. Týmž usnesením pak uložil insolvenčnímu správci předkládat soudu i věřitelskému výboru písemné zprávy o stavu řízení nejméně jednou měsíčně (souhrn událostí poskytnutý insolvenčním správcem).

### **3.1.2.3 Popis majetkové podstaty**

Významnými aktivy náležejícími mezi složky obchodního závodu jsou zejména nemovitý majetek, který představuje dráha, provozní budovy, budovy dříve sloužící jako budovy provozní, aktuálně užívané k nabídce ubytování, a okolní pozemky přiléhající k výše uvedeným nemovitostem, infrastruktura, kolejová vozidla a pohledávky dlužníka. Přesný výčet a popis nemovitého majetku je zobrazen v **příloze č. 3**, která je nedílnou součástí znaleckého posudku.

Kolejová vozidla jsou ve velké míře v neprovozuschopném stavu. Výčet a základní definice kolejových i jiných vozidel jsou součástí **přílohy č. 4**.

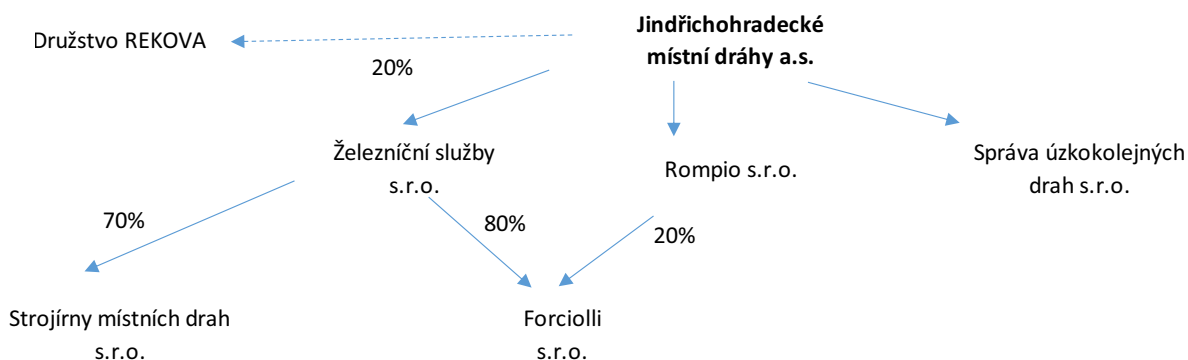
V evidovaném majetku jsou poměrně významné pohledávky. Primárně jsou pohledávky evidovány za Krajem Vysočina ve výši 108 009 586 Kč z titulu neuhrazeného nároku na náhradu prokazatelné ztráty při provozování drážní dopravy v rámci veřejné služby. V této záležitosti stále probíhají spory a věc není uzavřena. Současně společnost vyzvala ČR-Ministerstvo vnitra k úhradě prokazatelné škody a nároku na náhradu škody v celkové výši 166 844 868 Kč v důsledku nesprávného úředního postupu. Část této náhrady škody souvisí s nesprávným postupem při úhradě ceny za pořízení modernizovaných vozidel M27 001 až M27 004 pro přepravu v rámci Jihočeského kraje a plněním nároku na úhradu 10% výše pořizovací ceny vozidel ročně ze strany Kraje Vysočina. Pohledávky z obchodních či nájemních vztahů jsou především staršího data splatnosti.

### **3.1.2.4 Majetkové účasti a cenné papíry**

Společnost drží podíly v dceřiných korporacích, jedná se o:

- 100% podíl v ROMPIO s.r.o.
- 100% podíl v Železniční služby, s.r.o.
- 100% podíl v Správa úzkokolejných drah s.r.o.
- 20% Družstevní podíl v Družstvu REKOVA

Obrázek 1: Vlastnická struktura společnosti



### 3.2 Popis postupu při zpracování dat

Znalec při zpracování tohoto znaleckého úkolu neprováděl kontrolu jednotlivých účetních operací provedených Společností a předpokládá, že účetnictví Společnosti je vedeno v souladu se zákonem o účetnictví a českými účetními předpisy pro podnikatele. Ocenění primárně vychází ze soupisu majetkové podstaty. Při zpracování znaleckého posudku Znalec neidentifikoval žádné skutečnosti ani nezjistil žádné indicie, že by Společnost při vedení účetnictví a sestavování účetní závěrek postupovala v rozporu s českými účetními předpisy.

Jednotlivé kroky, které znalec činil v rámci jednotlivých oceňovacích metod jsou pak sepsány níže v jednotlivých kapitolách.

Prohlídka předmětných nemovitých a movitých věcí byla provedena dne 22.08.2023 (nemovité věci ve městě Jindřichův Hradec) a dne 31.08.2023 (ostatní oceňované nemovité a movité věci) za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. Lukáše Pejchala a zástupce vlastníka nemovitých věcí Věroslava Růžičky.

### 3.3 Výčet zpracovaných dat

Zadavatel poskytl seznam dat, který je specifikován v kapitole 2.1.1 Vedle toho byla využita odborná literatura a internetové zdroje uvedené výše a dále v posudku. Znalec tyto údaje využil pro vyhodnocení a vytvoření dílčích kroků, které jsou v seznamu níže, a které jsou nutné pro splnění znaleckého úkolu.

- Ocenění nemovitého majetku
- Ocenění movitého hmotného majetku (primárně vozů)
- Ocenění ostatního majetku (finanční majetek, podíly v jiných spol., pohledávky likvidita atd)
- Stanovení likvidačních nákladů

## 4 POSUDEK

### 4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

Znalec čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

### 4.2 Teoretická část - Názvosloví

Úvodem jsou nejprve definovány základní názvy v oblasti oceňování (ohodnocování, zjišťování hodnoty). Nejuznávanější autoritou v oblasti oceňování majetku v ČR je bezesporu Institut oceňování majetku při Vysoké škole ekonomické v Praze. Vzhledem k jeho metodické, vzdělávací i certifikační činnosti v oblasti oceňování, Znalec plně respektuje jím navržený Standard pro oceňování podniku, ze kterého přejímá i definice nejdůležitějších pojmů (toto názvosloví odpovídá i jejich vymezení v Mezinárodních oceňovacích standardech IVS).

#### 4.2.1 Cena (price)

Je termín používaný pro částku požadovanou, nabízenou nebo zaplacenou za aktivum. Prodejní cena je historickou skutečností, ať je zveřejněna nebo držena jako důvěrná. V důsledku finančních možností, motivací nebo speciálních zájmů daného kupujícího nebo prodávajícího se cena zaplacená za určité aktivum může lišit od hodnoty, kterou by tomuto aktivu mohli přisoudit ostatní. Cena je obecně ukazatelem relativní hodnoty přisouzené aktivu konkrétním kupujícím nebo prodávajícím za určitých podmínek.

#### 4.2.2 Náklady (cost)

Představují cenu zaplacenou za získání nebo vytvoření určitého aktiva. Když je toto aktivum získáno nebo vytvořeno, jeho náklady se stávají historickou skutečností. Cena má souvislost s náklady, protože cena zaplacená za aktivum se stává nákladem pro kupujícího.

#### 4.2.3 Trh (market)

Je prostředí, ve kterém jsou zboží a služby obchodovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu předpokládá, že zboží a/nebo služba může být obchodována mezi kupujícími a prodávajícími bez omezení jejich činností. Každá strana bude reagovat na vztahy nabídky a poptávky a ostatní cenotvorné faktory, stejně jako na své vlastní chápání relativní užitečnosti zboží nebo služby a individuální potřeby a přání. Trh může být místní, regionální, národní nebo mezinárodní.

#### 4.2.4 Hodnota (value)

není skutečnost, ale názor buď:

- na nejpravděpodobnější cenu, která by měla být zaplacená při směně,

- nebo na ekonomické užitky z držení aktiva.

Hodnota při směně je hypotetická cena a předpoklady, za kterých je hodnota odhadována, jsou určeny účelem ocenění. Hodnota pro vlastníka je odhad užitků, které by vlastnictví přineslo konkrétní straně.

Hodnota podniku není jeho imanentní vlastností, kterou znalec změří vhodně zvolenými postupy. Hodnota je pouze názor (odhad) investora a jej zastupujícího znalce (odhadce) na pravděpodobnou cenu podniku, která by mohla být dosažena za podmínek stanovených definicí hledané hodnotové báze.

Hodnotou netto se rozumí ocenění na úrovni vlastního kapitálu podniku (tj. na úrovni equity).

Hodnotou brutto se rozumí ocenění na úrovni vlastního a úročeného kapitálu podniku (tj. na úrovni entity).

#### **4.2.5 Datum ocenění**

Je datum, ke kterému se vztahuje odhadnutá hodnota. Datum ocenění je nutné odlišovat od data, kdy je ocenění zpracováno. Do hodnoty podniku se nemohou promítat informace a vlivy, které nastaly až po datu ocenění.

Ocenění, jehož cílem je odhad nejpravděpodobnější ceny na trhu (tedy zejména tržní hodnota), musí odrážet podmínky na relevantním trhu k datu ocenění a nikoli upravenou nebo vyhlazenou cenu založenou na předpokladu obnovení rovnováhy na trhu.

#### **4.2.6 Inflace**

Údaje a kalkulace finančních toků u výnosových ocenění zahrnují účinky inflace.

#### **4.2.7 Definice tržní hodnoty**

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

*„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“*

#### **4.2.8 Používané metody obecně**

Finanční ocenění si klade za cíl vyjádřit jejich hodnotu peněžním ekvivalentem. Při stanovování výsledné peněžité hodnoty se používají v zásadě tři skupiny oceňovacích metod: majetkové metody, metody výnosové, metody porovnávací a metody kombinované.

Konkrétní způsob ocenění pak plně závisí na třech základních východiscích:

- účelu ocenění,

- funkci, ve které bude Znalec ocenění provádět,
- bázi hodnoty, která má být vyčíslena.

Pro ocenění podniku jsou k dispozici tři skupiny oceňovacích metod:

- výnosové metody,
- metody tržní a tržně porovnávací,
- majetkové metody

Každá ze skupin metod je pak rozpracována do několika různých variant, což poskytuje Znalci široké spektrum možností, jak se ke konkrétnímu danému oceňovacímu úkolu postavit. Podrobnější popis jednotlivých metodologických variant není předmětem tohoto posudku, Znalec tak k bližším informacím odkazuje na odbornou literaturu (Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku, Ekopress, Praha 2018). Níže bude uveden pouze základní popis postupů nejběžnějších a v praxi nejčastěji používaných. Mařík ve výše zmíněné literatuře uvádí následující souhrn doporučení ke zvolení nejpříhodnější metody ocenění:

1. Platí důležitá zásada, že pokud je výnosové ocenění nižší než likvidační hodnota, je třeba podnik ocenit na úrovni likvidační hodnoty.
2. Pro perspektivní podnik lze doporučit, aby byla zjištěna:
  - výnosová hodnota, nejlépe DCF nebo EVA – pokud lze sestavit pro podnik zdůvodněný finanční plán a z něho výnosové ocenění vyvodit, bude výnosová hodnota základním kamenem pro výsledné ocenění,
  - Substanční hodnota - poskytne doplňkovou informaci o hodnotě majetku podniku,
  - Likvidační hodnota – poskytne doplňkovou informaci o dolním limitu hodnoty podniku,
  - v případech, kde je to možné (zejména pokud se zjišťuje tržní hodnota), doporučujeme použít i tržní porovnání – pomůže otestovat výsledky výnosového ocenění.
3. Pro podnik, který je sice pravděpodobně perspektivní, ale u kterého je obtížné sestavit dlouhodobý plán (například malé nebo nové podniky), je možno uvážit použití metody kapitalizovaných čistých výnosů. Máme na mysli paušální variantu této metody.
4. Výsledné ocenění by mělo být zvoleno na úrovni některé konkrétní metody podle situace a volby oceňovatele – zdůrazňujeme, že nikoliv jako průměr. Výsledky ostatních metod by pak měly určitým způsobem zahrnovat hodnotu zvolenou jako základní.

#### **4.2.9 Výnosové metody**

Výnosové metody odhadují hodnotu podniku na principu současné hodnoty budoucích užitků, které poplynou po datu ocenění držiteli kapitálu investovaného v podniku. Současná hodnota užitků je pomocí diskontování nebo kapitalizace propočtena k datu ocenění.

Výnosový přístup je nejvíce používán především při oceňování celých podniků, jejich částí a průmyslových práv, příp. jiného duševního vlastnictví. Mezi základní varianty tohoto přístupu patří: metoda diskontovaného salda cash-flow (DCF), metoda kapitalizace čistých

zisků (přínosů, výnosů, metoda reflektující vývoj na burze cenných papírů apod.), metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA).

Výnosový přístup vždy předpokládá dostupnost určité časové řady ekonomických výsledků – buď budoucí prognózu (DCF), či výsledky dosahované v minulosti (metoda kapitalizovaných zisků).

#### **4.2.9.1 Metoda diskontovaného salda cash-flow (DCF)**

V tomto případě jde o ocenění budoucího „cash flow“ (při zakalkulování rizika jeho dosažení a jeho současné časové hodnoty). Pravděpodobnost dosažení určitých příjmů v budoucnosti je dána vnitřními i vnějšími faktory specifickými pro každou obchodní společnost, a to: 1. kapitálovými, komoditními, marketingovými, managementem, goodwillem, know-how, prodejní sítí apod., 2. geografickými, místními, časovými, kupní silou obyvatelstva apod., přičemž lze nyní již vycházet v České republice z předpokladu stabilizovaného tržního prostředí. Podmnožinou této metody je metoda diskontovaného dividendového výnosu. Výhodou metody je orientace na budoucí příjmy a přesnější možnosti stanovení diskontní míry, nevýhodou je riziko nedosažení prognóz, z nichž ocenění touto metodou vychází.

Základním přístupem při výnosovém ocenění je za výnosy považovat peněžní tok, a to tzv. volný peněžní tok (free cash flow – FCF). Jedná se o provozní peněžní tok (tzn. peněžní tok před odpočtem placených úroků) snížený o investice do provozně nutného pracovního kapitálu a provozně nutného dlouhodobého majetku. Volný peněžní tok pak představuje peněžní tok, který mohou vlastníci a věřitelé z podniku odčerpat (např. použít jej na splátky úvěrů, vyplatit jej ve formě dividend), aniž by byl narušen očekávaný vývoj podniku.

Princip této metody tedy spočívá v následujících krocích:

- provedení důkladné analýzy oceňovaného podniku a jeho okolí,
- na základě analýzy sestavení více či méně podrobného finančního plánu,
- na základě finančního plánu výpočet volného peněžního toku, který je třeba diskontovat k datu ocenění.

#### **4.2.9.2 Metoda kapitalizovaných čistých výnosů**

Druhou často používanou výnosovou metodou je metoda kapitalizovaných čistých výnosů. Vyznačuje se větší snahou o objektivitu a opatrnost, než je tomu u jiných výnosových metod a vede k přímému zjištění hodnoty vlastního kapitálu podniku, přičemž jádrem ocenění je výnosový potenciál podniku k datu ocenění. Dlouhodobý rozvoj do úvah zahrnut buď vůbec není nebo jen na úrovni, která bude dosažena do konce dohlédnutelného časového horizontu.

Metoda vychází z tzv. trvale odnímatelného čistého výnosu, tj. velikosti prostředků, které je možné rozdělit vlastníkům. Tuto veličinu lze zjistit na základě řady hospodářských výsledků (ať už minulých či budoucích), upravených na srovnatelnou reálnou úroveň. Výpočet odnímatelného čistého výnosu provádíme buď metodou paušální (u jednodušších případů) nebo metodou analytickou. Samotnou hodnotu podniku pak počítáme podle vzorce:

Výnosová hodnota podniku = trvale odnímatelný zisk/míra kapitalizace.

#### **4.2.9.3 Metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA)**

Metoda ekonomické přidané hodnoty vychází z výpočtu veličiny, o kterou čistý provozní zisk převyšuje náklady investovaného kapitálu (tzv. Economic Value Added – EVA). Hodnotu podniku tvoří součet hodnoty 1. fáze (souhrn diskontované ekonomické přidané hodnoty za plánovací období), hodnoty 2.fáze (diskontovaná perpetuita) a celkového investovaného kapitálu na počátku plánovacího období. Tato metoda vede primárně ke stanovení hodnoty vlastního kapitálu, takže hodnota podniku se stanoví následně jako součet zjištěné hodnoty vlastního kapitálu a cizího úročeného kapitálu na počátku plánovacího období.

#### **4.2.10 Tržní metody (srovnávací)**

Porovnávací hodnota se rovná ceně podobného podniku dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu.

##### **4.2.10.1 Ocenění na základě srovnatelných podniků**

Srovnávací přístup klade důraz na srovnávací charakteristiky oceňované společnosti či majetku a je použitelný pouze tam, kde je k dispozici dostatečné množství údajů o trhu srovnatelných statků, což předpokládá rozvinuté a dlouhodobé podmínky tržního hospodářství (údaje burzovní, o podobných transakcích, licenční analogie apod.). V současných podmínkách českého kapitálového trhu je proto možné používat srovnávací postup pouze u vybraných titulů obchodovaných na burze, kde je k dispozici dostatečné množství relevantních údajů za dlouhý časový interval a je obchodováno s významnými objemy akcií.

Použití srovnávací metody je možné pouze u některých stanovovaných charakteristik a to za zachování konzistentních vnějších i vnitřních podmínek, což Znalec považuje v podmínkách České republiky pro menší společnosti prakticky za neuskutečnitelné a především nepoužitelné pro stanovení přesné hodnoty podniku nebo jiné jeho charakteristiky – např. očekávaného zisku. V těchto případech lze užít obchodované či jinak srovnatelné společnosti ze zahraničí, podnikající v příbuzném oboru.

Srovnávací metoda je podle Znalce použitelná především v případech stanovení rozpětí určité charakteristiky, kdy aplikujeme statistickou metodu na základě dostatečně velkého počtu zjištění. Ale i v těchto případech je třeba počítat s vysokým rozptylem vedoucím k širokému intervalu spolehlivosti.

##### **4.2.10.2 Ocenění na základě srovnatelných transakcí**

Prostřednictvím této metody jsou z transakčních dat a údajů o prodané společnosti z předmětného nebo blízkého odvětví získány poměrové ukazatele, které jsou dále spolu s údaji o oceňované společnosti uplatněny k získání indikace její tržní hodnoty. Metoda tržního srovnání s transakcemi s obdobnými společnostmi je nejvíce relevantní metodou ocenění, jestliže obsahuje údaje o prodaných společnostech, které jsou dostatečně podobné oceňované společnosti. V této metodě může být podobnost mimo jiné ovlivněna druhem

vyráběného a prodávaného výrobku nebo nabízených služeb, geografickým položením cílových trhů, konkurenční pozicí, ziskovostí, perspektivami růstu, velikostí, vnímaným rizikem a kapitálovou strukturou.

#### **4.2.11 Majetkové ocenění**

Princip majetkového ocenění je jednoduchý a obecně srozumitelný. Majetková hodnota podniku je definována jako souhrn oceněných položek majetku. Od tohoto souhrnu je pak odpočtena suma oceněných závazků. Velikost majetkového ocenění je dána především množstvím a strukturou položek majetku a pravidly pro jeho ocenění. Majetkové ocenění lze dále členit. Pokud vycházíme z předpokladu zachování trvalé existence podniku (going concern princip) dostáváme se k ocenění na základě:

- reprodukčních cen – metoda substanční,
- účetních historických cen – účetní hodnota,
- metoda tržních cen.

Pokud vycházíme z předpokladu, že podnik nebude dlouhodobě existovat zjišťujeme:

- likvidační hodnotu.

##### **4.2.11.1 Substanční metoda na principu reprodukčních cen**

Metoda nákladového přístupu považuje za hodnotu majetku náklady, které by investor zaplatil za získání náhradních statků, a to stejně užitečných. Tj. v případě ocenění podniku odpovídá na otázku, kolik by stálo jeho znovuvybudování. Při této metodě se rovněž přihlíží k okolnosti, zda odhadované statky nejsou méně užitečné než nové, neboť pak by jejich hodnota byla nižší, než je hodnota náhradních statků. Reprodukční cena (cena opětného pořízení) vyjadřuje, za kolik by bylo možno předmět ocenění pořídit v den sestavení oceňovací bilance. Tím se snaží odstranit výše uvedený časový vliv na cenu. Metoda reprodukční pořizovací hodnoty spočívá tedy v určení hodnoty aktiv na bázi stanovení jejich reprodukční ceny, jinými slovy stanovení současné pořizovací ceny se zohledněním morálního a technického opotřebení. Z pohledu going concern principu "přehodnocuje" jednotlivé majetkové části.

Rozlišujeme substanční hodnotu brutto a netto. Substanční hodnotu brutto získáme, zjistíme-li aktuální reprodukční ceny stejného nebo obdobného majetku a ty snížíme o případné opotřebení. Je to tedy hodnota znovupořízení aktiv podniku. Pokud od této hodnoty odečteme dluhy, zjistíme substanční hodnotu netto, tedy hodnotu vlastního kapitálu.

##### **4.2.11.2 Metoda účetní hodnoty na základě historických cen**

Tento majetkový přístup je založen na ocenění majetku a závazků, kde je rozhodujícím podkladem účetní evidence a vybrané účetní a auditorské postupy. Ocenění tedy vychází z historických cen a účetních pravidel pro vykazování majetku, závazků, resp. jmění společnosti. Výsledek, tj. hodnota vlastního jmění, je dána rozdílem zjištěné hodnoty majetku a závazků.



#### **4.2.11.3 Metoda likvidační hodnoty**

Ve zvláštních případech se používá metoda likvidační hodnoty, kdy se nepředpokládá další podnikání, ale likvidace společnosti, tj. ukončení činnosti a prodej jednotlivých položek aktiv. Ke zjištění likvidační hodnoty se používá za základ účetní hodnota majetku resp. alespoň účetní evidence majetku. Pro zjištění hodnoty jednotlivých složek majetku jsou pak používány všechny opodstatněné metody v závislosti na účelu ocenění:

- reprodukční ceny,
- historické ceny,
- srovnávací přístup,
- výnosové ocenění.

Její použití má opodstatnění v případě, že není předpokládána další existence společnosti (podniku) – je zpochybněn či porušen going concern princip a tehdy se předpokládá, že likvidace přinese větší zisk, než další pokračování v podnikání společnosti, tedy likvidační hodnota > výnosová hodnota.

### **4.3 Analýza dat – STRATEGICKÁ ANALÝZA SPOLEČNOSTI**

#### **4.3.1 Makroekonomické prostředí a predikce**

Pandemií oslabenou světovou ekonomiku zasáhlo v roce 2022 několik šoků. Válka na Ukrajině snížila globální hospodářský růst a zintenzivnila inflační tlaky, zejména u cen potravin a energií. V řadě zemí byla míra inflace ve 2. polovině loňského roku nejvyšší od 80. let, na což centrální banky reagují postupným zvyšováním úrokových sazeb. Růst spotřebitelských cen již v řadě zemí zřejmě dosáhl vrcholu. Zůstává ale otázkou, jak rychle se inflace vrátí do blízkosti inflačních cílů jednotlivých centrálních bank. Z hlediska plynulého fungování globálních dodavatelských řetězců je přetrvávajícím rizikem další vývoj pandemie, obzvláště v Číně.

Za celý rok 2022 ekonomický výkon vzrostl o 2,5 %. Růst byl tažen investicemi do fixního kapitálu a zesílenou akumulací zásob. Výdaje domácností na konečnou spotřebu i přes řadu fiskálních stimulačních opatření klesly, a to kvůli razantnímu nárůstu životních nákladů, zejména cen energií a potravin, a zpřísnění měnové politiky.

V roce 2023 by se HDP mohl zvýšit o 0,1 % (po očištění o kalendářní vlivy o 0,3 %). Domácnosti se i v letošním roce budou potýkat s dopady vysoké inflace, jejich reálná spotřeba by se tak měla dále snížit. Spotřeba sektoru vládních institucí i tvorba hrubého fixního kapitálu budou působit prorůstově, meziročně slabší akumulace zásob však ekonomiku zpomalí. Vliv celkově slabé domácí poptávky bude vykompenzován saldem zahraničního obchodu. V roce 2024 by růst ekonomiky mohl zrychlit na 3,0 %, hlavně zásluhou obnoveného růstu spotřeby domácností.

Vysoká inflace zpomaluje ekonomický růst a snižuje životní úroveň obyvatel. K mimořádně silnému růstu spotřebitelských cen významně přispívají nejen potraviny, elektřina, zemní plyn či imputované nájemné, ale i další kategorie zboží a služeb. Inflaci posilují také domácí poptávkové tlaky, které by však měly být tlumeny zvýšenými měnověpolitickými sazbami.

Protiinflačně rovněž působí posilování koruny. Meziroční inflace by se v průběhu 1. poloviny letošního roku měla rychlým tempem snižovat, ve 2. pololetí by pak měla dosahovat vysokých jednociferných hodnot. V závěru roku bude v meziročním srovnání působit bazický efekt úsporného energetického tarifu. V průběhu celého roku 2024 by se již meziroční růst spotřebitelských cen mohl pohybovat v horní polovině tolerančního pásma inflačního cíle České národní banky. Průměrná míra inflace by tak letos mohla dosáhnout 10,9 % a v roce 2024 klesnout na 2,4 %.

*Tabulka č. 1: Predikce makroekonomických ukazatelů ČR*

Přehled hlavních ukazatelů		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2022	2023	
								Aktuální predikce		Minulá predikce	
<b>Nominální hrubý domácí produkt</b>	<i>mld. Kč, b.c.</i>	<b>5 411</b>	<b>5 791</b>	<b>5 709</b>	<b>6 109</b>	<b>6 795</b>	<b>7 475</b>	<b>7 989</b>	6 749	7 308	
	<i>růst v %, b.c.</i>	5,9	7,0	-1,4	7,0	11,2	10,0	6,9	10,5	8,3	
<b>Reálný hrubý domácí produkt</b>	<i>růst v %, s.c.</i>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>	<b>-5,5</b>	<b>3,6</b>	<b>2,5</b>	<b>0,1</b>	<b>3,0</b>	2,3	-0,5	
Spotřeba domácností	<i>růst v %, s.c.</i>	3,5	2,7	-7,2	4,1	-0,9	-2,7	3,9	-0,7	-2,2	
Spotřeba vládních institucí	<i>růst v %, s.c.</i>	3,9	2,5	4,2	1,4	0,6	1,6	1,3	0,8	1,5	
Tvorba hrubého fixního kapitálu	<i>růst v %, s.c.</i>	10,0	5,9	-6,0	0,8	6,2	2,8	0,5	5,4	1,8	
Příspěvek čistých vývozů k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	-1,2	0,0	-0,4	-3,6	0,2	0,8	1,4	0,2	0,9	
Příspěvek změny zásob k růstu HDP	<i>p.b., s.c.</i>	-0,5	-0,3	-0,9	4,8	1,0	-0,5	-0,7	0,8	-1,2	
<b>Deflátor HDP</b>	<i>růst v %</i>	<b>2,6</b>	<b>3,9</b>	<b>4,3</b>	<b>3,3</b>	<b>8,6</b>	<b>9,9</b>	<b>3,8</b>	8,0	8,8	
<b>Míra inflace spotřebitelských cen</b>	<i>průměr v %</i>	<b>2,1</b>	<b>2,8</b>	<b>3,2</b>	<b>3,8</b>	<b>15,1</b>	<b>10,9</b>	<b>2,4</b>	15,1	10,4	
<b>Zaměstnanost (VŠPS)</b>	<i>růst v %</i>	<b>1,4</b>	<b>0,2</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,6</b>	-0,8	-0,4	
<b>Míra nezaměstnanosti (VŠPS)</b>	<i>průměr v %</i>	<b>2,2</b>	<b>2,0</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>	<b>2,3</b>	<b>3,0</b>	<b>2,8</b>	2,4	3,2	
<b>Objem mezd a platů (dom. koncept)</b>	<i>růst v %, b.c.</i>	<b>9,6</b>	<b>7,8</b>	<b>0,1</b>	<b>5,9</b>	<b>9,1</b>	<b>7,5</b>	<b>5,8</b>	9,3	6,7	
<b>Saldo běžného účtu</b>	<i>% HDP</i>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>	<b>2,0</b>	<b>-2,8</b>	<b>-6,1</b>	<b>-3,5</b>	<b>-1,9</b>	-5,8	-3,6	
<b>Saldo sektoru vládních institucí</b>	<i>% HDP</i>	<b>0,9</b>	<b>0,3</b>	<b>-5,8</b>	<b>-5,1</b>	<b>-3,6</b>	<b>-3,5</b>	<b>-2,9</b>	-3,6	-4,2	
<b>Předpoklady:</b>											
<b>Měnový kurz CZK/EUR</b>		<b>25,6</b>	<b>25,7</b>	<b>26,4</b>	<b>25,6</b>	<b>24,6</b>	<b>23,8</b>	<b>23,8</b>	24,6	24,2	
<b>Dlouhodobé úrokové sazby</b>	<i>% p.a.</i>	<b>2,0</b>	<b>1,5</b>	<b>1,1</b>	<b>1,9</b>	<b>4,3</b>	<b>4,5</b>	<b>4,0</b>	4,2	4,6	
<b>Ropa Brent</b>	<i>USD/barel</i>	<b>71</b>	<b>64</b>	<b>42</b>	<b>71</b>	<b>101</b>	<b>77</b>	<b>73</b>	101	81	
<b>HDP eurozóny</b>	<i>růst v %, s.c.</i>	<b>1,8</b>	<b>1,6</b>	<b>-6,3</b>	<b>5,3</b>	<b>3,5</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>	3,3	0,4	

Zdroj: <https://www.mfcr.cz/>

#### 4.3.2 Odvětvová analýza & analýza trhu

Úzkokolejky jsou železniční dráhy s rozchodem menším než normální (1435 mm). Tyto dráhy byly budovány v místech, kde bylo třeba přepravovat těžký náklad, ale stavba železnice s normálním rozchodem by byla příliš nákladná. Úzkokolejky se používaly také v průmyslových podnicích, dolech, lesních oblastech a na místech, kde bylo nutné přepravovat materiál či surovinu při zvýšené výrobě i poptávce. V České republice mezi nejvýznamnější úzkokolejky patří:

- Jihočeské úzkokolejné tratě z Jindřichova Hradce do Nové Bystřice a z Jindřichova Hradce do Obrataně.
- Železniční trať Třemešná ve Slezsku – Osoblaha.

V Evropě pak stále existuje mnoho úzkokolejek, které jsou v provozu. Mezi nejvýznamnější patří:

- Rhaetian Railway: Tato úzkokolejka se nachází v kantonu Graubünden ve Švýcarsku a je dlouhá 384 km. Její rozchod je 1000 mm.
- Harz Narrow Gauge Railways: Tato úzkokolejka se nachází v pohoří Harz v Německu a je dlouhá 140 km. Její rozchod je 1000 mm.
- Ferrovia Circumetnea: Tato úzkokolejka se nachází na Sicílii v Itálii a je dlouhá 110 km. Její rozchod je 950 mm.

#### Turistický ruch

Podle Českého statistického úřadu se v prvním čtvrtletí roku 2023 v hromadných ubytovacích zařízeních ubytovalo celkem 3,8 milionu hostů, z toho domácích hostů bylo 2,1 milionu a ze zahraničí se ubytovalo 1,7 milionu osob. Počet přenocování dosáhl necelých 10 milionů nocí a meziročně se zvýšil o čtvrtinu. Počet přenocování hostů v hromadných ubytovacích zařízeních dosáhl v 1. čtvrtletí letošního roku 9,9 milionu nocí, což bylo o 26,4 % více než ve stejném období loňského roku. Mírně převažovali domácí hosté, jejichž počet přenocování o 5 % přesáhl výsledky z 1. čtvrtletí 2019 před pandemií.

Podle Českého statistického úřadu se v roce 2022 počet příjezdů do hromadných ubytovacích zařízení v Jihočeském kraji meziročně zvýšil o 11,1 % a počet přenocování o 7,4 %. V porovnání s před covidovým rokem 2019 dosáhl objem návštěvnosti v letních měsících 97 %

#### 4.4 Analýza dat – FINANČNÍ ANALÝZA SPOLEČNOSTI

Finanční analýza je metodou hodnocení finančního zdraví podniku (korporace) na základě dostupných ekonomických údajů pocházejících z účetních výkazů, účetnictví a manažerských dat hodnocené korporace (ekonomické jednotky). Výhodou finanční analýzy je bezproblémovost jejího použití u všech typů a velikostí korporací (jsou-li k dispozici data pro její zpracování) a současně porovnatelnost jejích výsledků napříč řady korporací, a to i v různých podnikatelských oborech.

Poslední dostupná účetní závěrka oceňované společnosti byla sestavena a zveřejněna k 30.6.2022. V následujících subkapitolách byla provedena finanční analýza Společnosti za

období let 30.6.2018 – 30.6.2022. K datu ocenění již společnost nemá dostupné účetní závěrky.

#### 4.4.1 Přehled finančních výkazů za roky 30.6.2018 – 30.6.2022

Tabulka č. 2: Vývoj výkazu zisku a ztrát v tis. Kč

VZZ Společnosti v plném rozsahu v tis. Kč	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022
Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	11 776	12 795	10 571	14 626	15 778
Tržby za prodej zboží	2 378	3 175	3 439	3 613	4 301
Obchodní marže	1 138	1 539	2 108	2 144	2 590
<b>Výkony (přidané)</b>	<b>14 214</b>	<b>16 202</b>	<b>13 930</b>	<b>18 239</b>	<b>20 072</b>
<b>Výkonová spotřeba</b>	<b>30 936</b>	<b>37 705</b>	<b>40 979</b>	<b>39 418</b>	<b>45 073</b>
Náklady vynaložené na prodané zboží	1 240	1 636	1 331	1 469	1 711
Spotřeba materiálu a energie	12 025	13 276	17 252	15 653	18 165
Služby	17 671	22 793	22 396	22 296	25 197
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	16		80		7
Aktivace (-)	-76	-232			
<b>Přidaná hodnota</b>	<b>-16 722</b>	<b>-21 503</b>	<b>-27 049</b>	<b>-21 179</b>	<b>-25 001</b>
<b>Osobní náklady</b>	<b>33 157</b>	<b>41 011</b>	<b>46 069</b>	<b>51 169</b>	<b>53 842</b>
Mzdové náklady	24 643	30 033	33 330	36 833	38 329
Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostat. náklady	8 514	10 978	12 739	14 336	15 513
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	7 505	9 379	10 696	11 725	12 469
Ostatní náklady	1 009	1 599	2 043	2 611	3 044
<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)</b>	<b>7 540</b>	<b>7 824</b>	<b>6 390</b>	<b>6 358</b>	<b>6 002</b>
Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17 )	7 844	7 839	6 390	6 358	6 002
Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného majetku - trvalé	7 844	7 839	6 390	6 358	6 002
Úpravy hodnot pohledávek	-304	-15			
<b>Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)</b>	<b>67 713</b>	<b>75 841</b>	<b>95 013</b>	<b>85 952</b>	<b>91 158</b>
Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	294	1 247	5 673	124	6 460
Tržby z prodaného materiálu	9	25	70	2	20
Jiné provozní výnosy	67 410	74 569	89 270	85 826	84 678
<b>Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)</b>	<b>2 442</b>	<b>2 915</b>	<b>8 942</b>	<b>2 159</b>	<b>6 800</b>
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		181	5 752		5 479
Daně a poplatky	147	116	81	133	468
Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	-159				
Jiné provozní náklady	2 454	2 618	3 109	2 026	853
<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>7 852</b>	<b>2 588</b>	<b>6 563</b>	<b>5 087</b>	<b>-487</b>
<b>Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)</b>	<b>571</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	571				
<b>Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)</b>	<b>3 025</b>	<b>3 083</b>	<b>3 010</b>	<b>3 746</b>	<b>13 377</b>
Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	3 025	3 083	3 010	3 746	13 377
Ostatní finanční výnosy	16 292	2 420			
<b>Ostatní finanční náklady</b>	<b>254</b>	<b>757</b>	<b>2 774</b>	<b>3 012</b>	<b>3 396</b>
<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>13 584</b>	<b>-1 420</b>	<b>-5 784</b>	<b>-6 758</b>	<b>-16 773</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)</b>	<b>21 436</b>	<b>1 168</b>	<b>779</b>	<b>-1 671</b>	<b>-17 260</b>
Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	0	-244	2 365	-618	0
Daň z příjmů odložená (+/-)		-244	2 365	-618	
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	21 436	1 412	-1 586	-1 053	-17 260
<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)</b>	<b>21 436</b>	<b>1 412</b>	<b>-1 586</b>	<b>-1 053</b>	<b>-17 260</b>
Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	98 730	94 231	109 023	104 191	111 237
<b>EBITDA/(výkony+T)</b>	<b>19,17%</b>	<b>11,36%</b>	<b>11,88%</b>	<b>10,98%</b>	<b>4,96%</b>
odpisy/(výkony+t)	55,19%	48,38%	45,87%	34,86%	5,40%
výkonová spotřeba/(výkony+t)	186,45%	194,59%	235,93%	180,39%	184,93%
<b>Celkový obrat</b>	<b>81 867</b>	<b>91 811</b>	<b>109 023</b>	<b>104 191</b>	<b>111 237</b>

Zdroj: Účetní závěrky firmy

Společnosti se postupně zhoršovalo hospodaření, až se dostala do insolvence a musela zastavit provoz na obou tratích. Důvodem byly finanční problémy, spory o vlastnictví vozidel a nedostatek dotací od státu a kraje.

V roce 2019 byl obnoven provoz na trati z Jindřichova Hradce do Nové Bystřice, která je součástí evropského projektu Iron Curtain Trail. V roce 2020 byl obnoven provoz na trati z Jindřichova Hradce do Obrataně, která je součástí národní kulturní památky. Společnost získala dotaci z Ministerstva kultury na opravu této trati za 150 milionů korun. Firma byla od podzimu 2022 v úpadku a provoz vlaků na úzkokolejce v říjnu zastavila.

Hospodaření společnosti bylo založeno na jiných výnosech, kde se evidují primárně dotace a jiné podpůrné programy pro fungování společnosti. Z výkazů je patrné, že se společnosti postupně snižovala marže, kdy nárůst nákladů na provoz (služby, spotřeba materiálu a energie, mzdy) rostly rychleji než generovaný obrát.

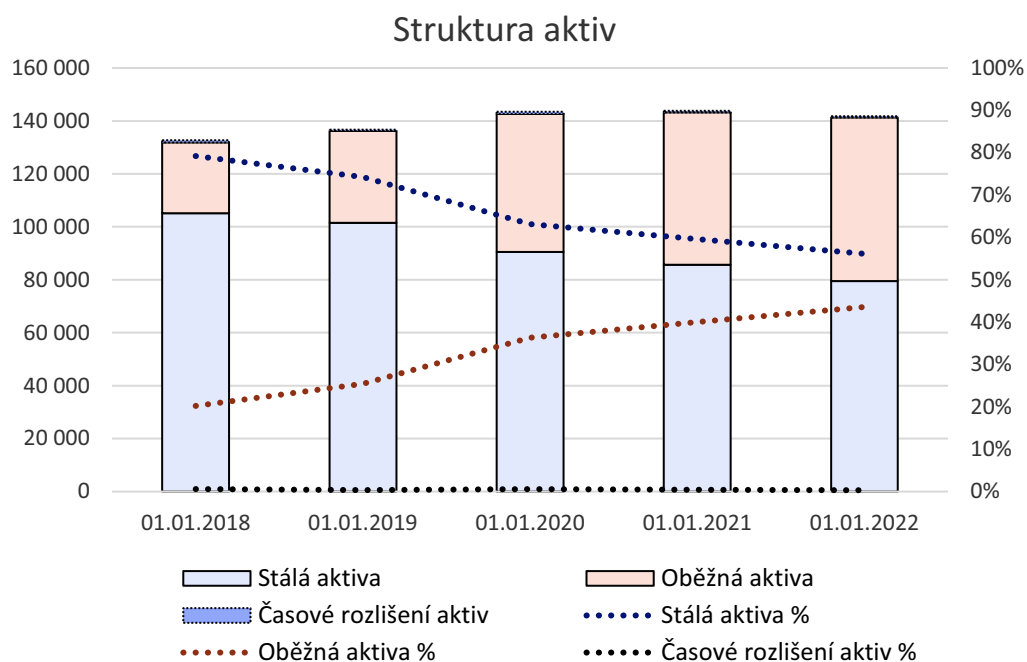
*Tabulka č. 3: Vývoj aktiv Společnosti v tis. Kč*

<b>Rozvaha Společnosti v plném rozsahu v tis. Kč</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2022</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>132 668</b>	<b>136 709</b>	<b>143 466</b>	<b>143 793</b>	<b>141 733</b>
<b>Stálá aktiva</b>	<b>105 070</b>	<b>101 452</b>	<b>90 549</b>	<b>85 695</b>	<b>79 540</b>
<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	530	418	685	392	176
Ocenitelná práva	530	418	642	392	176
Software	530	418	642	392	176
Poskytnuté zálohy na dl.ý nehmotný maj. a nedokončený dl. nehm	0	0	43	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0		43	0	0
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>104 090</i>	<i>100 584</i>	<i>89 414</i>	<i>84 853</i>	<i>78 914</i>
Pozemky a stavby	39 425	41 671	39 736	39 606	38 410
Pozemky	31 866	34 696	34 733	34 733	34 733
Stavby	7 559	6 975	5 003	4 873	3 677
Hmotné movité věci a jejich soubory	58 807	53 927	45 379	41 917	37 174
Poskytnuté zálohy na dl. hmotný maj. a nedokončený dl. hmotný n	5 858	4 986	4 299	3 330	3 330
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	5 858	4 986	4 299	3 330	3 330
<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	<i>450</i>	<i>450</i>	<i>450</i>	<i>450</i>	<i>450</i>
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	450	450	450	450	450
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>26 825</b>	<b>34 764</b>	<b>52 098</b>	<b>57 530</b>	<b>61 758</b>
<b>Zásoby</b>	<b>3 545</b>	<b>4 024</b>	<b>3 034</b>	<b>2 521</b>	<b>2 984</b>
Materiál	2 374	3 103	2 311	2 059	2 580
Výrobky a zboží	1 171	921	723	462	404
Zboží	1 171	921	723	462	404
<b>Pohledávky</b>	<b>23 109</b>	<b>30 141</b>	<b>48 770</b>	<b>54 862</b>	<b>58 540</b>
<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	<i>109</i>	<i>1 390</i>	<i>769</i>	<i>2 787</i>	<i>3 463</i>
Odložená daňová pohledávka		1 272			
Pohledávky – ostatní	109	118	769	2 787	3 463
Jiné pohledávky	109	118	769	2 787	3 463
<i>Krátkodobé pohledávky</i>	<i>23 000</i>	<i>28 751</i>	<i>48 001</i>	<i>52 075</i>	<i>55 077</i>
Pohledávky z obchodních vztahů	1 551	1 642	1 346	1 426	1 347
Pohledávky – ostatní	21 449	27 109	46 655	50 649	53 730
Stát - daňové pohledávky	1 431		174		
Krátkodobé poskytnuté zálohy	2 907	1 486	858	1 388	1 495
Dohadné účty aktivní	16 292	24 558	32 114	40 750	51 285
Jiné pohledávky	819	1 065	13 509	8 511	950
<b>Peněžní prostředky</b>	<b>171</b>	<b>599</b>	<b>294</b>	<b>147</b>	<b>234</b>
Peněžní prostředky v pokladně	51	153	135	96	80
Peněžní prostředky na účtech	120	446	159	51	154
<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>773</b>	<b>493</b>	<b>819</b>	<b>568</b>	<b>435</b>
Náklady příštích období	773	592	807	566	433
Příjmy příštích období		-99	12	2	2

Zdroj: účetní výkazy

Majetek společnosti je tvořen stavbami a pozemky a souborem movitého hmotného majetku – primárně vlakových vozů. Dle účetnictví měla společnost nízký oběžný majetek až na dohadné účty aktivní, kde se primárně účtovaly pohledávky vůči kraji.

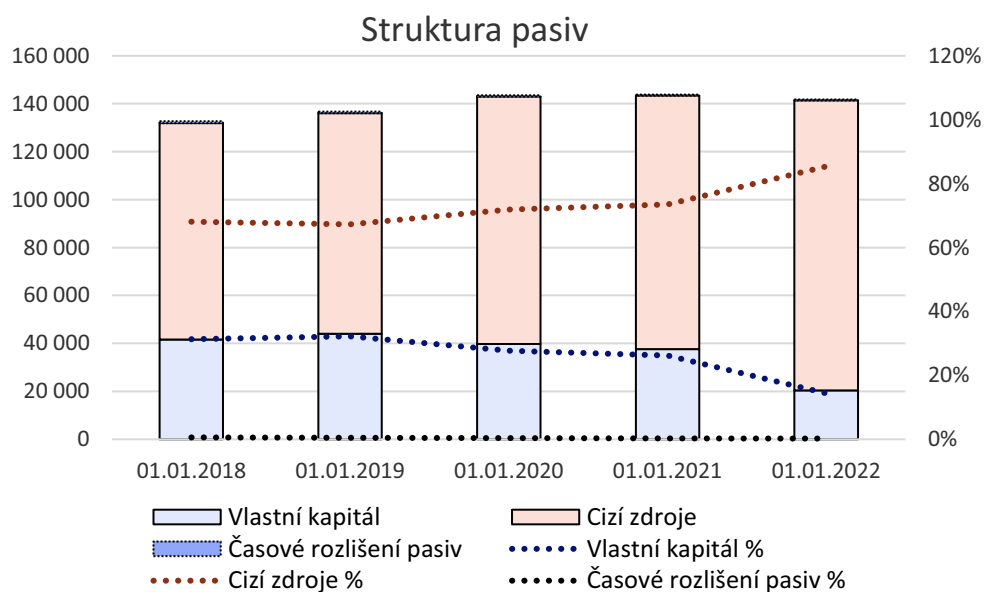
Graf č. 1: Struktura aktiv



Zdroj: Vlastní výpočty

#### 4.4.1.1 Pasiva

Graf č. 2: Struktura pasiv



Zdroj: Vlastní výpočty

Struktura pasiv má zhoršující se tendenci. Společnosti konstantě rostlo zadlužení a reverzně se snižoval VK. Struktura pasiv byla výrazně ovlivněna vyhlášenou insolvenčí.

Tabulka č. 4: Vývoj pasiv Společnosti v tis. Kč

Rozvaha Společnosti v plném rozsahu v tis. Kč	30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>132 668</b>	<b>136 709</b>	<b>143 466</b>	<b>143 793</b>	<b>141 733</b>
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>41 602</b>	<b>44 043</b>	<b>39 761</b>	<b>37 665</b>	<b>20 405</b>
Základní kapitál	13 064	13 064	13 064	13 064	13 064
Základní kapitál	13 064	13 064	13 064	13 064	13 064
Ážio a kapitálové fondy	1 228	1 228	1 228	1 228	1 228
<b>Ážio</b>	<b>1 228</b>	<b>1 228</b>	<b>1 228</b>	<b>1 228</b>	<b>1 228</b>
Fondy ze zisku	1 648	1 648	1 648	1 648	1 648
Ostatní rezervní fondy	1 648	1 648	1 648	1 648	1 648
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	4 226	26 691	25 407	22 778	21 725
Nerozdělený zisk min let nebo neuhrazená ztráta min let (+/-)	4 226	25 662	24 378	21 749	20 696
Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		1 029	1 029	1 029	1 029
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21 436	1 412	-1 586	-1 053	-17 260
<b>Cizí zdroje</b>	<b>90 271</b>	<b>91 958</b>	<b>103 168</b>	<b>105 734</b>	<b>121 005</b>
<b>Rezervy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 056</b>	<b>1 055</b>
Ostatní rezervy				1 056	1 055
<b>Závazky</b>	<b>90 271</b>	<b>91 958</b>	<b>103 168</b>	<b>104 678</b>	<b>119 950</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>44 888</b>	<b>65 505</b>	<b>75 157</b>	<b>72 745</b>	<b>73 270</b>
Závazky k úvěrovým institucím	44 277	62 781	58 136	56 865	52 188
Odložený daňový závazek			3 881	3 264	3 264
Závazky – ostatní	611	2 724	13 140	12 616	17 818
Závazky ke společníkům	400		10 000	10 000	16 326
Jiné závazky	211	2 724	3 140	2 616	1 492
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>45 383</b>	<b>26 453</b>	<b>28 011</b>	<b>31 933</b>	<b>46 680</b>
Závazky k úvěrovým institucím	9 032	8 035	6 023	6 023	
Krátkodobé přijaté zálohy	3 264	1 711	2 273	1 569	-65
Závazky z obchodních vztahů	12 233	11 185	10 393	11 217	17 837
Závazky – ostatní	20 854	5 522	9 322	13 124	28 908
Závazky ke společníkům	19 270			-5 191	
Závazky k zaměstnancům	1 723	2 300	2 330	2 677	2 954
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	873	3 786	5 560	11 499	23 555
Stát - daňové závazky a dotace	-3 095	-2 526	-36	1 871	-406
Dohadné účty pasivní	778	511	158	959	1 425
Jiné závazky	1 305	1 451	1 310	1 309	1 380
<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>795</b>	<b>708</b>	<b>537</b>	<b>394</b>	<b>323</b>
Výdaje příštích období				107	107
Výnosy příštích období	795	708	537	287	216

Zdroj: účetní výkazy

#### 4.4.2 Analýza hlavních finančních ukazatelů

##### 4.4.2.1 Ukazatele rentability

Ukazatele rentability poměřují zisk s výší podnikových zdrojů a umožňují nám zjistit a porovnat, zda je pro nás výhodnější pracovat s vlastním nebo cizím kapitálem, porovnat výkonnost naší firmy ve srovnání s konkurencí a současně i naznačit slabá místa v efektivnosti hospodaření. Mohou být velice dobře využity při rozhodování o tom, jakou aktivitu z firmy vyloučit nebo na jakou aktivitu se v budoucnu zaměřit.

**Ukazatel ROA** – hodnotí výnosnost aktiv (ukazuje, do jaké míry se daří společnosti z dostupných aktiv generovat zisk).

**Ukazatel ROS** – hodnotí výnosnost tržeb (říká, kolik korun zisku připadne na jednu korunu tržeb).

**Ukazatel ROE** - Rentabilita vlastního kapitálu (Return on Equity), obvykle se používá zkratka ROE, je pojem, který označuje kolik čistého zisku připadá na jednu korunu investovaného kapitálu.

*Tabulka č. 5: Ukazatelé rentability*

Ukazatelé rentability (výnosnosti)		30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022
ROA - Rentabilita ci	$EBIT / CA$	18,4%	3,1%	2,6%	1,4%	-2,7%
ROS - Rentabilita tr:	$EBIT / (T + \text{výkony})$	29,9%	4,6%	3,5%	2,0%	-3,5%
ROE - Rentabilita vl	$EBIT / VK$	58,8%	9,7%	9,5%	5,5%	-19,0%

*Pramen: vlastní výpočet*

Společnosti se konstantě zhoršovaly všechny ukazatelé rentability.

#### 4.4.2.2 Ukazatele likvidity

Ukazatele likvidity signalizují, jaká je schopnost společnosti dostát svým závazkům. Podle toho, jaká míra jistoty je požadována, jsou dosazovány do čitatele ukazatele různé majetkové složky podniku. Výsledná hodnota ukazatele pak dává poměrně jasný obraz o tom, jak je společnost schopna splácet své závazky, což může hrát roli například v rozhodování jiných Společností o poskytnutí úvěru společnosti.

**Běžná likvidita** – udává, kolikrát je ekonomická jednotka schopna uspokojit pohledávky věřitelů (tedy své krátkodobé závazky) v případě, kdy promění všechna svá oběžná aktiva v peněžní prostředky. Doporučená hodnota se pohybuje mezi 1,5 a 2,5, přičemž hodnota pod 1 je velice problematická.

**Pohotová likvidita** – z výše uvedeného výpočtu vylučuje zásoby, jakožto položku nezbytnou pro zachování chodu firmy a zároveň položku, kterou často není možné pohotově přeměnit na peněžní prostředky. Doporučená hodnota se pohybuje mezi 0,7 a 1,2.

**Okamžitá likvidita** – vyjadřuje okamžitou schopnost společnosti uhradit své krátkodobé závazky, tedy pomocí ihned dostupného finančního majetku (hotovost v pokladnách, na běžných účtech společnosti a hotovost uložená v podobě krátkodobě obchodovatelných cenných papírů). Doporučená hodnota se pohybuje mezi 0,2 a 0,5.

*Tabulka č. 6: Ukazatelé platební schopnosti*

Ukazatelé platební schopnosti (likvidity)		30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022
Běžná likvidita	$OA / KZ$	0,59	1,31	1,86	1,80	1,32
Pohotová likvidita	$((OA - Z) / KZ)$	0,51	1,16	1,75	1,72	1,26
Okamžitá likvidita	$FM / KZ$	0,00	0,02	0,01	0,00	0,01

*Zdroj: Vlastní výpočet*

Společnost má adekvátní dlouhodobou likviditu ale má nízkou okamžitou likviditu.



#### 4.4.2.3 Ukazatele zadluženosti

Ukazatel zadluženosti měří podíl cizích zdrojů na krytí celkových aktiv.

Poměr mezi vlastním a cizím kapitálem určuje míru rizika ze strany věřitelů, kteří vyžadují dostatečnou hodnotu vlastního jmění zaručující splacení jejich pohledávek v případě likvidace společnosti.

Ukazatel úrokového krytí hodnotí schopnost společnosti krýt úroky vzniklé účastí cizího kapitálu. Jinými slovy úrokové krytí říká, kolikrát může poklesnout zisk firmy (zvýšený o daň z příjmu a finanční náklady), než přestane být schopna splácet úroky.

*Tabulka č. 7: Ukazatele zadluženosti*

Ukazatelé dl. Fin. rovnováhy (zadluženosti)		30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022
Equity Ratio	$VK/CK(\text{celková aktiva})$	0,31	0,32	0,28	0,26	0,14
Celková zadluženost ( <i>debt ratio</i> )	$CZ/CA$	0,68	0,67	0,72	0,74	0,85
Podíl dl. majetku na celk. aktivech	$DM/CA$	0,79	0,74	0,63	0,60	0,56
Krytí dlouh. majetku vlastním kapitálem	$VK/DM$	0,40	0,43	0,44	0,44	0,26
Krytí dlouh. majetku celk. dlouh. kapitálem	$(VK+DCZ)/DM$	0,82	1,08	1,27	1,29	1,18
Míra zadluženosti ( <i>debt equity ratio</i> )	$CZ/VK$	2,170	2,088	2,595	2,807	5,930

*Zdroj: Vlastní výpočet*

Společnost je dle ukazatelů extrémně finanční nestabilní se zhoršující se tendencí.

#### 4.4.2.4 Analýza ostatních ukazatelů

EBITDA marže je klesající stejně tak jako míra odpisů.

*Tabulka č. 8: Vývoj marže EBITDA*

Ostatní ukazatele		30.06.2018	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022
EBITDA marže	$EBITDA/(výkony+T)$	15,90%	11,07%	11,88%	10,98%	4,96%
Míra odpisů	$odpisy/(výkony+t)$	47,28%	40,46%	36,79%	29,10%	24,63%

*Zdroj: vlastní výpočty*

#### 4.4.3 Závěry finanční analýzy

Finanční analýza prokázala, že Společnost má většinu ukazatelů silně problematických. Firma byla od podzimu 2022 v úpadku a provoz vlaků na úzkokolejce v říjnu zastavila. 17 října skončila 2022 platnost bezpečnostního osvědčení dopravce. Insolvenční soud prohlásil 25.5.2023 konkurz na Jindřichohradecké místní dráhy (JHMD).

Společnost tedy nesplňuje podmínky **going concern**.

#### **4.5 Výsledky analýzy dat – OCENĚNÍ MAJETKOVÉ PODSTATY A SPOLEČNOSTI JAKO CELKU**

Jak již bylo dříve uvedeno, Znalec čerpal data od insolvenčního správce, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článku, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. V rámci analýzy dat se Znalci podařilo nashromáždit dostatečná data (resp. s přihlédnutím k dříve uvedeným předpokladům a omezením), tak aby mohl být splněn zadaný znalecký úkol.

Zjištěná data jsou pak použita při samotném výpočtu. Pro zachování přehlednosti a lepší kontrolovatelnosti jsou zjištěná data a zdroje, ze kterých jsou čerpána, vždy uvedena v dílčích částech výpočtu.

jsou zjištěná data a zdroje, ze kterých jsou čerpána, vždy uvedena v dílčích částech výpočtu.

#### **4.1 Použitý způsob ocenění**

V rámci znaleckého úkolu bylo znalci zadáno stanovit hodnotu společnosti jako celku a dále pak hodnotu jednotlivého majetku (majetkové podstaty) v případě, že by došlo k rozprodeji v rámci konkurzu.

Hodnota společnosti byla znalcem dle instrukcí zadavatele stanovena k 31.7.2023. Vzhledem k tomu, že nebyl potvrzen going concern společnosti, je pro ocenění společnosti nejlepší použít metodu majetkového ocenění.

Společnost již nemá sestavenou standardní účetní závěrku ke dni ocenění, proto vycházíme při ocenění z posledního soupisu majetkové podstaty, případně doplňujících soupisů insolvenčního správce.

Jak z výše uvedeného plyne, hodnota společnosti bude závislá na hodnotě jednotlivých položek majetku(majetkové podstaty). Při ocenění majetku znalec primárně vychází ze soupisu majetkové podstaty pro insolvenční Krajský soud v Českých Budějovicích, který byl vytvořen insolvenční správkyní Danielou Urbanovou (IČO: 66240484) se sídlem Na Příkopě 31, Praha 1, 110 00. Soupis byl vyhotoven 5.4.2023 a přílohy byly ověřeny 15.5.2023. Vzhledem k tomu, že tento soupis je nejkompexnějším přehledem o majetku společnosti, bude ocenění primárně založeno na něm.

V rámci tohoto znaleckého posudku bude přistoupeno k ocenění v návaznosti na účetní členění majetku společnosti, a to podle rozvahy (konkrétně aktiv). Aktiva společnosti byla k datu ocenění tvořena dlouhodobým majetkem a oběžnými aktivy. V rámci dlouhodobého majetku vykazovala společnost dlouhodobý nehmotný majetek, dlouhodobý hmotný majetek a dlouhodobý finanční majetek. V rámci oběžných aktiv byly vykazovány zásoby, pohledávky a krátkodobý finanční majetek.

Ocenění majetkové podstaty společnosti bude provedeno s ohledem na § 155 odst. 1 InsZ, kdy se vychází z toho, že provoz dlužníkovra podniku (tj. společnosti) skončil ke dni podání znaleckého posudku. Hodnota jednotlivých položek majetku v majetkové podstatě společnosti bude rovněž stanovena s ohledem na jednu ze základních zásad insolvenčního řízení, kdy z §

5 InsZ vyplývá, že insolvenční řízení má být vedeno tak, aby se dosáhlo rychlého, hospodárného a co nejvyššího uspokojení věřitelů.

V návaznosti na ustanovení v § 155 odst. 1 InsZ bude v kapitole 4.4. tohoto znaleckého posudku ocenění majetkové podstaty doplněno i o explicitní ocenění částí majetkové podstaty, ke kterým je uplatňováno právo na uspokojení ze zajištění.

S ohledem na skutečnost, že k datu ocenění se ve vlastnictví Společnosti nachází i majetkové účasti na dceřiných společnostech, bude přistoupeno k vyčíslení hodnoty předmětných podílů.

#### **Znalec v rámci posudku vyhodnotí:**

**1) Hodnotu Společnosti jako celku. Pro vyčíslení se v tomto případě jeví jako nejlepší metoda - majetková substanční. Ta udává za kolik by potencionální kupující dokázal pořídit daný soubor aktiv v daném stavu.**

**2) Hodnotu majetku evidovaného ve společnosti (v majetkové podstatě) při předpokladu, že by se majetek rozprodával separátně v rámci konkursu.**

## **4.2 Ocenění**

### **4.2.1 Ocenění majetku substanční metodou na principu likvidačních cen**

Propočet vychází ze soupisu majetkové podstaty k 31.7.2023. Soupis je rozdělen na jednotlivé druhy majetku, a toto rozdělení bude zachováno pro účely ocenění. Ocenění se opírá o detailní informace o struktuře majetkových složek, které byly poskytnuty objednavatelem.

Následující podkapitoly obsahují stanovení hodnoty jednotlivých majetkových položek. Při zjištění hodnoty Znalec vychází z reprodukčních, pořizovacích a účetních hodnot, které přečenuje výnosovým případně komparativním způsobem. Souhrn tržních hodnot jednotlivých složek aktiv pak tvoří substanční hodnotu celé Společnosti brutto (tj. před odečtením závazků).

Vzhledem k rozsahu majetku odhadujeme dobu trvání likvidace až na 3 roky. Tento odhad je subjektivním stanoviskem Znalce a vychází z délky trvání likvidace obdobných společností.

Při vlastním oceňování lze k jednotlivým položkám uvést:

### **4.2.2 Přecenění majetku**

#### **Stálý majetek**

##### **B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek**

Společnost k poslední dostupné účetní závěrce k 30.6.2022 evidovala software ve výši 176 000 Kč. Detail k evidovanému softwaru a ostatním ocenitelným právům vycházející ze soupisu majetkové podstaty z 5.4.2023 je následující:

*Tabulka č. 9: Výčet nehmotného majetku*

Název	Datum pořízení	Pořiz. cena v Kč
SW ASPATIC na podbíječku ASP 79/800W	1.4.2011	80 000

Volumetrická studie vč. propočtu projektu	31.8.2018	450 000
Software-Kros 4 - Mini modul	10.9.2018	121 000
LCS Helios IQ - licence	31.12.2004	143 748
SW-Vytvoření databáze jako platformy na propojení exist.da	31.12.2014	817 000
informační systém EVAL	28.12.2011	250 000
HELIOS Orange-rozšíření licence	20.7.2012	53 509
Software na prodej jízdních dokladů E-shop	30.6.2015	40 000
HELIOS ORANGE INUVIO	8.11.2019	95 144

Daný nehmotný majetek svým charakterem podléhá rychlému morálnímu zastarání a je velmi limitován prodejností. V rámci výpočtu se pak zabýváme majetky, které ještě nejsou účetně odepisované. V našem případě majetky, které jsou mladší 5 let. Do této kategorie spadá:

- Software-Kros 4 - Mini modul a HELIOS ORANGE INUVIO. Jedná se o reálně neprodejný majetek 3. straně.
- Volumetrická studie vč. propočtu projektu. Tato studie je již téměř 5 let stará a zabývá se rozvojem společnosti, která je předmětem konkurzu. Potenciál pro prodej studie vidíme, bez dalšího pokračování provozu a stáří studie, za velmi nízký a stanovujeme tržní hodnotu projektu ve výši 0 Kč.

### Ochranné známky












Úřad průmyslového vlastnictví (<https://isdv.upv.cz/webapp/>) registruje na jméno Společnosti 11 ochranných známek. Ochranné známky jsou druhem průmyslového vlastnictví, které slouží k odlišení výrobků nebo služeb jedné osoby od jiných. Ochranné známky byly přihlášeny v období 2012 – 2017 a mají primárně lokální platnost.

Vzhledem k oceňovacímu přístupu, kdy se při ztrátovém hospodaření společnosti nepočítá s pokračováním provozu, nelze stanovit hodnotu ochranných známek výnosovým způsobem. Rovněž samotný nákladový přístup je problematický, jelikož se jedná již o starší známky, kdy se trendovost pro vzhled známek rychle mění.

Pro ocenění ochranných známek, tak aplikujeme substanční přístup, který bude abstrahovat od nákladů na tvorbu známky. Zohledněny jsou tak pouze administrativní náklady, které by potenciální kupec ušetřil.

Pro registraci známky je nutná řada poplatků. Základní poplatek za podání přihlášky ochranné známky pro tři třídy výrobků nebo služeb je 5 000 Kč. Za každou další třídu je platba ve výši 500 Kč. Kromě toho je nutné zaplatit i poplatek za zveřejnění přihlášky, který je 1 000 Kč (Cena a poplatky v ČR i zahraničí (patententer.com)). Detail k ochranným známkám poskytuje tabulka níže.

*Tabulka č. 10: Ochranné známky*

	Číslo zápisu	Znění	Stav	Vlastník	Třídy
1	329223	 JHMD Tam kde cesta je cíl!	Platný dokument	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Jindřichův Hradec, Česká republika	35, 39, 40, 41, 43
2	493437	 JHMD Tam kde cesta je cíl!	Platný dokument	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Jindřichův Hradec, Česká republika	35, 39, 40, 41, 44
3	493442	 JHMD	Platný dokument	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Jindřichův Hradec, Česká republika	35, 39, 40, 41, 45
4	493443	 JHMD	Platný dokument	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Jindřichův Hradec, Česká republika	35, 39, 40, 41, 46
5	329224	 JHMD - tak trochu jiná dráha	Platný dokument	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Jindřichův Hradec, Česká republika	35, 39, 40, 41, 47
6	329225	 JHMD - tak trochu jiná dráha	Platný dokument	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Jindřichův Hradec, Česká republika	35, 39, 40, 41, 48
7	338682	 KOLONIAL	Platný dokument	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Jindřichův Hradec, Česká republika	30, 32, 43
8	338683	 KOLONIAL steam coffee	Platný dokument	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Jindřichův Hradec, Česká republika	30, 32, 43
9	364907		Platný dokument	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Jindřichův Hradec, Jindřichův Hradec II, Česká republika	6, 7, 9, 12, 35, 37, 39, 40, 41, 43
10	364906	 Úzkokolejky Jindřichův Hradec	Platný dokument	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Jindřichův Hradec, Jindřichův Hradec II, Česká republika	6, 7, 9, 12, 35, 37, 39, 40, 41, 43
11	365007		Platný dokument	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Jindřichův Hradec, Jindřichův Hradec II, Česká republika	6, 7, 9, 12, 35, 37, 39, 40, 41, 43

Administrativní náklady na výše představené portfolio známek činí: 81 000 Kč

Výsledná hodnota položky po přecenění

81 000 Kč

**B.II. Dlouhodobý hmotný majetek**

Nemovitý majetek

Nejvýraznější položkou majetkové podstaty je nemovitý majetek, který je díky rozsáhlosti a přehlednosti posudku popsán a oceněn samostatně v příloze č. 3, která je nedílnou součástí znaleckého posudku. V tabulce níže je pak uveden sumarizační rozpad hodnot dle jednotlivých LV a dle věřitelů majetku.

*Tabulka č. 11: Sumarizace ocenění nemovitého majetku viz příloha č. 3.*

LV č.	Kat. území	Předmět ocenění	Věřitel	Hodnota (Kč)
363	Střížovice u Kunžaku	Rekreační objekt	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	2 130 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	623 260
153	Dolní Skrýchov	Rekreační objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	790 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	176 954
5317	Jindřichův Hradec	Skladový objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	4 170 000
		Výrobně-skladový areál	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	17 970 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	202 900
447	Lovětín	Skladový objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	3 130 000
		Rekreační objekt	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	1 190 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	532 730
268	Albeř	Rekreační objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	900 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	532 371
306	Blato u Hůrek	Skladový objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	520 000
		Rekreační objekt	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	1 520 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	514 401
1224	Nová Bystřice	Skladový objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	1 190 000

LV č.	Kat. území	Předmět ocenění	Věřitel	Hodnota (Kč)
		Rekreační objekt	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	4 890 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	115 740
1295	Nová Včelnice	Rekreační objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	2 130 000
		Skladový objekt	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	270 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	874 860
238	Lomy u Kunžaku	Skladový objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	120 000
		Rekreační objekt	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	2 340 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	1 447 736
356	Blažejov	Skladový objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	170 000
		Rekreační objekt	Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	1 220 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	809 233
149	Černovice u Tábora	Rekreační objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	2 060 000
		Skladový objekt	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	120 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	1 253 761
152	Vlkosovice	Skladový objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	470 000
		Rekreační objekt	Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	590 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	308 614
2127	Kamenice nad Lipou	Výrobně-skladový areál	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	6 380 000
		Výrobně-skladový areál	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	8 730 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	1 265 971
438	Obrataň	Skladový objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	460 000

LV č.	Kat. území	Předmět ocenění	Věřitel	Hodnota (Kč)
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	439 310
234	Včelnička	Skladový objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	200 000
		Rekreační objekt	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	1 090 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	461 000
986	Žďár u Nové Včelnice	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	1 159 660
254	Dolní Radouň	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	246 120
5041	Otín u Jindřichova	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	23 620
92	Nekrasín	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	70 640
597	Jarošov nad Nežárkou	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	184 640
262	Kaproun	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	490 000
1210	Kunžak	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	8 980
228	Senotín	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	570 260
258	Jindřiš	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	665 900
296	Rodvínov	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	250 400
249	Horní Skrýchov	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	318 480
344	Malý Ratmírov	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	120 520
1111	Hadravova Rosička	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	97 420
150	Bohdalín	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	500 900
39	Benešov	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	490 560
176	Dobešov u Černovic	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	288 660
149	Střítež u Černovic	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	331 200



LV č.	Kat. území	Předmět ocenění	Věřitel	Hodnota (Kč)
184	Křeč	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	293 540
94	Chválkov u Kamenice nad Lipou	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	15 740
74	Sudkův Důl	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	99 800
173	Vintířov	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	231 800
<b>Celkem</b>				<b>80 767 681</b>
<b>Celkem po zaokrouhlení</b>				<b>80 770 000</b>

Podstatná část nemovitého majetku tvoří koleje a nemovitá drážní zařízení, které leží na pozemcích železnice. K datu 2. října 2022 skončila dlužníkovi platnost bezpečnostního osvědčení provozovatele dráhy, a k datu 17. října 2022 skončila platnost bezpečnostního osvědčení dopravce. Společnost nemá k datu ocenění oprávnění k provozování drážní dopravy ani provozování dráhy. Dle informací od insolvenčního správce bylo v této době o obnovu těchto oprávnění požádáno.

*V říjnu 2023 již byly oprávnění obnoveny. Nicméně stalo se tak až po datu, ke kterému je ocenění vypracováno a proto k této skutečnosti nepřihlížíme.*

Stav dráhy nicméně není ve stavu vyhovujícím pro osobní přepravu, a náprava této situace by vyžadovala značné investice. Pro ocenění nemovitého majetku proto znalec přistoupil se snahou vyčíslit maximální možný užitek a zvolil metodu likvidační.

V tabulce číslo 11 byly oceněny pozemky pod a u dráhy tak, že bylo abstrahováno od faktu, že na pozemcích leží koleje a další železniční příslušenství. Jinými slovy jako nezastavěné a to z důvodu, že pozemky zatížené stavbou drah se v podstatě neobchodují.

V rámci výpočtu jsme se tak museli vypořádat s touto zátěží a náklady na odstranění železnice z pozemků společnosti dopočítat. Tabulka níže ukazuje souhrn jak celkových likvidačních nákladů, tak předpokládaného příjmu z výkupu materiálu. O tyto náklady je pak nutné ponížít hodnotu nezastavěných pozemků zjištěných v tabulce č.11.

*Tabulka č. 12: Náklady na likvidaci železnice*

<b>Celkové náklady na odstranění kolejové dráhy</b>	
Náklady na demontáž a odvoz prvků kolejové dráhy	58 497 427 Kč
Náklady na ekologickou likvidaci pražců	26 225 500 Kč
Výkup materiálu	-54 474 000 Kč
<b>Náklady celkem</b>	<b>30 248 927 Kč</b>
<b>Náklady celkem po zaokrouhlení</b>	<b>30 250 000 Kč</b>

Hodnota nemovitostí ve vlastnictví Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. byla bez zátěže stavby kolejí s příslušenstvím stanovena na 80 770 000 Kč. Po odečtení nákladů na odstranění

kolejové dráhy (ve výši 30 250 000 Kč) tak výsledná hodnota nemovitostí v aktuálním stavu činí **50 520 000 Kč**.

Níže je představen rozpad přeceněných hodnot dle zajištěných věřitelů. Všechny nemovité majetky jsou zajištěny finančním úřadem pro Jihočeský kraj. Nemovitý majetek je dále spoluzajištěn společností Raiffeisenbank a.s a Ing. Michalem Klesíkem. Většina nemovitého majetku je tak zajištěna více věřiteli.

*Tabulka č. 13: Hodnota majetku dle zajištění*

Raiffeisenbank a.s	40 250 000 Kč
Ing. Michalem Klesíkem činí:	1 810 000 Kč
Finančním úřadem pro Jihočeský kraj činí po korekci o náklady na odstranění kolejové dráhy:	50 520 000 Kč

\*pro úplnost znalec uvádí, že Finančním úřadem je zastaven veškerý nemovitý majetek, kdy v některých případech je až druhý v pořadí

Výsledná hodnota položky po přecenění	50 520 000 Kč
---------------------------------------	---------------

### **Movité majetek**

Společnost eviduje ve svém účetnictví k datu ocenění Dlouhodobý hmotný movitý majetek. Jedná se převážně o vozový park, stroje na servis vozů, příslušenství ale i drobný hmotný majetek.

V rámci soupisu ostatního movitého majetku byly nalezeny položky, které byly oceněny v rámci nemovitého majetku. Jedná se o příslušenství budov, které je neoddělitelné. (tj. vestavěné příslušenství ke stavbám, jako nádrže, studny, rampy a podobně). Tyto položky jsme znovu neoceňovali, aby nedošlo k jejich duplicitnímu započtení.

Stejný přístup (tedy ocenění s nemovitými věcmi) je i u položek spojených se železnicí (tj. koleje, výhybky, mostní konstrukce a podobně).

Zbýlý movitý je vyhodnocen pro zachování přehlednosti separátně v příloze číslo 4.

*Tabulka č. 14: Přehled oceněných hodnot movitého majetku v tis. Kč*

Ostatní movitý majetek	4 500
Kolejová vozidla	60 450
Silniční vozidla	2 400
Celkem movitý majetek	67 350

Movité věci byly oceněny znalcem se specializací na oceňování movitých věcí Ing. et Ing. Martinem Bilíkem, PhD.

**Tržní hodnota movitého majetku k datu 31.7.2023 je po zaokrouhlení: 67 370 000 Kč**

slovy: šedesát sedm milionů tři sta sedmdesát tisíc korun českých.

Tržní hodnoty vozidel jsou vyjádřeny v úrovni cen bez DPH.

Výsledná hodnota položky po přecenění	67 370 000 Kč
---------------------------------------	---------------

### B.III. Dlouhodobý finanční majetek

Společnost ve svém účetnictví evidovala k datu ocenění finanční majetek ve formě podílů v dceřiných společnostech v účetní výši 450 tis. Kč. Konkrétně se jedná o:

- 100% podíl v ROMPIO s.r.o.
- 100% podíl v Železniční služby, s.r.o.
- 100% podíl v Správa úzkokolejných drah s.r.o.
- 20% Družstevní podíl v Družstvu REKOVA

Z toho 2 společnosti - ROMPIO s.r.o. a Železniční služby, s.r.o. vlastní svoje dceřiné společnosti. Tabulka níže ukazuje vlastnickou strukturu včetně hodnoty vlastního kapitálu a data kdy byly zveřejněny poslední účetní závěrky.

*Tabulka č. 15: Struktura dceřiných společností*

Dceřiná spol.		Vlastník	Komentář	VK v tis. Kč.
ROMPIO s.r.o.	100%	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s.	Poslední výsledovka 2013	200
Železniční služby, s.r.o.	100%	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s.	Poslední výsledovka 2013	195
Správa úzkokolejných drah s.r.o.	100%	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s.	Vznik 6. února 2023	x
Strojírny místních drah, s.r.o.	70%	Železniční služby, s.r.o.	Sestaveno k 12.01.2022	-3673
Forciolli s.r.o.	20%	ROMPIO s.r.o.	Poslední výsledovka 2013	200
	80%	Železniční služby, s.r.o.		
Družstevní podíl v Družstvu REKOVA,	20%	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s.	Poslední výsledovka 2010	1857

Většina společností je neaktivních a po více jak 10 let nezveřejnily účetní závěrky, což podle zákona je jejich povinností. Na základě nedostupnosti údajů jsou dané společnosti neocenitelné a v konkurzu dle znalce se k nim neváže kladná hodnota.

Jediná společnost u které jsou dostupné relevantní závěrky je společnost Strojírny místních drah, s.r.o. Ta je však extrémně zadlužena a má negativní vlastní kapitál (– 4 mil Kč). Na základě výše uvedeného Znalec stanovuje hodnotu podílů ve výši 0 Kč.

Výsledná hodnota položky po přecenění	0 Kč
---------------------------------------	------

### C. Oběžný majetek

#### C.I. Zásoby

Dlužník eviduje sklad náhradních dílů (v příloze č.7). Ostatní zásoby, zejména materiál, zahrnuje přímo do spotřeby a nemá jeho evidenci (jedná se o sklad Včelnička, Kamenice nad Lipou, Blažejov a Lomy). Dle doloženého dokumentu je účetní hodnota těchto zásob po zaokrouhlení 90 tis. Kč. Vzhledem rychloobrátkovému charakteru a jeho výši jej ponecháváme v nominální hodnotě.

Výsledná hodnota položky po přecenění	90 000 Kč
---------------------------------------	-----------

#### C.II. Pohledávky

Nejvýznamnější část pohledávek je evidována vůči kraji a státu (potažmo ministerstvu vnitra). Znalec tedy rozděluje pohledávky dle charakteru dlužníků na pohledávky z obchodních či nájemních vztahů a vůči kraji a státu (potažmo ministerstvu vnitra).

Jednotlivé pohledávky jsou dle tohoto členění následující:

Pohledávka za Krajem Vysočina..... 1 291 170,51 Kč

Pohledávka ze smlouvy o závazku veřejné služby v osobní drážní dopravě uzavřené dne 19.10.2009 za měsíc červen 2022, složená Krajem Vysočina do soudní úschovy Okresního soudu v Jindřichově Hradci (věc vedena pod sp.zn. 16 Sd 3/2022).

Pohledávky za Českou republikou..... 166 844 868 Kč

Pohledávka za Českou republikou z titulu nároku na náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem uplatněného dlužníkem u Ministerstva vnitra ČR.

Pohledávky ze smluvních vztahů..... 109 071 961 Kč

V dané kategorii je primárně pohledávka za Krajem Vysočina ve výši **108 009 586 Kč** z titulu neuhrazeného nároku na náhradu prokazatelná ztráty při provozování drážní dopravy v závazku veřejné služby. Ostatní pohledávky ze smluvních vztahů jsou níže vyhodnoceny dle jejich likvidity a splatnosti.

#### **Přecenění ostatních smluvních pohledávek**

Společnost je již delší dobu v insolvenční a tyto pohledávky vznikly ještě za doby jejího provozu. Je, tak logické, že většina jich je po splatnosti. Bývalý insolvenční správce Daniela Urbanová IČO: 66240484 nezaznamenal žádný systém ve sledování plnění pohledávek dlužníka. Část drobných pohledávek byla vymožena v průběhu insolvenčního řízení a část nikoliv.

Pro potřeby ocenění pak pohledávky byly oceněny na základě očekávané dobytosti. Jednotlivé pohledávky byly roztříděny do kategorií dle splatnosti a poté byly vynásobeny koeficientem dle výše rizika nesplacení. Koeficienty byly stanoveny na základě odborné literatury profesora Maříka.

*Tabulka č. 16: Přecenění ostatní smluvních pohledávek*

Pohledávka za:	Dlužná částka	Datum splatnosti	Početní dny po splatnosti	Koef přecenění	Přecenění
Filip Tomí	39 516	31.12.2022	212	0,32	12 645
František Pištol	66 345	31.12.2022	212	0,32	21 230
KOVOSVIT MAS Machine Tools, a.s.	22 385	22.12.2022	221	0,32	7 163
DPOV, a.s.	10 255	7.12.2022	236	0,32	3 282
Utiliter s.r.o.	168 408	5.12.2022	238	0,32	53 891
Utiliter s.r.o.	27 534	1.12.2022	242	0,32	8 811
KOVY BUS s.r.o.	64 292	25.11.2022	248	0,32	20 573
Dalibor Kušta	28 000	01.11.2022	272	0,32	8 960
Ministerstvo dopravy	49 762	14.10.2022	290	0,32	15 924
KOVOSVIT MAS Machine Tools, a.s.	22 385	25.9.2022	309	0,32	7 163
Petr Dobeš	855	19.9.2022	315	0,32	274
Vojtěch Hrdlička	655	19.9.2022	315	0,32	210
Nikola Staňková	855	15.9.2022	319	0,32	274
KOVOSVIT MAS Machine Tools, a.s.	22 385	25.6.2022	401	0	0
KOVOSVIT MAS Machine Tools, a.s.	22 385	26.3.2022	492	0	0

Pohledávka za:	Dlužná částka	Datum splatnosti	Početní dny po splatnosti	Koef přecenění	Přecenění
KOVOSVIT MAS Machine Tools, a.s.	62 796	14.1.2022	563	0	0
Vlasta Tlustá	820	27.12.2021	581	0	0
Martina Švihálková	2 420	19.12.2021	589	0	0
Martina Švihálková	2 420	17.11.2021	621	0	0
Martina Švihálková	7 260	15.10.2021	654	0	0
Six Figures s.r.o.	12 100	15.9.2021	684	0	0
Petr Kubát	117 211	31.05.2021	791	0	0
Jersch Dennis	30 000	30.11.2020	973	0	0
Samuel Kuzma	169 683	23.9.2020	1041	0	0
Samuel Kuzma	86 124	23.9.2020	1041	0	0
František Pišťol	463	26.8.2020	1069	0	0
František Pišťol	9 486	14.7.2020	1112	0	0
František Pišťol	7 599	15.2.2020	1262	0	0
František Pišťol	5 558	31.8.2019	1430	0	0
František Pišťol	2 418	31.1.2019	1642	0	0

Celková přeceněná výše ostatních smluvních pohledávek je **160 399 Kč**.

Kromě pohledávek z obchodního styku eviduje dlužník ještě pohledávky na účtu 314 ve výši 1.997.620,52 Kč. V době zpracování posudku je však insolvenční správce nebyl schopen položkově rozepsat. Vzhledem k nemožnosti identifikace dlužníka, tak pohledávky považujeme za nebonitní a jejich hodnotu stanovujeme ve výši 0 Kč.

Dále na účtu 378 eviduje společnost částku 443.107,80 Kč označenou jako kauce bez další identifikace. Z tohoto důvodu ji přeceňujeme na výši 0 Kč.

Pohledávka ve výši 3.464.972 Kč je pak označena jako pohledávka dceřiné společnosti. Vzhledem k tomu, že dceřiné společnosti nejsou bonitní (viz. kapitola Dlouhodobý finanční majetek) přeceňujeme pohledávku na 0 Kč.

### ***Vyjádření k pohledávkám vůči státu a kraji***

Společnost eviduje dříve zmíněné pohledávky vůči státu a kraji. Jedná se zejména o:

- Pohledávky za Krajem Vysočina ve výši 108.009.586 Kč z titulu neuhrazeného nároku na náhradu prokazatelná ztráty při provozování drážní dopravy v závazku veřejné služby.
- Pohledávka vůči ČR-Ministerstvu vnitra, z titulu úhrady ztráty (nároku na náhradu škody) vzniklé nesprávným úředním postupem v celkové výši 166 844 868 Kč.
- Pohledávku ze smlouvy ve výši 1 291 171 Kč o závazku veřejné služby v osobní drážní dopravě uzavřené dne 19.10.2009 za měsíc červen 2022, složená Krajem Vysočina do soudní úschovy Okresního soudu v Jindřichově Hradci (věc vedena pod sp.zn. 16 Sd 3/2022).

O plnění pohledávek je vedeno soudní řízení. V současnosti nejsme schopni předjímat rozhodnutí soudu a jakkoliv stanovit pravděpodobnost uspokojení těchto pohledávek. Po dohodě se zadavatelem tyto pohledávky nebudou do majetku zahrnuty a tedy ani přeceněny.

Výsledná hodnota položky po přecenění	160 399 Kč
---------------------------------------	------------

#### C IV. Peněžní prostředky

Společnost eviduje peněžní prostředky u vícero bankovních subjektů. Zůstatky jsou doloženy insolvenčním správcem k datu ocenění.

*Tabulka č. 17: Stavy peněžních prostředků*

Bankovní účet 304051608/2700	2.597.425,01 Kč
Bankovní účet 12331923/0300	109.508,74 Kč
Bankovní účet 2110465270/2700	251.546,63 Kč
Pokladna	85.236,- Kč

Peněžní prostředky jsou na účtech stabilních bankovních institucí. Díky vysoké likviditě i bezrizikovitosti jsou prostředky ponechány v nominální hodnotě. Položka je oceněna na **2 958 480 Kč**.

Výsledná hodnota položky po přecenění	2 958 480 Kč
---------------------------------------	--------------

#### 4.2.3 PASIVA (CIZÍ ZDROJE)

Závazky Dle sdělení insolvenčního správce budou uspokojeny v rámci insolvenčního řízení a nejsou součástí prodávané společnosti.

Výsledná hodnota položky po přecenění	0 tis. Kč
---------------------------------------	-----------

#### 4.2.4 Souhrn ocenění majetkové podstaty

Jednotlivé položky majetkové podstaty již byly oceněny v předchozích kapitolách. Zde je na místě doplnit, že ocenění majetkové podstaty Společnosti bylo provedeno s ohledem na § 155 odst. 1 InsZ, kdy se vychází z toho, že provoz dlužníkovy podniku skončil ke dni podání znaleckého posudku. Hodnota jednotlivých položek majetku v majetkové podstatě předmětné společnosti byla rovněž stanovena se zřetelem k jedné ze základních zásad insolvenčního řízení, kdy z § 5 InsZ. Z ní vyplývá, že má být insolvenční řízení vedeno tak, aby se dosáhlo rychlého, hospodárného a co nejvyššího uspokojení věřitelů. Následující kapitoly uvádí rekapitulaci dosažených hodnot.

Původní nepřeceněné hodnoty vycházejí jak z poslední dostupné účetní závěrky k 30.6.2022, tak ze soupisu majetkové podstaty. Hlavní rozdíl činí pohledávky vůči kraji a státu, které jsou evidovány v majetkové podstatě a nebylo k nim přihlíženo v rámci ocenění.

*Tabulka č. 18: Přecenění majetkové podstaty*

	Účetní hodnota/ evidovaná hodnota v soupisech majetku	Přeceněná hodnota	Přeceněná hodnota pouze zajištěného majetku
<b>Stálý majetek</b>	<b>116 687 202 Kč</b>	<b>117 971 000 Kč</b>	<b>94 773 000 Kč</b>
Dlouhodobý nehmotný majetek	149 202 Kč	81 000 Kč	0 Kč
Nehmotný majetek	149 202 Kč	81 000 Kč	0 Kč
Dlouhodobý hmotný majetek	116 088 000 Kč	117 890 000 Kč	94 773 000 Kč
Pozemky a stavby	78 914 000 Kč	50 520 000 Kč	50 520 000 Kč
Hmotné movité věci a jejich soubory + drobný majetek	37 174 000 Kč	67 370 000 Kč	44 253 000 Kč
Dlouhodobý finanční majetek	450 000 Kč	0 Kč	0 Kč
Majetkové účasti	450 000 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>3 048 166 Kč</b>	<b>3 208 879 Kč</b>	<b>0 Kč</b>
Zásoby	89 686 Kč	90 000 Kč	0 Kč
Pohledávky	0 Kč	160 399 Kč	0 Kč
Penežní prostředky	2 958 480 Kč	2 958 480 Kč	0 Kč
<b>Celkem majetková pods. po zaok. na desetitisíce</b>	<b>119 735 368 Kč</b>	<b>121 180 000 Kč</b>	<b>94 770 000 Kč</b>

### 4.3 Hodnoty zajištěných částí majetkové podstaty

V návaznosti na ustanovení v § 155 odst. 1 InsZ Znalecká kancelář doplňuje ocenění majetkové podstaty i o explicitním ocenění částí majetkové podstaty, ke kterým je uplatňováno právo na uspokojení ze zajištění.

V majetkové podstatě je zajištěn stálý majetek a to nemovitosti, železniční vozy a ostatní movitý majetek. Nemovitý majetek je zajištěn třemi věřiteli a to:

- Raiffeisenbank a.s
- Ing. Michal Klesík
- Finanční úřad pro Jihočeský kraj

Movitý majetek je zajištěn těmito věřiteli.

- Raiffeisenbank a.s
- Raiffeisen - Leasing, s.r.o., IČ: 61467863
- Toyota Financial Services Czech s.r.o., IČ: 65413261

Primárně je zajištěn soubor železničních vozů subjektem Raiffeisenbank a.s.. Hodnota zajištěného souboru vozů v rámci majetkové podstaty činí **42 039 000 Kč**.

Dalším věřitelem je společnost Toyota Financial Services Czech s.r.o., IČ: 65413261, Bavorská 2662/1, Praha, 15500. Zajištění tvoří automobily a to Toyota RAV 4, Toyota Land Cruiser a Toyota Proace (detail v příloze č 4). Tržní hodnota daných vozů je **1 815 000 Kč**. Posledním věřitelem je společnost Raiffeisen - Leasing, s.r.o., IČ: 61467863, Hvězdova 1716/2b, Praha 4, 14000, která má zajištění k: Lesní fréze BMS-100, VIN M511380099. V příloze č 4 byla stanovena hodnota lesní frézy na **399 000 Kč**.

Výše uvedené pak shrnuje následující tabulka č.19

*Tabulka č. 19: Souhrn přeceněných zajištěných hodnot v Kč*

<b>Celková hodnota nemovitostí</b>	<b>50 520 000 Kč</b>
Raiffeisenbank a.s	40 250 000 Kč
Ing. Michalem Klesíkem činí:	1 810 000 Kč
Finančním úřadem pro Jihočeský kraj po korekci o nákl. na odstranění kolejí	50 520 000 Kč
<b>Celková hodnota movitého majetku</b>	<b>67 370 000 Kč</b>
Raiffeisenbank a.s	42 039 000 Kč
Raiffeisen - Leasing, s.r.o.	399 000 Kč
Toyota Financial Services Czech s.r.o.	1 815 000 Kč

Hodnota zajištěného movitého majetku činí 44 253 000, tj. 65,7 % celkové hodnoty oceněného movitého majetku.

Hodnota společnosti substanční metodou byla stanovena na 121 180 000 Kč. Hodnota zajištěného majetku celkem činí 94 770 000 Kč, zajištěný majetek představuje 78,21 % oceňované majetku společnosti.

#### **4.4 Výpočet nákladů na likvidaci při konkurzu**

Zjištěnou substanční hodnotu je dále nutné upravit o náklady spojené s likvidací:

- **Odstupné zaměstnancům společnosti**
  - Odstupné pracovníkům, propuštěným v důsledku likvidace, znalec kalkuloval na úrovni tříměsíční náhrady jejich mezd. Jde o minimální výši odstupného zaměstnancům, u nichž dochází k rozvázání pracovního poměru výpovědí danou zaměstnavatelem v souvislosti se zrušením zaměstnavatele, a to v souladu s ust. § 67 odst.1 zákona č.262/2006 Sb., zákoníku práce. Samotné odstupné je stanoveno jako trojnásobek průměrné měsíční mzdy. Dále byla kalkulována výpovědní doba 3 měsíců odstupného (soc. a zdrav. pojištění je pouze za výpovědní dobu). Vycházeli jsme z počtu zaměstnanců na konci května 2023, který činil 15 zaměstnanců. Mzda na zaměstnance byla stanovena na úrovni průměrného mediánu pro ČR k pololetí 2023, který byl 34 741 dle českého statistického úřadu. Sociální a zdravotní vychází z poměru 33,8 % mzdy.

Výpočet odstupného tak vychází  $(6 \cdot 521\,115 \text{ Kč}) + (3 \cdot 176\,137 \text{ tis. Kč}) = \mathbf{3\,655\,101 \text{ Kč}}$ .

- Odhad objemu nákladů na služby spojených s likvidací, je možno považovat za subjektivní odhad znalce, který vychází ze zkušeností při obdobném oceňování. Tato položka zahrnuje především mzdové náklady na likvidátora (dle Vyhlášky č. 209/2021 Sb.) činí 1 800 000 Kč, účetní a pracovníky údržby, jejichž náklady jsme odhadli na 200 tis Kč/měsíc. Při předpokládané době likvidace 3 roky, je celková částka této položky **9 000 000 Kč**.

Dále je nutné uvažovat s tím, že nemovitosti pravděpodobně do doby prodeje budou alespoň částečně pronajímány. S tím však budou spojeny provozní náklady přibližně ve stejné výši. Vzhledem ke struktuře majetku není nutné uplatnit další srážky v podobě likvidačního koeficientu.



Vzhledem k tomu, že se jedná likvidaci v konkurzu, není třeba vyčíslit daň z příjmu z prodeje majetku.

Tabulka č. 20: Stanovení likvidačního zůstatku

Hodnota majetkové podstaty	121 180 000 Kč
Účetní hodnota majetku	141 733 000 Kč
Odstupné a mzdy zaměstnancům	3 655 101 Kč
Náklady na služby spojené s likvidací	9 000 000 Kč
Likvidační zůstatek majetkové podstaty	108 524 899 Kč

Vypočtený likvidační zůstatek nebude vyplacen ihned, ale až po ukončení likvidace, jedná se tedy o budoucí příjem, který je nutno převést na současnou hodnotu k datu ocenění. Pro diskontování budoucích příjmů z likvidace použijeme bezrizikovou diskontní sazbu na úrovni 4,51 % (tj. na úrovni 3 letého úrokového swapu 3Y CZK IRS nabízené komerční bankou <https://trading.kb.cz/InterestRates/Interest/22099360>) a přírážku ve výši 2%. Tato přírážka představuje riziko reprezentující nejistotu vyplývající z odhadu výtěžku likvidace.

Celková diskontní míra pro zohlednění doby likvidace je tak stanovena na úrovni **6,51 %**.

V rámci ocenění uvažujeme konkurzní likvidaci podniku v horizontu 3 roky od začátku likvidace. Vzhledem k této době je nutné výnos z likvidačního zůstatku diskontovat na současnou hodnotu.

Tabulka č. 21: Likvidační hodnota po zaokrouhlení

Likvidační zůstatek majetkové podstaty	108 524 899 Kč
Bezriziková 3Y sazba	4,51%
Riziková přírážka	2%
Diskont	6,51%
Počet let diskontování	3
Výsledná likvidační hodnota	89 816 936 Kč
Výsledná likvidační hodnota po zaokrouhlení	89 800 000 Kč
Snížení oproti substanční hodnotě na základě likvidačních cen	-26%

Hodnota z výtěžku z majetku v rámci konkurzu by byla nižší o 26 % ve srovnání s hodnotou, kterou bychom získali, pokud bychom použili substanční metodu pro vyhodnocení majetku.

Tento rozdíl v hodnotě je důsledkem zahrnutí nákladů spojených s prodejem dílčích položek majetku a také zohlednění časové hodnoty peněz. Důvodem, proč tento rozdíl vznikl, je předpoklad, že prodej majetku by mohl trvat déle (počítáme až 3 roky) kvůli jeho unikátní povaze a neobvyklosti na téměř neexistujícímu trhu.

## 5 ODŮVODNĚNÍ

### 5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola Podklady 2.). V rámci výpočtů Znalec vycházel z dat zveřejňovaných ČNB/Damodaran/MPO, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.5.).

V rámci ocenění byla provedena strategická analýza a byly při volbě použité metody zohledněny všechny dostupné informace. Jako nejvhodnější se jevílo použití metody majetkové, která byla rovněž použita.

Pohledávky vůči kraji a státu se nezahrnují do přeceňované majetkové podstaty, jelikož nebudou součástí prodávaného podniku

**Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že tržní hodnota majetku ke dni 31.7.2023 se pohybuje v intervalu 89 800 000 Kč – 121 160 000 Kč.**

**Kdy spodní hranici 89 800 000 Kč tvoří prodej majetkové podstaty v rámci konkurzu. Horní hranici intervalu je hodnota společnosti ve výši 121 180 000 Kč, při prodeji v celku jedinou smlouvou, kdy se abstrahuje od likvidačních nákladů.**

### 5.2 Kontrola postupu

Znalec opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů. Kontrola postupů byla provedena dle § 52 písm. A) až E) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

## 6 ZÁVĚR

### 6.1 Citace odborné zadané otázky

Na základě písemné objednávky jsme byli my, znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ 15545881 (dále jen „Zpracovatel“), požádáni insolvenčním správcem Ing. Davidem Jánošíkem (IČO 72074477) dále „Zadavatel“, abychom vypracovali znalecký posudek („Znalecký posudek“, nebo „Posudek“) ve věci určení hodnoty majetkové podstaty společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., IČ 62509870 (dále „Společnost“) a hodnoty společnosti jako celku (kdyby tak byla prodána). Stanovení tržní hodnoty je provedeno pro účely insolvenčního řízení (Usnesení č.j. KSCB 26 INS 14499/2022-B-209)

Hodnota zpeněžení majetkové podstaty je dle zadání určena:

- 1) pro společnost jako celek (s ohledem na zánik závazků v rámci Insolvenčního řízení)
- 2) pro rozprodej majetkové podstaty v rámci konkursu

Ocenění bude provedeno k 31.7.2023

### 6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., následovně:

Tržní hodnotu společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., IČ 625 09 870 jako celku lze vyčíslit ve výši:

**121 180 000 Kč**

**Slovy: Stodvacetjednamilionůstoosmdesát tisíc Kč**

Hodnota zajištěného majetku věřiteli, stanovená v přílohách 3 a 4, je po zaokrouhlení na desetitisíce:

**94 770 000 Kč**

**Slovy: Devadesát čtyři milionů sedm set sedmdesát tisíc Kč.**

Hodnota majetku (majetkové podstaty) v případě prodeje konkursem, kdy se zohledňují náklady na likvidaci a časová hodnota peněz, by pak byla:

**89 800 000**

**Slovy: Osmdesát devět milionů osm set tisíc Kč**

V rámci ocenění nemovitostí musí být vždy zachováno pravidlo, že stavby jsou prodávány s pozemky na kterých stojí a zároveň k nim musí být zachován přístup a to jak vjezdem a chůzí, tak přístupem k inženýrským sítím.

### **6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost**

Veškeré podmínky jsou uvedeny v kapitole 1.5.

- ke znaleckému ocenění nebyl konzultant přibrán
- Znalecký posudek zpracoval a zaštiťuje– Ing. Lukáš Pejchal– znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Na posudku také pracoval Ing. Pavel Konečný, odhadce podniků ve znalecké kanceláři Statikum s.r.o.
- Na posudku také pracoval Ing. Pavel Pejchal CSc., znalec a Ing. Barbora Formanová, odhadce nemovitostí
- Movité věci byly přeceněny Ing. Martin Bilík PhD. – znalec na ocenění movitých věcí
- Odměna byla sjednána smluvní

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu § 47(2) ve spojení s § 48 zákona 254/2019 ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 7686/2023


Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

### 6.4 Otisk znalecké pečeti



### 6.5 Datum a podpis

V Brně dne 19.10.2023

  
.....  
Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

  
.....  
STATIKUM s.r.o.  
Ing. Lukáš Pejchal, znalec a jednatel

  
.....  
Ing. et Ing. Bc. Martin Bilík, Ph.D., znalec

## 7 PŘÍLOHY

Sktruktura příloh nutných pro splnění zadaného úkolu:

Příloha. č.	Popis přílohy	Počet listů:
1	Výpis z veřejného rejstříku a sbírky listin	5
2	Výkazy hospodaření Společnosti	7
3	Ocenění nemovitého majetku	554
4	Ocenění movitého majetku	99
5	Soudní Usnesení	2
6	Soupis zásob dodaný zadavatelem	42
<b>Celkem stran příloh:</b>		<b>709</b>

Jednotlivé přílohy jsou zobrazeny níže

# **Příloha č. 1**

## **Výpis z obchodního rejstříku**

Počet listů: 5

Výpis z obchodního rejstříku ..... 4 list

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Krajským soudem v Českých Budějovicích  
oddíl B, vložka 684

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	10. ledna 1995
<b>Spisová značka:</b>	B 684 vedená u Krajského soudu v Českých Budějovicích
<b>Obchodní firma:</b>	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s.
<b>Sídlo:</b>	Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 377 01 Jindřichův Hradec
<b>Identifikační číslo:</b>	625 09 870
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	<p>Provozování dráhy a drážní dopravy na dráze regionální Jindřichův Hradec - Nová Bystřice ve smyslu zákona o drahách č. 266/94 Sb.</p> <p>Provozování dráhy a drážní dopravy na dráze regionální Jindřichův Hradec - Obrataň ve smyslu zákona o drahách č. 266/94 Sb.</p> <p>Hostinská činnost</p> <p>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce</li><li>- Výroba, rozmnožování, distribuce, prodej, pronájem zvukových a zvukově-obrazových záznamů a výroba nenahraných nosičů údajů a záznamů</li><li>- Výroba a hutní zpracování železa, drahých a neželezných kovů a jejich slitin</li><li>- Výroba kovových konstrukcí a kovodělných výrobků</li><li>- Povrchové úpravy a svařování kovů a dalších materiálů</li><li>- Výroba elektronických součástek, elektrických zařízení a výroba a opravy elektrických strojů, přístrojů a elektronických zařízení pracujících na malém napětí</li><li>- Výroba strojů a zařízení</li><li>- Výroba motorových a přípojných vozidel a karoserií</li><li>- Výroba drážních hnacích vozidel a drážních vozidel na dráze tramvajové, trolejbusové a lanové a železničního parku</li><li>- Výroba školních a kancelářských potřeb, kromě výrobků z papíru, výroba bižuterie, kartáčnického a konfekčního zboží, deštníků, upomínkových předmětů</li><li>- Přípravné a dokončovací stavební práce, specializované stavební činnosti</li><li>- Zprostředkování obchodu a služeb</li><li>- Velkoobchod a maloobchod</li><li>- Údržba motorových vozidel a jejich příslušenství</li><li>- Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě</li><li>- Zásilatelství a zastupování v celním řízení</li><li>- Ubytovací služby</li><li>- Poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály</li><li>- Činnost informačních a zpravodajských kanceláří</li><li>- Pronájem a půjčování věcí movitých</li><li>- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků</li><li>- Výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických věd nebo společenských věd</li><li>- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení</li><li>- Fotografické služby</li></ul>



- Překladatelská a tlumočnická činnost
- Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu
- Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti
- Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí
- Poskytování technických služeb

---

Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení

---

Provádění staveb, jejich změn a odstraňování

---

Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

---

Montáž, opravy, revize, a zkoušky elektrických zařízení

---

Opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů

---

Opravy silničních vozidel

---

#### Správní rada:

**předseda správní rady:**

Ing. BORIS ČAJÁNEK, dat. nar. 30. listopadu 1959  
 Vrkoslavická 279/16, Vrkoslavice, 466 06 Jablonec nad Nisou  
 Den vzniku funkce: 14. ledna 2022  
 Den vzniku členství: 14. ledna 2022

---

**člen správní rady:**

Ing. VLADIMÍR ZACHOVAL, dat. nar. 7. srpna 1955  
 Tyršovo náměstí 71, 267 24 Hostomice  
 Den vzniku členství: 31. srpna 2022

---

**člen správní rady:**

Ing. ONDŘEJ ČAJÁNEK, dat. nar. 19. listopadu 1993  
 Vrkoslavická 279/16, Vrkoslavice, 466 06 Jablonec nad Nisou  
 Den vzniku členství: 31. srpna 2022

---

**Počet členů:** 3

---

**Způsob jednání:** Společnost zastupují vždy alespoň dva členové správní rady společně.

---

#### Akcie:

1 633 007 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 8,- Kč  
 Převod akcií je možný jen se souhlasem správní rady společnosti. S akciemi jsou spojena práva a povinnosti uvedená v čl. IV/ odst. 14 stanov společnosti.

---

**Základní kapitál:** 13 064 056,- Kč  
 Splaceno: 100%

---

#### Ostatní skutečnosti:

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

---

#### Odštěpné závody:

**Odštěpný závod:**

**Označení odštěpného závodu:** Odštěpný závod 02 Železniční provoz

---

**Sídlo nebo umístění:** Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 377 01 Jindřichův Hradec

---

**Předmět podnikání:**

provozování drážní dopravy na dráze regionální Jindřichův Hradec - Nová Bystřice  
ve smyslu zákona o drahách č. 266/1994 Sb.

provozování drážní dopravy na dráze regionální Jindřichův Hradec - Obrataň ve smyslu  
zákona o drahách č. 266/1994 Sb.

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského  
zákona

**Vedoucí odštěpného závodu:**

Ing. KLÁRA MARKOVÁ, dat. nar. 8. června 1993  
U Lučního jezu 1865/13, České Budějovice 2, 370 01 České Budějovice  
Bydliště: Za Slabých 801, Veselí nad Lužnicí II, 391 81 Veselí nad Lužnicí

**Odštěpný závod:**

**Označení  
odštěpného závodu:** Odštěpný závod 03 Infrastruktura

**Sídlo nebo umístění:** Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 377 01 Jindřichův Hradec

**Předmět podnikání:**

provozování regionální dráhy Jindřichův Hradec - Nová Bystřice ve smyslu  
zákona  
o drahách č. 266/1994 Sb.

provozování regionální dráhy Jindřichův Hradec - Obrataň ve smyslu  
zákona o drahách  
č. 266/1994 Sb.

výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a  
telekomunikačních zařízení

provádění staveb, jejich změn a odstraňování

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského  
zákona

**Vedoucí odštěpného závodu:**

Ing. MILOSLAV FRNOCH, dat. nar. 15. listopadu 1956  
č.p. 114, 386 01 Řepice

**Odštěpný závod:**

**Označení  
odštěpného závodu:** Odštěpný závod 04 Obchod

**Sídlo nebo umístění:** Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 377 01 Jindřichův Hradec

**Předmět podnikání:**

výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a  
telekomunikačních zařízení

hostinská činnost

prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského  
zákona

**Vedoucí odštěpného závodu:**

JAN ČAJÁNEK, dat. nar. 6. září 1998  
Vrkošlavická 279/16, Vrkošlavice, 466 06 Jablonec nad Nisou

**Údaje o insolvencích:****Údaje o insolvenční:**

Insolvenční řízení bylo zahájeno na základě vyhlášky Krajského soudu v  
Českých Budějovicích č.j. KSCB 27 INS 14499/2022-A-3 ze dne 7.9.2022.  
Účinky zahájení insolvenčního řízení nastaly dne 7.9.2022 v 07:41 hodin.  
Usnesením Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 6.10.2022, č.j.

KSCB 27 INS 14499/2022-A-32 byl zjištěn úpadek dlužnice, společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., IČ 62509870 sídlem Nádražní 203/II., 377 01 Jindřichův Hradec.

---

Usnesením Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 5.5.2023, č.j. KSCB 26 INS 14499/2022-B-183 bylo vydáno předběžné opatření, jímž bylo společnosti zakázáno disponovat s majetkovou podstatou následujícím způsobem:

I. Dlužnici se zakazuje nakládat s majetkovou podstatou.

II. Dispoziční oprávnění k majetkové podstatě přechází v plném rozsahu na insolvenční správyni.

III. Osobám, které mají závazky vůči dlužnici, se nařizuje, aby napříště plnění neposkytovaly dlužnici, ale insolvenční správyni.

IV. Insolvenční správyni se ukládá, aby soudu a prozatímnímu věřitelskému výboru podávala zprávy o své činnosti, a to pravidelně nejméně vždy v pátek, popř. v nejbližší předchozí den, neurčí-li soud jinak.

V. Toto usnesení nahrazuje usnesení ze dne 3.2.2023, č.j. KSCB 26 INS 14499/2022-B-45, a usnesení ze dne 17.2.2023, č.j. KSCB 26 INS 14499/2022-B-70.

---

**Insolvenční správce:** Ing. David Jánošík, IČ: 720 74 477  
Gočárova 1105/36, Hradec Králové, 500 02

---

## **Příloha č. 2**

### **Výsledovka Společnosti k 30.6.2022**

Počet listů: 7

Rozvaha Společnosti 30.6.2022.....	4 listy
Výkaz zisků a ztrát Společnosti 30.6.2022.....	2 listy

## Rozvaha v plném rozsahu

ke dni ..... **30.06.2022** .....  
(v celých tisících Kč)

<b>IČO</b>
<b>62509870</b>

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Jindřichohradecké místní dráhy**

**a.s.**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště

**Nádražní 203/II**

**377 01 Jindřichův Hradec**

**Ing. Borisem Čajánkem**

**statutárním ředitelem**


Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	001	<b>274 241</b>	<b>-132 508</b>	<b>141 733</b>	<b>143 793</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Dlouhodobý majetek	003	<b>212 048</b>	<b>-132 508</b>	<b>79 540</b>	<b>85 695</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	<b>2 350</b>	<b>-2 174</b>	<b>176</b>	<b>392</b>
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	<b>2 350</b>	<b>-2 174</b>	<b>176</b>	<b>392</b>
B.I.2.1.	Software	007	<b>2 050</b>	<b>-1 874</b>	<b>176</b>	<b>392</b>
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	<b>300</b>	<b>-300</b>		
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokonče	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	<b>209 248</b>	<b>-130 334</b>	<b>78 914</b>	<b>84 853</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	<b>104 030</b>	<b>-65 620</b>	<b>38 410</b>	<b>39 606</b>
B.II.1.1.	Pozemky	016	<b>34 733</b>		<b>34 733</b>	<b>34 733</b>
B.II.1.2.	Stavby	017	<b>69 297</b>	<b>-65 620</b>	<b>3 677</b>	<b>4 873</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	<b>101 888</b>	<b>-64 714</b>	<b>37 174</b>	<b>41 917</b>
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený	024	<b>3 330</b>		<b>3 330</b>	<b>3 330</b>
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	<b>3 330</b>		<b>3 330</b>	<b>3 330</b>
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	<b>450</b>		<b>450</b>	<b>450</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	<b>450</b>		<b>450</b>	<b>450</b>
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			M. ruhé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	037	<b>61 758</b>		<b>61 758</b>	<b>57 530</b>
C.I.	Zásoby	038	<b>2 984</b>		<b>2 984</b>	<b>2 521</b>
C.I.1.	Materiál	039	<b>2 580</b>		<b>2 580</b>	<b>2 059</b>
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	<b>404</b>		<b>404</b>	<b>462</b>
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043	<b>404</b>		<b>404</b>	<b>462</b>
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	<b>58 540</b>		<b>58 540</b>	<b>54 862</b>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	<b>3 463</b>		<b>3 463</b>	<b>2 787</b>
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	<b>3 463</b>		<b>3 463</b>	<b>2 787</b>
C.II.1.5.	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.1.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.2.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.3.	Jiné pohledávky	056	<b>3 463</b>		<b>3 463</b>	<b>2 787</b>
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	<b>55 077</b>		<b>55 077</b>	<b>52 075</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	<b>1 347</b>		<b>1 347</b>	<b>1 426</b>
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	<b>53 730</b>		<b>53 730</b>	<b>50 649</b>
C.II.2.4.	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.1.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.2.	Stát - daňové pohledávky	064				
C.II.2.4.3.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	<b>1 495</b>		<b>1 495</b>	<b>1 388</b>
C.II.2.4.4.	Dohadné účty aktivní	066	<b>51 285</b>		<b>51 285</b>	<b>40 750</b>
C.II.2.4.5.	Jiné pohledávky	067	<b>950</b>		<b>950</b>	<b>8 511</b>
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	068				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
C.IV.	Peněžní prostředky	071	<b>234</b>		<b>234</b>	<b>147</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	<b>80</b>		<b>80</b>	<b>96</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	<b>154</b>		<b>154</b>	<b>51</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	074	<b>435</b>		<b>435</b>	<b>568</b>
D.1.	Náklady příštích období	075	<b>433</b>		<b>433</b>	<b>566</b>
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076				
D.3.	Příjmy příštích období	077	<b>2</b>		<b>2</b>	<b>2</b>

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	078	141 733	143 793
A.	Vlastní kapitál	079	20 405	37 665
A.I.	Základní kapitál	080	13 064	13 064
A.I.1.	Základní kapitál	081	13 064	13 064
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	082		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	083		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084	1 228	1 228
A.II.1.	Ážio	085	1 228	1 228
A.II.2.	Kapitálové fondy	086		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090		
A.II.2.6.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091		
A.III.	Fondy ze zisku	092	1 648	1 648
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	093	1 648	1 648
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	094		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	21 725	22 778
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	20 696	21 749
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097		
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	098	1 029	1 029
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	-17 260	-1 053
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B.+C.	Cizí zdroje	101	121 005	105 734
B.	Rezervy	102	1 055	1 056
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
B.4.	Ostatní rezervy	106	1 055	1 056
C.	Závazky	107	119 950	104 678
C.I.	Dlouhodobé závazky	108	73 270	72 745
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	52 188	56 865
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	117		

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.8.	Odložený daňový závazek	118	3 264	3 264
C.I.9.	Závazky - ostatní	119	17 818	12 616
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	120	16 326	10 000
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	121		
C.I.9.3.	Jiné závazky	122	1 492	2 616
C.II.	Krátkodobé závazky	123	46 680	31 933
C.II.1.	Vydané dluhopisy	124		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	126		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	127		6 023
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	-65	1 569
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	17 837	11 217
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	132		
C.II.8.	Závazky ostatní	133	28 908	13 124
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	134		-5 191
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	2 954	2 677
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	23 555	11 499
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	-406	1 871
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139	1 425	959
C.II.8.7.	Jiné závazky	140	1 380	1 309
D.	Časové rozlišení pasív	141	323	394
D.1.	Výdaje příštích období	142	107	107
D.2.	Výnosy příštích období	143	216	287

Pozn:

Sestaveno dne:  06.11.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  Ing. Boris Čajánek 
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání Provozování dráhy a drážní dopravy na regionální dráze Jindřichův Hradec - Nová Bystřice a Jindřichův Hradec - Obrataň



## Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu

ke dni ..... **30.06.2022** .....  
(v celých tisících Kč)

<b>IČ</b>
<b>62509870</b>

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky  
**Jindřichohradecké místní dráhy**

a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště

**Nádražní 203/II**

**377 01 Jindřichův Hradec**

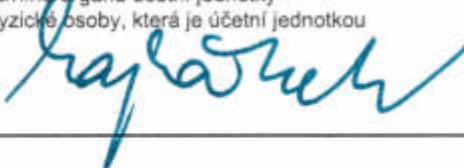
**Ing. Boršem Čajánkem**

**statutárním ředitelem**

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	15 778	14 626
II.	Tržby za prodej zboží	02	4 301	3 613
A.	Výkonová spotřeba	03	45 073	39 418
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	1 711	1 469
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	18 165	15 653
A.3.	Služby	06	25 197	22 296
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	7	
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady	09	53 842	51 169
D.1.	Mzdové náklady	10	38 329	36 833
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	15 513	14 336
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	12 469	11 725
D.2.2.	Ostatní náklady	13	3 044	2 611
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	6 002	6 358
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	6 002	6 358
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	6 002	6 358
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy	20	91 158	85 952
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	6 460	124
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	20	2
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	84 678	85 826
F.	Ostatní provozní náklady	24	6 800	2 159
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	5 479	
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	468	133
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F.5.	Jiné provozní náklady	29	853	2 026
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-487	5 087

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovláda	36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39		
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	13 377	3 746
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	13 377	3 746
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	3 396	3 012
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-16 773	-6 758
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-17 260	-1 671
L.	Daň z příjmů	50		-618
L.1.	Daň z příjmů splatná	51		
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		-618
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-17 260	-1 053
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-17 260	-1 053
*	Čistý obrát za účetní období	56	111 237	104 191

Pozn:

Sestaveno dne:  06.11.2022	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  Ing. Boris Čajánek 
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání Provozování dráhy a drážní dopravy na regionální dráze Jindřichův Hradec - Nová Bystřice a Jindřichův Hradec - Obrataň

## **Příloha č. 3 - Ocenění nemovitých věcí**

Počet listů: 426

# 1 NÁLEZ

## 1.1 Předmět ocenění

Úkolem Zpracovatele je stanovit hodnotu nemovitých věcí, které jsou ve vlastnictví společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. a jsou zapsány na:

- LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku, obec Střížovice,
- LV č. 986, k.ú. Žďár u Nové Včelnice, obec Žďár,
- LV č. 254, k.ú. Dolní Radouň, obec Jindřichův Hradec,
- LV č. 153, k.ú. Dolní Skrýchov, obec Jindřichův Hradec,
- LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec,
- LV č. 5041, k.ú. Otín u Jindřichova, obec Jindřichův Hradec,
- LV č. 92, k.ú. Nekrasín, obec Jarošov nad Nežárkou,
- LV č. 597, k.ú. Jarošov nad Nežárkou, obec Jarošov nad Nežárkou,
- LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou,
- LV č. 262, k.ú. Kaproun, obec Kunžak,
- LV č. 1210, k.ú. Kunžak, obec Kunžak,
- LV č. 268, k.ú. Albeř, obec Nová Bystřice,
- LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice,
- LV č. 228, k.ú. Senotín, obec Nová Bystřice,
- LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice,
- LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice,
- LV č. 258, k.ú. Jindřiš, obec Rodvínov,
- LV č. 296, k.ú. Rodvínov, obec Rodvínov,
- LV č. 249, k.ú. Horní Skrýchov, obec Horní Skrýchov,
- LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek,
- LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov,
- LV č. 344, k.ú. Malý Ratmírov, obec Blažejov,
- LV č. 1111, k.ú. Hdravova Rosička, obec Hdravova Rosička,
- LV č. 150, k.ú. Bohdalín, obec Bohdalín,
- LV č. 39, k.ú. Benešov, obec Černovice,
- LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice,
- LV č. 176, k.ú. Dobešov u Černovic, obec Černovice,
- LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice,
- LV č. 149, k.ú. Strítež u Černovic, obec Černovice,
- LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou,
- LV č. 184, k.ú. Křeč, obec Křeč,
- LV č. 94, k.ú. Chválkov u Kamenice nad Lipou, obec Mnich,
- LV č. 438, k.ú. Obrataň, obec Obrataň,
- LV č. 74, k.ú. Sudkův Důl, obec Obrataň,

- LV č. 173, k.ú. Vintířov, obec Obrataň,
- LV č. 234, k.ú. Včelnička, obec Včelnička.

Výše uvedené listy vlastnictví jsou nedílnou součástí této přílohy.

## **1.2 Místní šetření**

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 22.08.2023 (nemovité věci ve městě Jindřichův Hradec) a dne 31.08.2023 (ostatní oceňované nemovité věci) za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

## **1.3 Předpoklady a omezující podmínky**

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených v tomto ocenění se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo část tohoto ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
4. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
5. Toto ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
6. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se ocenění týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu tohoto ocenění.
7. Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto ocenění jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v ocenění uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele tohoto ocenění.
8. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
9. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
10. Toto ocenění je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními,

kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto ocenění pro účely v něm uvedené.

11. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
12. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodů ochrany osobních údajů přiloženy k tomuto ocenění a jsou uloženy v archivu zpracovatele.

#### 1.4 Výčet podkladů

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plány předmětných obcí
- Údaje z webových stránek [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), [www.risy.cz](http://www.risy.cz), [www.inem.cz](http://www.inem.cz), [www.kurzy.cz](http://www.kurzy.cz)
- Předmětné listy vlastnictví
- Částečné projektové dokumentace předmětných staveb (situace, pohledy, řezy, půdorysy, apod.)
- Ostatní podklady a informace k předmětným nemovitostem (fotodokumentace, revize, evidenční listy, smlouvy a vyjádření apod.)
- Vyčíslení materiálů železniční tratě
- Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou
- Zprávy o trhu s půdou od společnosti FARMY.CZ
- Cenová soustava RTS DATA
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací
- Znalecké standardy vydané Asociací znalců a odhadců České republiky

#### 1.5 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů obdobných nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

## 1.6 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

## 1.7 Pozemek parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku, obec Střížovice

Tabulka č. 1 – Identifikace nemovitých věcí – Pozemek parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku, obec Střížovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
363	Střížovice u Kunžaku	st. 48	208	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	1/1

### 1.7.1 Popis lokality

#### 1.7.1.1 Místopis

Obec Střížovice leží v okrese Jindřichův Hradec. Žije zde přibližně 577 obyvatel a katastrální území obce měří 1235 hektarů. Ve vzdálenosti 11 km západně leží město Jindřichův Hradec, 21 km východně město Dačice, 32 km severně město Pelhřimov a 32 km jihozápadně město Třeboň. První písemná zmínka o vesnici pochází z roku 1381. Východně od vesnice leží přírodní rezervace Hrádeček. Asi dva kilometry jihozápadně od vesnice leží přírodní památka Vosecký rybník.

#### 1.7.1.2 Doprava

Územím obce prochází silnice II/164, která vede z Jindřichova Hradce do Strmilova.

Veřejná doprava je zajištěna příměstskými linkovými autobusy. Železniční doprava není v obci zastoupena, nejbližší vlaková stanice je ve městě Jindřichův Hradec.

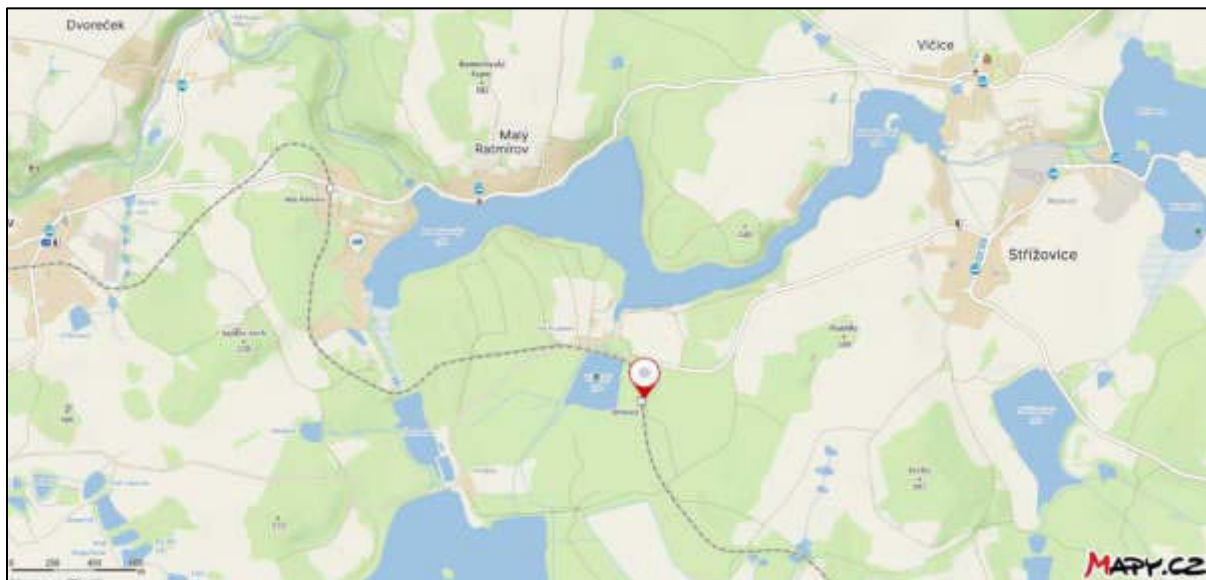
#### 1.7.1.3 Občanská a technická vybavenost

Obec disponuje minimální občanskou vybaveností. Nachází se zde obecní úřad, knihovna, muzeum, mateřská škola, obchod s potravinami, hřiště, restaurace a další služby.

Obec disponuje komplexní technickou vybaveností. Je zde rozvedena elektřina, vodovod, kanalizace i plynovod.

### 1.7.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí jihozápadně od centra obce Střížovice, a to mimo zastavěné území obce. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází lesní a zemědělské pozemky, a také Vosecký rybník.



Obrázek č. 1 – Situace (mapy.cz) – Pozemek parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku, obec Střížovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

### 1.7.3 Napojení na inženýrské sítě

Nemovitost je napojena na elektrickou síť, přičemž voda je řešena ze studny a odkanalizování do jímky.

Studna i jímka se nacházejí na pozemku parc. č. 1112, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno odebírání vody ze studny a odkanalizování do jímky. Tyto skutečnosti by měly tedy být právně ošetřeny zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 1112.

### 1.7.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je možný pouze přes pozemek parc. č. 1112, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemku parc. č. st. 48 by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 1112.



*Tabulka č. 2 – Přístup a příjezd přes pozemky – Pozemek parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku, obec Střížovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
1112	Ostatní plocha – dráha	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
1116/1	Ostatní plocha – silnice	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice
1116/2	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice
1098/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Česká republika
1087	Ostatní plocha – silnice	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

#### 1.7.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nenachází žádná autobusová ani jiná zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I/23, silnice II/164 a silnice II/151.

#### 1.7.6 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, zapsaná na LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku, obec Střížovice.

Oceňované nemovitosti se nacházejí jihozápadně od centra obce Střížovice, a to mimo zastavěné území obce. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází lesní a zemědělské pozemky, a také Vosecký rybník.



*Obrázek č. 2 – Ortofoto-mapa (sgl-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Pozemek parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku, obec Střížovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Stavba je samostatně stojící, má nepravidelný půdorys, jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a půdu. V prvním podzemním podlaží se nachází sklepní místnosti. V prvním nadzemním podlaží se nachází zádveří, místnost s krbem, kuchyně s kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči a se sporákem na tuhá paliva, místnosti, hygienické zázemí (WC, umyvadla, sprchy) a zastřešená terasa.

Stavba je zděná se sedlovou střechou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Stropy jsou s rovným podhledem. Dveře i okna jsou dřevěné. Povrchy podlah tvoří dlažba a PVC. Vytápění je řešeno jako ústřední prostřednictvím elektrického kotle. Ohřev vody je řešen pomocí bojlerů. Stavba je napojena na elektrickou síť, přičemž voda je řešena ze studny a odkanalizování do jímky. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu. Stavba k datu ocenění slouží pro krátkodobé rekreační ubytování.

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

*Tabulka č. 3 – Dispoziční řešení – Pozemek parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku, obec Střížovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitat. plocha (m <sup>2</sup> )
1. PP	Místnost	8,85	0,50	4,42
1. PP	Místnost	6,58	0,50	3,29
1. PP	Místnost	19,01	0,50	9,50
1. PP	Místnost	13,67	0,50	6,84
1. PP	Místnost	10,39	0,50	5,20

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitat. plocha (m <sup>2</sup> )
1. PP	Místnost	11,22	0,50	5,61
1. PP	Místnost	14,77	0,50	7,38
<b>1. PP – celkem</b>		<b>84,49</b>	<b>-</b>	<b>42,24</b>
1. NP	1.NP	135,85	1,00	135,85
<b>1. NP – celkem</b>		<b>135,85</b>	<b>-</b>	<b>135,85</b>
<b>Celková podlahová plocha/započitatelná plocha</b>		<b>220,34</b>	<b>-</b>	<b>178,10</b>

### 1.7.6.1 Pozemky

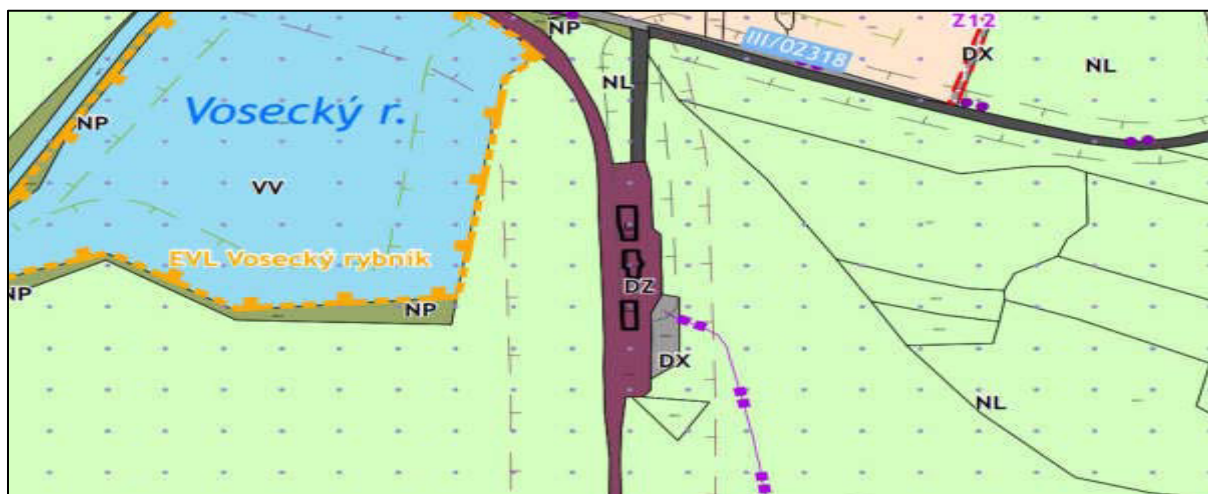
Tabulka č. 4 – Pozemky – Pozemek parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku, obec Střížovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
363	Střížovice u Kunžaku	st. 48	208	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava

Pozemek je nepravidelného tvaru a rovinatý. Skutečný stav není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož stavba k datu ocenění slouží pro krátkodobé rekreační ubytování.

### 1.7.6.2 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňovaná nemovitost v ploše DZ = plochy dopravní infrastruktury – drážní.



Obrázek č. 3 – Náhled územního plánu – Pozemek parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku, obec Střížovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

([https://www.jh.cz/redakce/index.php?lanG=cs&clanek=271612&slozka=50453&detail\\_claim=98189&](https://www.jh.cz/redakce/index.php?lanG=cs&clanek=271612&slozka=50453&detail_claim=98189&))

Hlavní využití:

železniční doprava.

Přípustné využití:

železnice, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, kolejiště, nástupiště, zastávky, provozní a správní budovy, přístupové cesty, opravny, depa, doprovodná zeleň, technická infrastruktura, dopravní infrastruktura, stavby ke snižování ohrožení území živelnými a jinými pohromami, protipovodňová opatření, stavby a opatření pro zajištění hrází rybníků.

Nepřípustné využití:

jiné než uvedené jako hlavní a přípustné.

Podmínky prostorového uspořádání:

budovy max. 2 nadzemní podlaží a podkroví.

**1.7.7 Výměry a plochy**

*Tabulka č. 5 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Pozemek parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku, obec Střížovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Celková podlahová plocha staveb	220 m <sup>2</sup>
Celková započítatelná plocha staveb	178 m <sup>2</sup>
Pozemky	208 m <sup>2</sup>

**1.7.8 Nájemní a pachtovní práva**

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

**1.7.9 Rizika****1.7.9.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je možný pouze přes pozemek parc. č. 1112, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemku parc. č. st. 48 by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 1112.

Studna i jímka se nacházejí na pozemku parc. č. 1112, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno odebírání vody ze studny a odkanalizování do jímky. Tyto skutečnosti by měly tedy být právně ošetřeny zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 1112.

Skutečný stav není u stavby bez čp/če – doprava, která je součástí pozemku parc. č. st. 48, v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož stavba k datu ocenění slouží pro krátkodobé rekreační ubytování. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázku, kterou nepřisluší Zpracovateli řešit (tzn. při ocenění je předpokládáno, že rekolaudace stavby bude možná).**

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.

### 1.7.9.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situována mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňované nemovitosti, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 4 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) – Pozemek parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, LV č. 363, k.ú. Strážovice u Kunžaku, obec Strážovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Žádná rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna.

### 1.7.9.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 363 (viz nedílné součásti přílohy) vázne na oceňovaném pozemku parc. č. st. 48 Věcné břemeno zřízení a provozování vedení distribuční soustavy spočívající v umístění kabelu NN, kabelové skříňě a kabelového pilíře na části nemovitosti v rozsahu geometrického plánu číslo zakázky 317-565/2013. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400.

**Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**



Obrázek č. 5 – Grafické znázornění věcných břemen ([sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz](http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)) – Pozemek parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku, obec Střížovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

#### 1.7.9.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 363 (viz nedílné součásti přílohy) vážnou na oceňovaném pozemku parc. č. st. 48 Zástavní práva smluvní ve prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, IČO: 49240901. Dále dle LV č. 363 vážnou na pozemku Zákazy zcizení nebo zatížení v souvislosti s výše uvedenými Zástavními právy. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Dále dle LV č. 363 vážne na oceňované nemovitosti Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Na LV č. 363 je také uvedena poznámka o zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

### 1.8 Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 153, k.ú. Dolní Skrýchov, obec Jindřichův Hradec

Tabulka č. 6 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 153, k.ú. Dolní Skrýchov, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
153	Dolní Skrýchov	st. 31	68	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Dolní Skrýchov, č.p. 25, rod. dům	1/1
		st. 35	19	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Dolní Skrýchov, č.p. 26, bydlení	
		267/6	899	ostatní plocha – dráha		

*Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 267/6 o výměře 899 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).*

## **1.8.1 Popis lokality**

### **1.8.1.1 Místopis**

Jindřichův Hradec je město v Jihočeském kraji, 43 km severovýchodně od Českých Budějovic na řece Nežárce. Žije zde přibližně 21 tisíc obyvatel. V těsné blízkosti historického jádra Jindřichova Hradce, které je městskou památkovou rezervací, se nachází rybník Vajgar o rozloze 49 ha.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v části města Dolní Skrýchov. Nachází se asi 2 km na severovýchod od Jindřichova Hradce. Prochází tudy železniční trať Havlíčkův Brod – Veselí nad Lužnicí. Je zde evidováno 98 adres. V roce 2011 zde trvale žilo 273 obyvatel. Dolní Skrýchov je také název katastrálního území o rozloze 1,95 km<sup>2</sup>.

### **1.8.1.2 Doprava**

Územím části města Dolní Skrýchov prochází silnice I/23, která propojuje Jihočeský a Jihomoravský kraj přes Vysočinu.

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstskými linkovými autobusy. Železniční doprava není v části města zastoupena, nejbližší vlaková stanice Jindřichův Hradec.

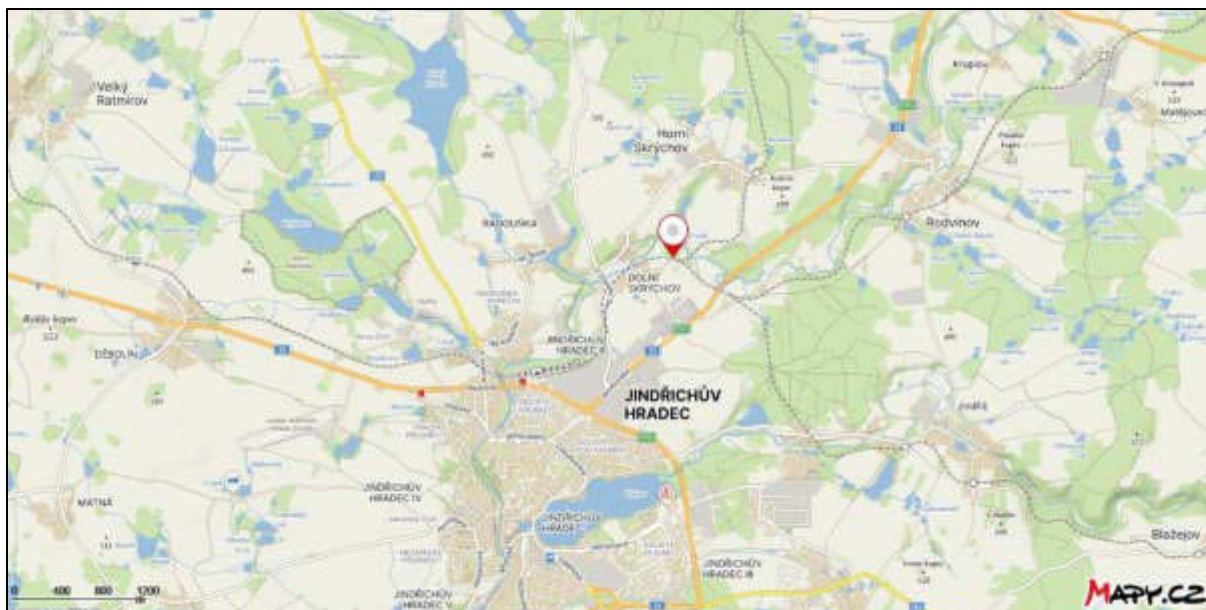
### **1.8.1.3 Občanská a technická vybavenost**

Část města Dolní Skrýchov disponuje minimální občanskou vybaveností. Nachází se zde hřiště, ubytovací a další služby.

Část města Dolní Skrýchov disponuje komplexní technickou vybaveností. Je zde rozvedena elektrina, vodovod, kanalizace i plynovod.

## **1.8.2 Lokalizace předmětu ocenění**

Oceňované nemovitosti se nacházejí severovýchodně od centra města Jindřichův Hradec, a to mimo zastavěné území části města Dolní Skrýchov. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází lesní a zemědělské pozemky.



Obrázek č. 6 – Situace (mapy.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 153, k.ú. Dolní Skrýchov, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

### 1.8.3 Napojení na inženýrské sítě

Nemovitost je napojena na elektrickou síť, přičemž voda je řešena ze studny a odkanalizování do jímky.

### 1.8.4 Přístup a příjezd

Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 31, jehož součástí je stavba č.p. 25, parc. č. st. 35, jehož součástí je stavba č.p. 26 a části pozemku parc. č. 267/6 (viz poznámka pod Tabulkou č. 6), tak nebude u těchto pozemků možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemku parc. č. st. 31, parc. č. st. 35 a parc. č. 267/6 by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro zbývající část pozemku parc. č. 267/6.

Dále je přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem možný pouze z komunikace, jejíž část leží na pozemku parc. č. 260/6, která je ve vlastnictví cizího soukromého vlastníka. Část komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem a část komunikace je nezpevněná s prašným povrchem. **Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem není právně ošetřen, např. zřízením věcného břemene.**



Tabulka č. 7 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 153, k.ú. Dolní Skrýchov, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
267/6	Ostatní plocha – dráha	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
267/1	Ostatní plocha – dráha	Česká republika
260/4	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Česká republika
260/6	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Jehničková Aja, Čerchovská 2037/9, Vinohrady, 12000 Praha 2 (spol. podíl 1/4) Kuzin Jiří Ing., U jezera 2047/2, Stodůlky, 15500 Praha 5 (spol. podíl 1/4) Kuzinová Věra, Píškova 1954/28, Stodůlky, 15500 Praha 5 (spol. podíl 1/4)
141/1	Ostatní plocha – jiná plocha	Město Jindřichův Hradec, Klášterská 135, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
245/8	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Jindřichův Hradec, Klášterská 135, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec

### 1.8.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nenachází žádná autobusová ani jiná zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I/23, silnice I/34, silnice II/132, silnice II/134, silnice II/128 a silnice II/164.

### 1.8.6 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 31, jehož součástí je stavba č.p. 25 – rodinný dům, parc. č. st. 35, jehož součástí je stavba č.p. 26 – bydlení, a část pozemku parc. č. 267/6 (viz poznámka pod Tabulkou č. 6), vše LV č. 153, k.ú. Dolní Skrýchov, obec Jindřichův Hradec. Oceňované nemovitosti se nacházejí severovýchodně od centra města Jindřichův Hradec, a to mimo zastavěné území části města Dolní Skrýchov. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází lesní a zemědělské pozemky.



Obrázek č. 7 – Ortofoto-mapa (sgj-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 153, k.ú. Dolní Skrýchov, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Stavba je samostatně stojící, má nepravidelný půdorys, jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a půdu. V prvním podzemním podlaží se nachází sklepní místnosti. V prvním nadzemním podlaží se nachází zádveří, kuchyně s kuchyňskou linkou, pokoj, WC a koupelna s umyvadlem a sprchou.

Stavba je zděná se sedlovou střechou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Stropy jsou s rovným podhledem. Dveře jsou dřevěné. Okna jsou plastová. Povrchy podlah tvoří dlažba a PVC. Vytápění je řešeno jako lokální prostřednictvím elektrických přímotopů. Ohřev vody je řešen pomocí bojleru. Stavba je napojena na elektrickou síť, přičemž voda je řešena ze studny a odkanalizování do jímky. Stavba je ve velmi dobrém stavebně-technické stavu. Stavba k datu ocenění slouží pro ubytování.

Na pozemcích se dále nachází dvě vedlejší skladové zděné jednopodlažní stavby.

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

Tabulka č. 8 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 153, k.ú. Dolní Skrýchov, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitat. plocha (m <sup>2</sup> )
1. PP	Sklep	3,95	0,50	1,98
1. PP	Sklep	16,23	0,50	8,12
<b>1. PP – celkem</b>		<b>20,18</b>	<b>-</b>	<b>10,09</b>
1. NP	Zádveří	3,95	1,00	3,95
1. NP	Kuchyň	16,23	1,00	16,23
1. NP	Pokoj	20,62	1,00	20,62
1. NP	WC	1,80	1,00	1,80

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitat. plocha (m <sup>2</sup> )
1. NP	Koupelna	1,86	1,00	1,86
<b>1. NP – celkem</b>		<b>44,46</b>	-	<b>44,46</b>
<b>Celková podlahová plocha/započitatelná plocha</b>		<b>64,64</b>	-	<b>54,55</b>

### 1.8.6.1 Pozemky

Tabulka č. 9 – Pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 153, k.ú. Dolní Skrýchov, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
153	Dolní Skrýchov	st. 31	68	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Dolní Skrýchov, č.p. 25, rod. dům
		st. 35	19	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Dolní Skrýchov, č.p. 26, bydlení
		267/6	899	ostatní plocha – dráha	

Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 267/6 o výměře 899 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).

Skutečný stav není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož stavba č.p. 25 k datu ocenění slouží pro ubytování a stavba č.p. 26 je bývalé stavědlo.

**Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru a svažité, přičemž tvoří funkční celek o celkové výměře 986 m<sup>2</sup>**

### 1.8.6.2 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti v ploše DZ = drážní doprava.



Obrázek č. 8 – Náhled územního plánu – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 153, k.ú. Dolní Skřýchov, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj) ([https://geoportal.jh.cz/mapa/uzemni-plan/?c=-714447%3A-1152353&z=5&lb=blank&ly=hr%2Cad%2Culn%2Cup\\_hlavni\\_zm1&lbo=1&lyo=](https://geoportal.jh.cz/mapa/uzemni-plan/?c=-714447%3A-1152353&z=5&lb=blank&ly=hr%2Cad%2Culn%2Cup_hlavni_zm1&lbo=1&lyo=))

#### Hlavní využití:

plochy dopravní infrastruktury.

#### Přípustné využití:

plochy obvodu dráhy včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně; zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov; protihluková opatření, dopravní a technická infrastruktura.

#### Nepřípustné využití:

činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití.

### 1.8.7 Výměry a plochy

Tabulka č. 10 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 153, k.ú. Dolní Skřýchov, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Celková podlahová plocha staveb	65 m <sup>2</sup>
Celková započitatelná plocha staveb	55 m <sup>2</sup>
Pozemky	986 m <sup>2</sup>

### 1.8.8 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

## 1.8.9 Rizika

### 1.8.9.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 31, jehož součástí je stavba č.p. 25, parc. č. st. 35, jehož součástí je stavba č.p. 26 a části pozemku parc. č. 267/6 (viz poznámka pod Tabulkou č. 6), tak nebude u těchto pozemků možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemku parc. č. st. 31, parc. č. st. 35 a parc. č. 267/6 by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro zbývající část pozemku parc. č. 267/6.

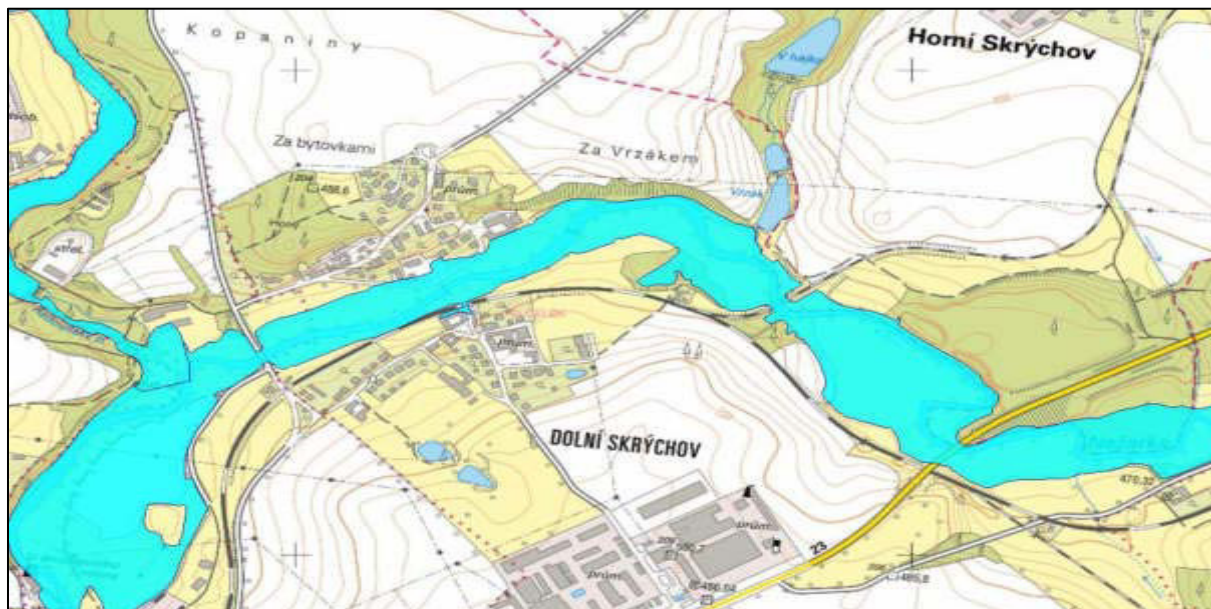
Dále je přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem možný pouze z komunikace, jejíž část leží na pozemku parc. č. 260/6, která je ve vlastnictví cizího soukromého vlastníka. **Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem není právně ošetřen, např. zřízením věcného břemene.**

Skutečný stav není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož stavba č.p. 25 k datu ocenění slouží pro ubytování a stavba č.p. 26 je bývalé stavědlo. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázku, kterou nepřísluší Zpracovateli řešit (tzn. při ocenění je předpokládáno, že rekolaudace stavby bude možná).**

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

### 1.8.9.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 9 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 153, k.ú. Dolní Skřýchov, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Dle LV č. 153 (viz nedílné součásti přílohy) je u pozemku parc. č. 267/6 zapsán způsob ochrany chráněná značka geodetického bodu.

Žádná jiná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

### 1.8.9.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Žádná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

### 1.8.9.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 153 (viz nedílné součásti přílohy) vázne na oceňovaných nemovitostech Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Na LV č. 153 je také uvedena poznámka o zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

## 1.9 Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec

V rámci areálu se nachází část pozemků, jejichž součástí je stavba, zajištěných dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

*Tabulka č. 11 – Identifikace nemovitých věcí – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
5317	Jindřichův Hradec	4335/3	18 898	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		4335/7	173	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	
		4335/8	175	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	
		4335/9	349	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	
		4335/10	108	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	
		4338	222	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.	

*Tabulka č. 12 – Identifikace nemovitých věcí – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
5317	Jindřichův Hradec	4335/4	83	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Jindřichův Hradec II, č.p. 1356, adminis.	1/1

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
5317	Jindřichův Hradec	4335/5	910	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	1/1
		4335/6	13	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	

## 1.9.1 Popis lokality

### 1.9.1.1 Místopis

Jindřichův Hradec je město v Jihočeském kraji, 43 km severovýchodně od Českých Budějovic na řece Nežárce. Žije zde přibližně 21 tisíc obyvatel. V těsné blízkosti historického jádra Jindřichova Hradce, které je městskou památkovou rezervací, se nachází rybník Vajgar o rozloze 49 ha.

### 1.9.1.2 Doprava

Územím města prochází silnice I/23, která propojuje Jihočeský a Jihomoravský kraj přes Vysočinu, silnice I/34, která propojuje kraje Jihočeský, Vysočinu a Pardubický, silnice II/128, která spojuje Kraj Vysočinu a Jihočeský Kraj s Rakouskem, a silnice II/164, která vede z Jindřichova Hradce do Strmilova.

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstskými linkovými autobusy. Ve městě je také zastoupena železniční doprava.

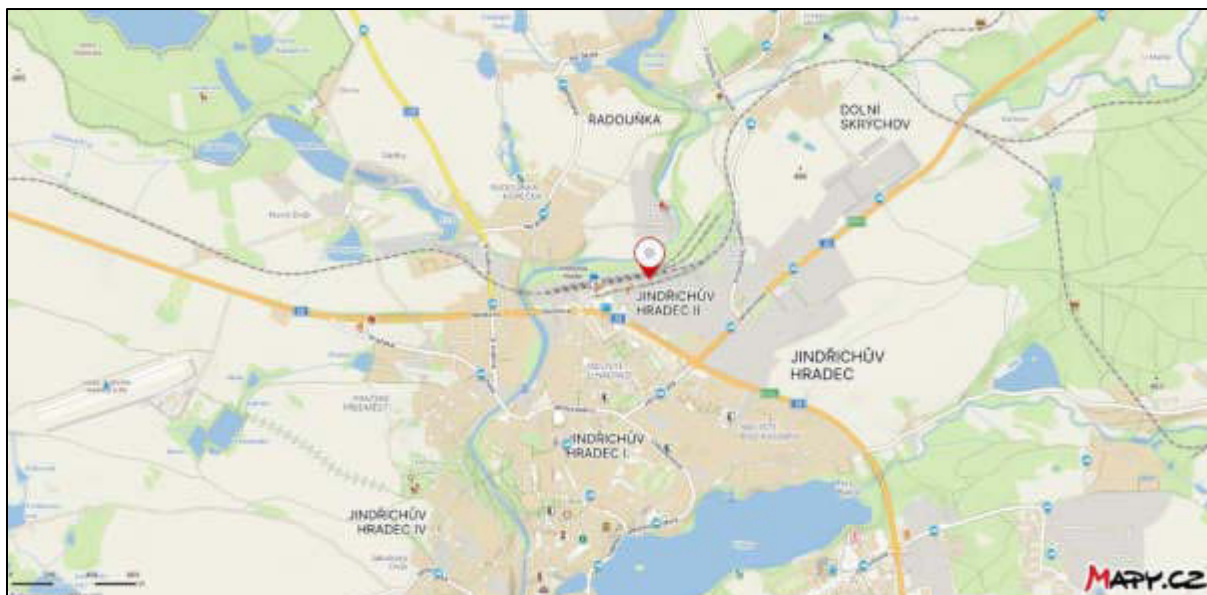
### 1.9.1.3 Občanská a technická vybavenost

Město disponuje komplexní občanskou vybaveností. Nachází se zde městský úřad, pošty, knihovny, mateřské a základní školy, SOŠ, VŠE, dům s pečovatelskou službou, nemocnice, lékárny, obchody, sportovní areály, restaurace, ubytovací a další služby.

Město disponuje komplexní technickou vybaveností. Je zde rozvedena elektřina, vodovod, kanalizace i plynovod.

## 1.9.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v severní okrajové části města Jindřichův Hradec. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě a vlakové zastávky Jindřichův Hradec. V okolí se dále nachází stavby převážně pro výrobu a skladování.



Obrázek č. 10 – Situace (mapy.cz) – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec obec Jindřichův Hradec

### 1.9.3 Napojení na inženýrské sítě

#### **Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):**

Nemovitost je napojena na elektrickou síť.

#### **Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):**

Nemovitost je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci (ČOV) a plynovod.

Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 4335/3, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společností Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. 4335/4, jehož součástí je stavba č.p. 1356, parc. č. 4335/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, a parc. č. 4335/6, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 4335/3.

### 1.9.4 Přístup a příjezd

#### **Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):**

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace s asfaltovým povrchem.



*Tabulka č. 13 – Přístup a příjezd přes pozemky – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
2516/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Jindřichův Hradec, Klášterská 135, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
2423/105	Ostatní plocha – silnice	Česká republika

**Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):**

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný pouze přes pozemek parc. č. 4335/3, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. 4335/4, jehož součástí je stavba č.p. 1356, parc. č. 4335/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, a parc. č. 4335/6, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 4335/3.

*Tabulka č. 14 – Přístup a příjezd přes pozemky – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
4335/3	Ostatní plocha – dráha	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
2516/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Jindřichův Hradec, Klášterská 135, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
2423/105	Ostatní plocha – silnice	Česká republika

### 1.9.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusové i vlakové nádraží.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I/23, silnice I/34, silnice II/128, silnice II/132, silnice II/134 a silnice II/164.

### 1.9.6 Popis předmětu ocenění

V rámci areálu se nachází část pozemků, jejichž součástí je stavba, zajištěných dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v severní okrajové části města Jindřichův Hradec. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě a vlakové zastávky Jindřichův Hradec. V okolí se dále nachází stavby převážně pro výrobu a skladování.



Obrázek č. 11 – Ortofoto-mapa (sgj-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec obec Jindřichův Hradec

Pozn. k Obrázku č. 11: Vyznačení nemovitostí zajištěných pouze jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou však bez pozemku parc. č. 4335/4, parc. č. 4335/5 a parc. č. 4335/6 (vyznačeny červeně). Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou vyznačeny červeně.

#### **1.9.6.1 Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 4335/3, parc. č. 4335/7, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, parc. č. 4335/8, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, parc. č. 4335/9, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, parc. č. 4335/10, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, a parc. č. 4338, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba, vše LV č. 5317, k.ú. a obec Jindřichův Hradec.

Stavby na pozemku parc. č. 4335/7, parc. č. 4335/8 a parc. č. 4335/9 na sebe navazují, přičemž ostatní stavby jsou samostatně stojící. Stavby mají jedno nadzemní podlaží a sedlovou, pultovou či stanovou střechu. Nosné konstrukce jsou zděné, kovové či dřevěné. Úpravu vnějších povrchů tvoří opláštění či fasáda bez zateplení. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky, obklady či opláštění. Dveře jsou dřevěné. Okna jsou s jednoduchým zasklením. Vrata jsou kovová. Povrch podlahy tvoří dlažba, PVC a beton. Stavby jsou napojena na elektrickou síť. Stavby jsou v dobrém či horším stavebně-technické stavu se známky zanedbané údržby.

Tabulka č. 15 – Dispoziční řešení – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Podlaží	Stavba na pozemku parc. č.	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Čistá podl. plocha (m <sup>2</sup> )
1. NP	4335/7	Sklad	155,70	1,00	155,70
1. NP	4335/8	Sklad	157,50	1,00	157,50
1. NP	4335/9	Sklad	314,10	1,00	314,10
1. NP	4335/10	Sklad	97,20	1,00	97,20
1. NP	4338	Sklad	105,51	1,00	105,51
<b>Celková podlahová plocha/čistá podlahová plocha</b>			<b>830,01</b>	<b>-</b>	<b>830,01</b>

### 1.9.6.2 Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 4335/4, jehož součástí je stavba č.p. 1356 – adminis., parc. č. 4335/5, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, a parc. č. 4335/6, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, vše LV č. 5317, k.ú. a obec Jindřichův Hradec.

Výše uvedené stavby na pozemku parc. č. 4335/4 a parc. č. 4335/5 jsou zděné, stavebně propojeny a jako celek mají nepravidelný půdorys. Administrativní část má dvě nadzemní podlaží, plochou střechu a nachází se v ní celé zázemí pro provoz (kanceláře, sociální zázemí, nocležna, šatny apod.). Další část objektu je jednopodlažní servisní (depa, dílny, kotelná apod.) se sedlovou střechou. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda se zateplením. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Dveře jsou dřevěné. Okna jsou plastová. Vrata jsou kovová. Povrch podlahy tvoří dlažba, PVC a beton. Stavba je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci (ČOV) a plynovod. Vytápění je řešeno jako ústřední prostřednictvím plynového kotle. Ohřev vody je řešen bojlerem. Stavba je ve velmi dobrém stavebně-technické stavu.

Tabulka č. 16 – Dispoziční řešení – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Čistá podl. plocha (m <sup>2</sup> )
1. NP	Chodba	8,40	1,00	8,40
1. NP	Šatna	2,78	1,00	2,78
1. NP	Kancelář	12,70	1,00	12,70
1. NP	Sklad	11,70	1,00	11,70
1. NP	ČOV	14,53	1,00	14,53
1. NP	Sklad	16,05	1,00	16,05
1. NP	Sklad	9,36	1,00	9,36
1. NP	Sklad	15,04	1,00	15,04
1. NP	Kancelář	6,93	1,00	6,93
1. NP	Sklad	16,37	1,00	16,37
1. NP	Předsíň	1,78	1,00	1,78

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Čistá podl. plocha (m <sup>2</sup> )
1. NP	Serverovna	5,70	1,00	5,70
1. NP	WC	1,28	1,00	1,28
1. NP	Umývárna	1,58	1,00	1,58
1. NP	Pisoáry	4,78	1,00	4,78
1. NP	WC	0,80	1,00	0,80
1. NP	WC	0,85	1,00	0,85
1. NP	Chodba	4,27	1,00	4,27
1. NP	Umývárna	11,88	1,00	11,88
1. NP	Šatna	28,25	1,00	28,25
1. NP	Depo	228,57	1,00	228,57
1. NP	Dílna	38,14	1,00	38,14
1. NP	Dílna	16,54	1,00	16,54
1. NP	Rozvaděč	1,81	1,00	1,81
1. NP	Rozvaděč	1,69	1,00	1,69
1. NP	Sklad	2,62	1,00	2,62
1. NP	Sklad	2,93	1,00	2,93
1. NP	Depo	322,56	1,00	322,56
1. NP	Kotelna	27,58	1,00	27,58
1. NP	Uhelna	9,92	1,00	9,92
<b>1. NP – celkem</b>		<b>827,39</b>	<b>-</b>	<b>827,39</b>
2. NP	Chodba	16,62	1,00	16,62
2. NP	Chodba	17,65	1,00	17,65
2. NP	Kancelář	19,86	1,00	19,86
2. NP	Kancelář	19,39	1,00	19,39
2. NP	Kancelář	11,55	1,00	11,55
2. NP	Kuchyňka	7,64	1,00	7,64
2. NP	Kancelář	22,38	1,00	22,38
2. NP	Kancelář	16,13	1,00	16,13
2. NP	Umývárna	1,73	1,00	1,73
2. NP	WC + sprcha	2,97	1,00	2,97
2. NP	Kancelář	16,44	1,00	16,44
2. NP	Chodba	2,80	1,00	2,80
2. NP	Zasedací místnost	10,75	1,00	10,75
2. NP	Kancelář	13,75	1,00	13,75
<b>2. NP – celkem</b>		<b>179,66</b>	<b>-</b>	<b>179,66</b>
<b>Celková podlahová plocha/čistá podlahová plocha</b>		<b>1 007,05</b>	<b>-</b>	<b>1 007,05</b>

**1.9.6.3 Pozemky**

Tabulka č. 17 – Pozemky – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
5317	Jindřichův Hradec	4335/3	18 898	ostatní plocha – dráha	x
		4335/7	173	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava
		4335/8	175	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava
		4335/9	349	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava
5317	Jindřichův Hradec	4335/10	108	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava
		4338	222	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

**Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru a svažité, přičemž tvoří funkční celek o celkové výměře 19 925 m<sup>2</sup>.**

Tabulka č. 18 – Pozemky – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
5317	Jindřichův Hradec	4335/4	83	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Jindřichův Hradec II, č.p. 1356, adminis.
		4335/5	910	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava
		4335/6	13	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

**Výše uvedené pozemky jsou nepravidelného či obdélníkového tvaru, svažité či rovinaté a o celkové výměře 1 006 m<sup>2</sup>.**

**1.9.6.4 Územní plán**

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti v ploše DZ = drážní doprava.



Obrázek č. 12 – Náhled územního plánu – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec obec Jindřichův Hradec ([https://geoportal.jh.cz/mapa/uzemni-plan/?c=-714634.5%3A-1151361.8&z=8&lb=blank&ly=hr%2Cad%2Culn%2Cup\\_koord\\_zm1&lbo=1&lyo=](https://geoportal.jh.cz/mapa/uzemni-plan/?c=-714634.5%3A-1151361.8&z=8&lb=blank&ly=hr%2Cad%2Culn%2Cup_koord_zm1&lbo=1&lyo=))

#### Hlavní využití:

plochy dopravní infrastruktury.

#### Přípustné využití:

plochy obvodu dráhy včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně, zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov, protihluková opatření, dopravní a technická infrastruktura.

#### Nepřípustné využití:

činnosti, děje a zařízení, které narušují hlavní využití.

### 1.9.7 Výměry a plochy

Tabulka č. 19 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Celková podlahová plocha staveb	830 m <sup>2</sup>
Celková čistá podlahová plocha staveb	830 m <sup>2</sup>
Pozemky	19 925 m <sup>2</sup>

Tabulka č. 20 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Celková podlahová plocha staveb	1 007 m <sup>2</sup>
Celková čistá podlahová plocha staveb	1 007 m <sup>2</sup>
Pozemky	1 006 m <sup>2</sup>

*Pozn.: Pro potřeby stanovení porovnávací hodnoty je proveden přepočítání podlahové plochy objektů na čistou podlahovou plochu. Podlahová plocha je definována jako plocha, která zahrnuje všechny místnosti, schodiště a výtahy v podlažích. Nezahrnují se plochy zastavěné stěnami. Čistá podlahová plocha odpovídá podlahové ploše, kdy podzemní podlaží se započítávají dle metodiky bank ve výši 50 %.*

### **1.9.8 Nájemní a pachtovní práva**

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

### **1.9.9 Rizika**

#### ***1.9.9.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci***

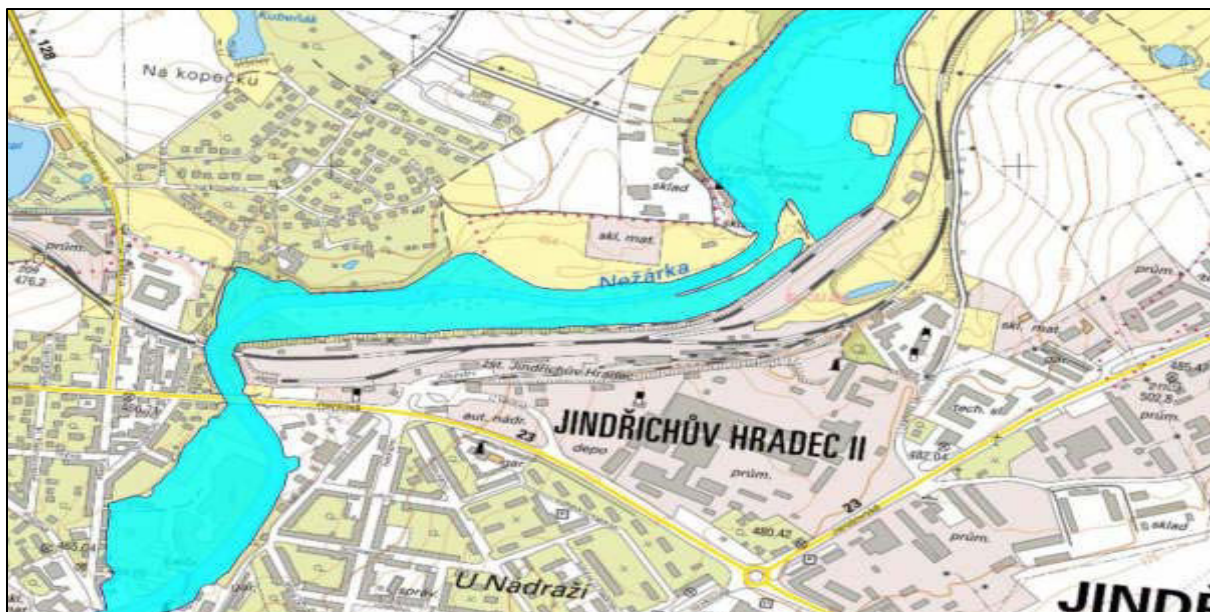
U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem možný pouze přes pozemek parc. č. 4335/3, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. 4335/4, jehož součástí je stavba č.p. 1356, parc. č. 4335/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, a parc. č. 4335/6, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 4335/3.

Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 4335/3, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. 4335/4, jehož součástí je stavba č.p. 1356, parc. č. 4335/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, a parc. č. 4335/6, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 4335/3.

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

#### ***1.9.9.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci***

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 13 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec obec Jindřichův Hradec

Dle platného územního plánu se oceňované nemovitosti nacházejí v ochranném pásmu dráhy a vlečky.

Dle LV č. 5317 (viz nedílné součásti přílohy) je u pozemku parc. č. 4335/3 zapsán způsob ochrany chráněná značka geodetického bodu.

Žádná jiná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

#### **1.9.9.3 Věcná břemena a obdobná zatížení**

Žádná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

#### **1.9.9.4 Ostatní rizika**

Dle LV č. 5317 (viz nedílné součásti přílohy) vážnou na oceňovaném pozemku parc. č. 4335/4, parc. č. 4335/5 a parc. č. 4335/6 Zástavní práva smluvní ve prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, IČO: 49240901. Dále dle LV č. 5317 vážnou na pozemcích Zákazy zcizení nebo zatížení v souvislosti s výše uvedenými Zástavními právy. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Dále dle LV č. 5317 vážne na oceňovaných nemovitostech Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Na LV č. 5317 je také uvedena poznámka o zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Část staveb zajištěných jedním věřitelem je v horším stavebně-technické stavu se známky zanedbané údržby.



## 1.10 Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

*Tabulka č. 21 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
447	Lovětín	st. 98	922	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	1/1
		672	5 590	ostatní plocha – dráha		

*Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 672 o výměře 5 590 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenou stavbou. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).*

*Tabulka č. 22 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
447	Lovětín	st. 46	33	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	1/1
		st. 48	221	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Lovětín, č.p. 38, doprava	

### 1.10.1 Popis lokality

#### 1.10.1.1 Místopis

Jarošov nad Nežárkou je obec v okrese Jindřichův Hradec v Jihočeském kraji. Žije zde přibližně 1 100 obyvatel. První písemná zmínka o vesnici pochází z roku 1340. Název obce bývá spojován se jménem rytíře Jaroše, který byl zřejmě majitelem tvrze v minulosti stojící na místě dnešní fary.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v části obce Lovětín. Nachází se asi 3 km na severozápad od Jarošova nad Nežárkou. Je zde evidováno 52 adres. V roce 2011 zde trvale žilo 76 obyvatel. Lovětín je také název katastrálního území o rozloze 5,87 km<sup>2</sup>. První písemná zmínka o vesnici pochází z roku 1403.

### 1.10.1.2 Doprava

Částí obce Lovětín prochází pouze silnice III. třídy.

Veřejná doprava je zajištěna příměstskými linkovými autobusy. Železniční doprava zde není zastoupena, přičemž nejbližší vlaková stanice se nachází ve městě Jindřichův Hradec.

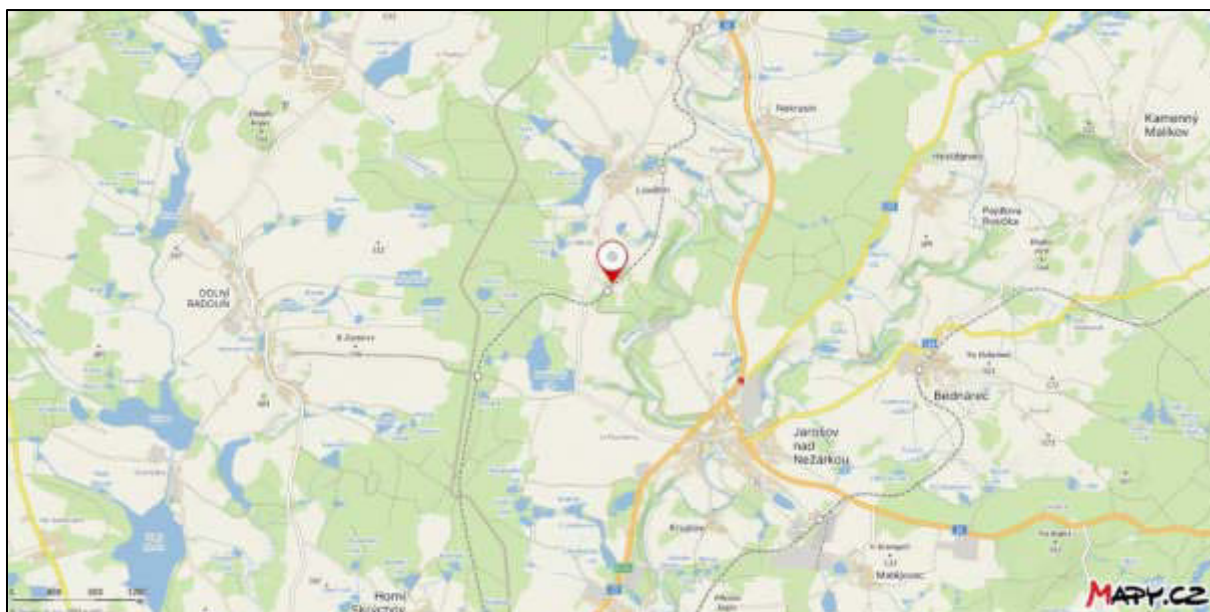
### 1.10.1.3 Občanská a technická vybavenost

Část obce Lovětín disponuje minimální občanskou vybaveností. Nachází se zde knihovna, restaurace, ubytovací a další služby.

V části obce Lovětín je rozvedena elektřina a vodovod.

### 1.10.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí jižně od zastavěného území části obce Lovětín obce Jarošov nad Nežárkou. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází lesní a zemědělské pozemky.



Obrázek č. 14 – Situace (mapy.cz) – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou

### 1.10.3 Napojení na inženýrské sítě

#### Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Nemovitost je napojena na elektrickou síť.

#### Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Nemovitost je napojena na elektrickou síť, přičemž voda je řešena ze studny a odkanalizování do jímky.

Studna i jímka se nacházejí na pozemku parc. č. 672, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba č.p. 38, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno odebírání vody ze studny a odkanalizování do jímky. Tyto skutečnosti by měly tedy být právně ošetřeny zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 672.

#### 1.10.4 Přístup a příjezd

##### Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace. Část komunikace je nezpevněná s prašným/štěrkovým povrchem a část je zpevněná s asfaltovým povrchem.

*Tabulka č. 23 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
662/10	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Česká republika
662/9	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Jarošov nad Nežárkou, č. p. 236, 37841 Jarošov nad Nežárkou
467/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Česká republika
674/1	Ostatní plocha – silnice	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

##### Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný pouze přes pozemek parc. č. 672, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 46 a parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba č.p. 38, tak nebude u těchto pozemků možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 672.

Tabulka č. 24 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
672	Ostatní plocha – dráha	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
662/10	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Česká republika
662/9	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Jarošov nad Nežárkou, č. p. 236, 37841 Jarošov nad Nežárkou
467/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Česká republika
674/1	Ostatní plocha – silnice	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

#### 1.10.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nenachází žádná autobusové ani vlaková zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I/23, silnice I/34, silnice II/132, silnice II/134, silnice II/128 a silnice II/164.

#### 1.10.6 Popis předmětu ocenění

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

Oceňované nemovitosti se nacházejí jižně od zastavěného území části obce Lovětín obce Jarošov nad Nežárkou. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází lesní a zemědělské pozemky.



Obrázek č. 15 – Ortofoto-mapa (sgj-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou

Pozn. k Obrázku č. 15: Vyznačení nemovitostí zajištěných pouze jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou však bez pozemku parc. č. st. 46 a parc. č. st. 48 (vyznačeny červeně). Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou vyznačeny červeně.

#### 1.10.6.1 Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 98, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, a část pozemku parc. č. 672 (viz poznámka pod Tabulkou č. 21), vše LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou.

Stavba na pozemku parc. č. st. 98 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Základovou konstrukci tvoří betonové patky. Svislé nosné konstrukce jsou kovové s opláštěním z trapézového plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vrata jsou plechová. Povrch podlahy není proveden (nachází se zde štěrk). Stavba je napojena na elektrickou síť. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu.

Stavba na pozemku parc. č. 672 není zakreslena v katastrální mapě katastru nemovitostí. Jedná se o přízemní zděnou stavbu s pultovou střechou a dřevěnými dveřmi a okny. Stavba je v horším stavebně-technické stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Tabulka č. 25 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Podlaží	Stavba na pozemku parc. č.	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Čistá podl. plocha (m <sup>2</sup> )
1. NP	st. 98	Sklad	875,90	1,00	875,90
1. NP	672	Sklad	16,62	1,00	16,62
<b>Celková podlahová plocha/čistá podlahová plocha</b>			<b>892,52</b>	<b>-</b>	<b>892,52</b>

**1.10.6.2 Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 46, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, a pozemek parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba č.p. 38 – doprava, vše LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou.

Stavba je samostatně stojící, má nepravidelný půdorys, jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a půdu. V prvním podzemním podlaží se nachází sklepní místnosti, chodba a schodiště. V prvním nadzemním podlaží se nachází dvě zádveří, šest místnosti, komora, chodba, WC, schodiště a zastřešená terasa.

Stavba je zděná se sedlovou střechou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Stropy jsou valbové a s rovným podhledem. Dveře a okna jsou dřevěné. Povrchy podlah tvoří dlažba a dřevěná prkna. Stavba není vytápěna. Ohřev vody není vyřešen. Stavba je napojena na elektrickou síť, přičemž voda je řešena ze studny a odkanalizování do jímky. Stavba je v horším stavebně-technické stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Na stavbu dále navazuje dřevěný a zděný přízemní sklad, přičemž na pozemku parc. č. st. 46 se k datu ocenění stavba nenachází.

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

*Tabulka č. 26 – Dispoziční řešení – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitat . plocha (m <sup>2</sup> )
1. PP	Sklep	19,34	0,50	9,67
1. PP	Sklep	20,52	0,50	10,26
1. PP	Chodba	3,62	0,50	1,81
1. PP	Schodiště	3,60	0,00	0,00
<b>1. PP – celkem</b>		<b>47,09</b>	<b>-</b>	<b>21,74</b>
1. NP	Zádveří	12,43	1,00	12,43
1. NP	Kancelář	9,28	1,00	9,28
1. NP	Čekárna	19,85	1,00	19,85
1. NP	Sklad	19,30	1,00	19,30
1. NP	Kuchyň	12,78	1,00	12,78
1. NP	Obývací pokoj	23,68	1,00	23,68
1. NP	Pokoj	13,86	1,00	13,86
1. NP	Komora	4,28	1,00	4,28
1. NP	Chodba	5,19	1,00	5,19
1. NP	WC	1,33	1,00	1,33
1. NP	Zádveří	2,11	1,00	2,11
1. NP	Schodiště	3,60	1,00	3,60
<b>1. NP – celkem</b>		<b>127,69</b>	<b>-</b>	<b>127,69</b>
<b>Celková podlahová plocha/započitatelná plocha</b>		<b>174,78</b>	<b>-</b>	<b>149,43</b>

**1.10.6.3 Pozemky**

Tabulka č. 27 – Pozemky – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
447	Lovětín	st. 98	922	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava
		672	5 590	ostatní plocha – dráha	

Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 672 o výměře 5 590 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenou stavbou. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, kromě pozemku parc. č. 672, na kterém se nachází nezakreslená stavba v katastrální mapě katastru nemovitostí.

**Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru a rovinaté, přičemž tvoří funkční celek o celkové výměře 6 512 m<sup>2</sup>.**

Tabulka č. 28 – Pozemky – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

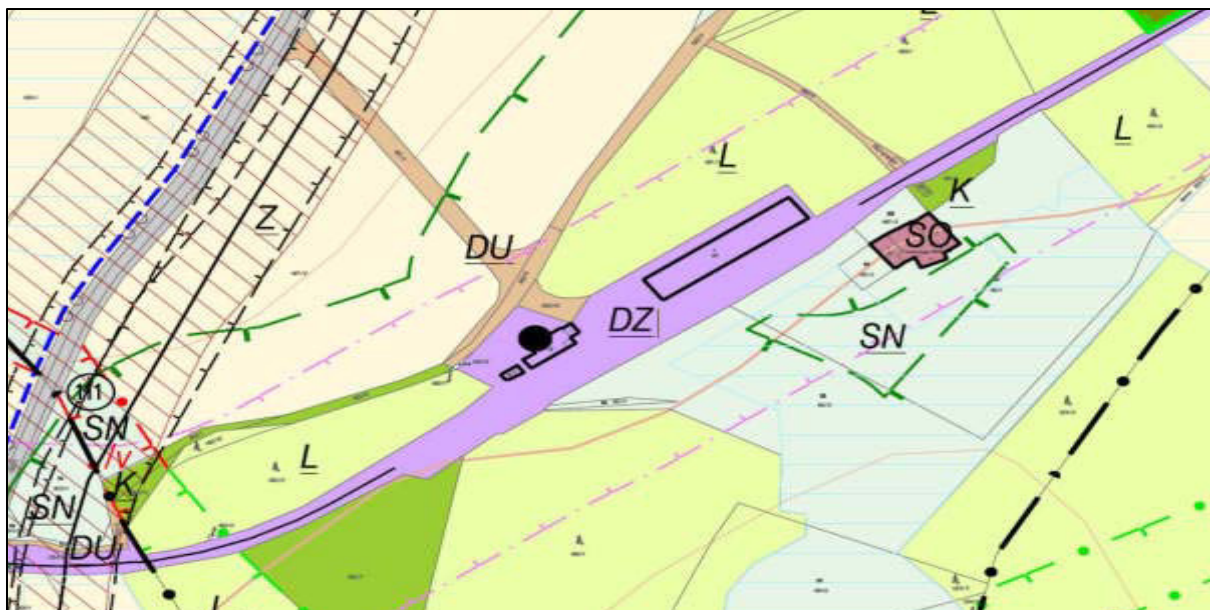
LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
447	Lovětín	st. 46	33	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava
		st. 48	221	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Lovětín, č.p. 38, doprava

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, kromě pozemku parc. č. st. 46, na kterém se k datu ocenění stavba nenachází.

**Výše uvedené pozemky jsou nepravidelného tvaru, rovinaté a o celkové výměře 254 m<sup>2</sup>.**

**1.10.6.4 Územní plán**

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti v ploše DZ = plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava.



Obrázek č. 16 – Náhled územního plánu – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou (<https://www.jarosov.cz/deska.php?deska=plan>)

Pozn.: Textová část platného územního plánu obce neobsahuje popis využití plochy DZ = plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava.

### 1.10.7 Výměry a plochy

Tabulka č. 29 – Stanovení výměr a ploch pro – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Celková podlahová plocha staveb	893 m <sup>2</sup>
Celková čistá podlahová plocha staveb	893 m <sup>2</sup>
Pozemky	6 512 m <sup>2</sup>

Pozn.: Pro potřeby stanovení porovnávací hodnoty je proveden přepočítání podlahové plochy objektu na čistou podlahovou plochu. Podlahová plocha je definována jako plocha, která zahrnuje všechny místnosti, schodiště a výtahy v podlažích. Nezahrnují se plochy zastavěné stěnami. Čistá podlahová plocha odpovídá podlahové ploše, kdy podzemní podlaží se započítávají dle metodiky bank ve výši 50 %.

Tabulka č. 30 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Celková podlahová plocha staveb	175 m <sup>2</sup>
Celková započitatelná podlahová plocha staveb	149 m <sup>2</sup>
Pozemky	254 m <sup>2</sup>

### 1.10.8 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.



## 1.10.9 Rizika

### 1.10.9.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

U oceňovaného pozemku parc. č. st. 46 zapsaného na LV č. 363, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí má být stavba bez čp/če – doprava, není skutečný stav v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož se k datu ocenění stavba na pozemku nenachází.

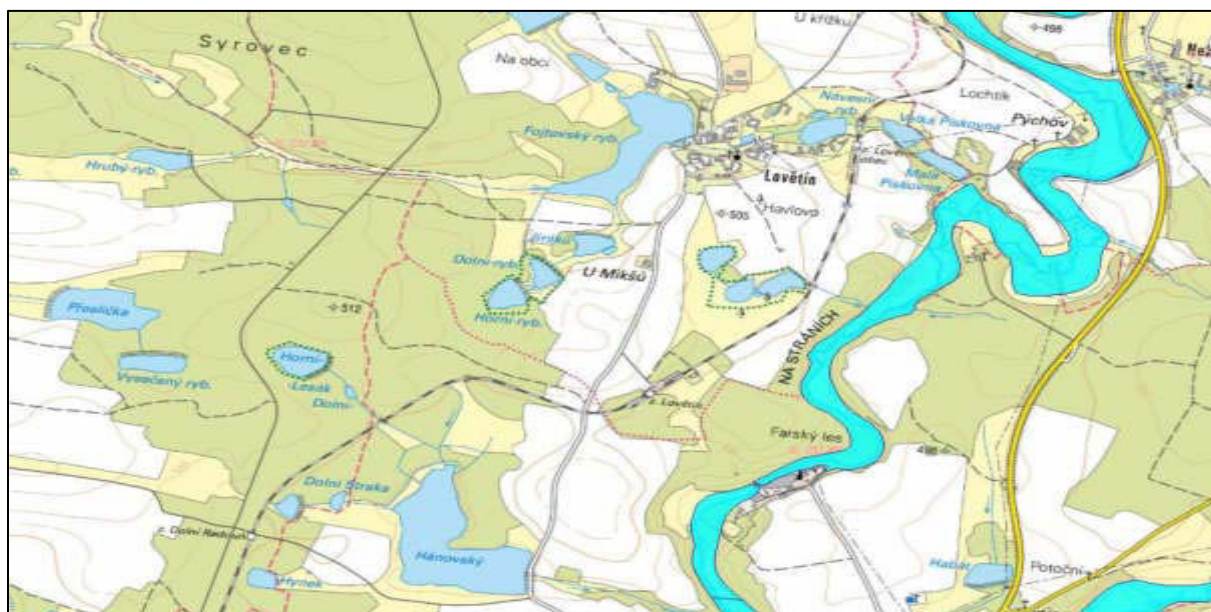
U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem možný pouze přes pozemek parc. č. 672, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 46 a parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba č.p. 38, tak nebude u těchto pozemků možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 672.

Studna i jímka se nacházejí na pozemku parc. č. 672, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba č.p. 38, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno odebírání vody ze studny a odkanalizování do jímky. Tyto skutečnosti by měly tedy být právně ošetřeny zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 672.

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

### 1.10.9.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 17 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou

Dle LV č. 447 (viz nedílné součásti přílohy) je u pozemku parc. č. 672 zapsán způsob ochrany chráněná značka geodetického bodu.

Žádná jiná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

### **1.10.9.3 Věcná břemena a obdobná zatížení**

Dle LV č. 447 (viz nedílné součásti přílohy) vázne na oceňovaném pozemku parc. č. st. 48 a parc. č. 672 Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení NN, uzemnění a kabelové skříně na části nemovitosti vymezené geometrickým plánem číslo zakázky 182-872/2011. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400.

**Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**



*Obrázek č. 18 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou*

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

### **1.10.9.4 Ostatní rizika**

Dle LV č. 447 (viz nedílné součásti přílohy) váznou na oceňovaném pozemku parc. č. st. 46 a parc. č. st. 48 Zástavní práva smluvní ve prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, IČO: 49240901. Dále dle LV č. 447 váznou na pozemcích Zákazy zcizení nebo zatížení v souvislosti s výše uvedenými Zástavními právy. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Dále dle LV č. 447 vázne na oceňovaných nemovitostech Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Na LV č. 447 je také uvedena poznámka o zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Stavba č.p. 38, která se nachází na pozemku parc. č. st. 48, a stavba nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí, která se nachází na pozemku parc. č. 672, jsou v horším stavebně technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

### 1.11 Stavba s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 268, k.ú. Albeř, obec Nová Bystřice

Tabulka č. 31 – Identifikace nemovitých věcí – Stavba s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 268, k.ú. Albeř, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
268	Albeř	st. 128	66	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Albeř, č.p. 103, rod.dům	1/1
		1846	4 349	ostatní plocha – dráha		

Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 1846 o výměře 4 349 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenou stavbou. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).

#### 1.11.1 Popis lokality

##### 1.11.1.1 Místopis

Nová Bystřice je město v okrese Jindřichův Hradec při hranici s Rakouskem. Žije v něm 3 200 obyvatel. Nová Bystřice je konečnou stanicí úzkorozchodné železnice z Jindřichova Hradce (Trať 229), otevřené v roce 1897 a v současnosti vlastněné společností Jindřichohradecké místní dráhy (JHMD). Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Nová Bystřice je pověřená obec, do správního obvodu Nové Bystřice spadají obce Číměř a Staré Město pod Landštejnem.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v části města Albeř. Albeř je vesnice ležící v oblasti zvané Česká Kanada poblíž Nové Bystřice, pod kterou spadá. Východně od vsi se nachází autokemp a rybník chráněný jako přírodní památka Osika.

##### 1.11.1.2 Doprava

Územím části města Albeř prochází silnice II/152, která vede z Nové Bystřice v Jihočeském kraji přes Kraj Vysočina do blízkosti Brna v kraji Jihomoravském a silnice II/151, která vede z Nové Bystřice do Litochoře.

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstskými linkovými autobusy. Železniční doprava není ve městě zastoupena, nejbližší vlaková stanice je ve městě Jindřichův Hradec.

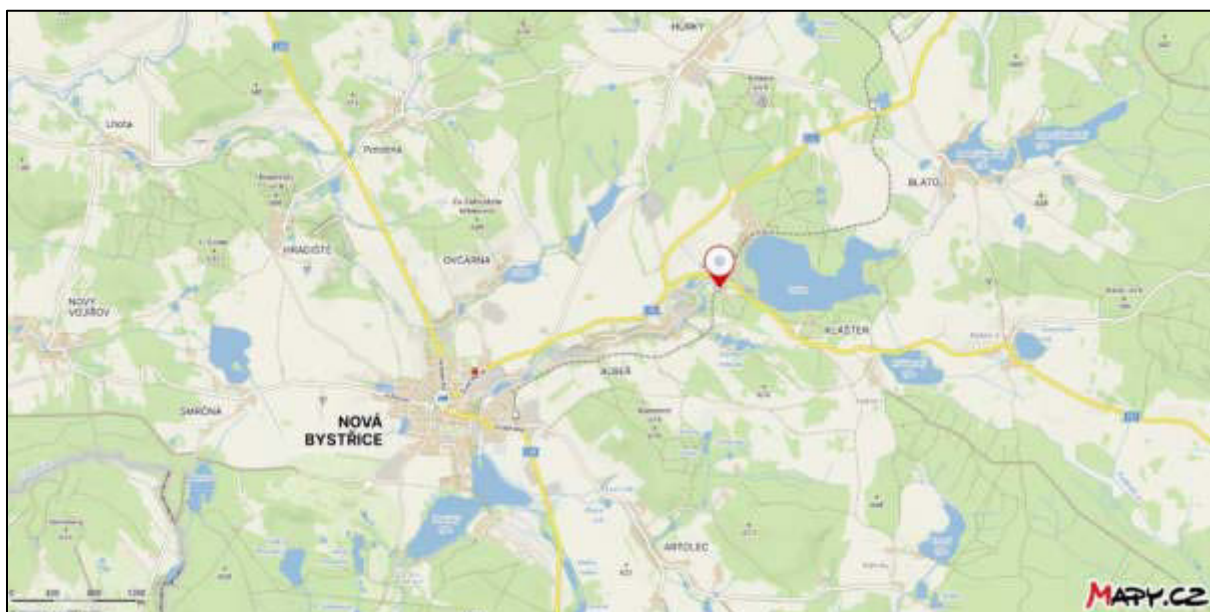
### 1.11.1.3 Občanská a technická vybavenost

Část města Albeř disponuje minimální občanskou vybaveností. Nachází se zde hřiště, autokemp, restaurace, ubytovací a další služby.

V části města Albeř je rozvedena elektřina, vodovod a plynovod.

### 1.11.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí na severovýchodním okraji městské části Albeř města Nová Bystřice. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází zámeček Terežín, rodinné domy, ubytovací zařízení, lesní a zemědělské pozemky, a také rybník Osika.



Obrázek č. 19 – Situace (mapy.cz) – Stavba s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 268, k.ú. Albeř, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

### 1.11.3 Napojení na inženýrské sítě

Nemovitost je napojena na elektrickou síť a vodovod, přičemž odkanalizování je řešeno do jímky.

### 1.11.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace. Část komunikace je nezpevněná s prašným/šterkovým povrchem a část je zpevněná s asfaltovým povrchem.

*Tabulka č. 32 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavba s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 268, k.ú. Albeř, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
1781/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Nová Bystřice, Mírové nám. 58, 37833 Nová Bystřice
555/3	Ostatní plocha – silnice	Město Nová Bystřice, Mírové nám. 58, 37833 Nová Bystřice

### 1.11.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice II/128, silnice II/149, silnice II/151 a silnice II/152.

### 1.11.6 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 128, jehož součástí je stavba č.p. 103 – rod. dům, a část pozemku parc. č. 1846 (viz poznámka pod Tabulkou č. 31), vše LV č. 268, k.ú. Albeř, obec Nová Bystřice.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na severovýchodním okraji městské části Albeř města Nová Bystřice. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází zámeček Terežín, rodinné domy, ubytovací zařízení, lesní a zemědělské pozemky, a také rybník Osika.



*Obrázek č. 20 – Ortofotomapa (sgí-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavba s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 268, k.ú. Albeř, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Stavba je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a půdu. V prvním podzemním podlaží se nachází sklepní místnosti. V prvním

nadzemním podlaží se nachází předsíň, WC, koupelna s umyvadlem a vanou, kuchyň s kuchyňkou linkou a pokoj s krbem.

Stavba je zděná se sedlovou střechou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Stropy jsou s rovným podhledem. Dveře a okna jsou dřevěné. Povrchy podlah tvoří dlažba a laminátová podlaha. Vytápění je řešeno jako lokální prostřednictvím elektrických přímotopů. Ohřev vody je řešen pomocí bojleru. Stavba je napojena na elektrickou síť a vodovod, přičemž odkanalizování je řešeno do jímky. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu. Stavba k datu ocenění slouží pro krátkodobé rekreační ubytování.

Na pozemcích se dále nachází vedlejší dřevěná přízemní stavba.

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

*Tabulka č. 33 – Dispoziční řešení – Stavba s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 268, k.ú. Albeř, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitat. plocha (m <sup>2</sup> )
1. PP	Sklep	18,45	0,50	9,23
1. PP	Sklep	12,49	0,50	6,25
<b>1. PP – celkem</b>		<b>30,95</b>	<b>-</b>	<b>15,47</b>
1. NP	Předsíň	7,49	1,00	7,49
1. NP	WC	1,20	1,00	1,20
1. NP	Koupelna	4,23	1,00	4,23
1. NP	Kuchyň	14,97	1,00	14,97
1. NP	Pokoj	19,38	1,00	19,38
<b>1. NP – celkem</b>		<b>47,27</b>	<b>-</b>	<b>47,27</b>
<b>Celková podlahová plocha/započitatelná plocha</b>		<b>78,22</b>	<b>-</b>	<b>62,74</b>

#### 1.11.6.1 Pozemky

*Tabulka č. 34 – Pozemky – Stavba s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 268, k.ú. Albeř, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

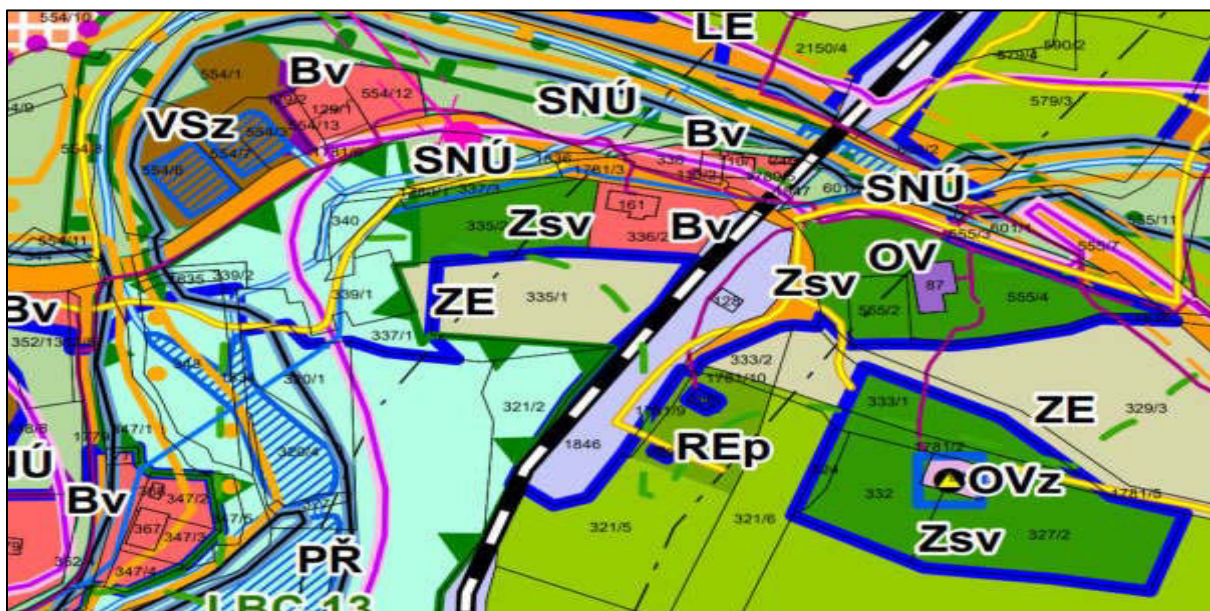
LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
268	Albeř	st. 128	66	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Albeř, č.p. 103, rod.dům
		1846	4 349	ostatní plocha – dráha	

Skutečný stav není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož stavba č.p. 103 k datu ocenění slouží pro krátkodobé rekreační ubytování. Dále není v souladu půdorysný zákres v katastrální mapě katastru nemovitostí vedlejší dřevěné stavby na pozemku parc. č. 1846. Na pozemku parc. č. 1846 je také v katastrální mapě katastru nemovitostí zakreslena další vedlejší stavba, která se k datu ocenění na pozemku nenachází.

Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru a svažité, přičemž tvoří funkční celek o celkové výměře 4 415 m<sup>2</sup>.

### 1.11.6.2 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti v ploše DIž = plochy dopravní infrastruktury – železniční.



Obrázek č. 21 – Náhled územního plánu – Stavba s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 268, k.ú. Albeř, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj) (<https://www.novabystrice.cz/uzemni-plan-nova-bystrice-ve-zneni-zmeny-c-1/d-9920>)

#### Hlavní využití:

železniční dopravní infrastruktura.

#### Přípustné využití:

dopravní stavby drážní zejména stavby a zařízení drah a s nimi provozně související: zařízení technického vybavení, technická infrastruktura, součásti komunikací, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, křižovatky, navazující přeložky pozemních komunikací, nádraží, zastávky, čekárny, nástupiště; jiná související dopravní infrastruktura - např. obslužné komunikace, chodníky; zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná; v místech zastávek a nádraží: občanské vybavení, např. dětská hřiště, stavby a zařízení pro obchodní, prodej, hostinská činnost, ubytování a stravování, kanceláře, shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely; drobná architektura (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační, zařízení a vybavení apod.); stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy, např. protihluková opatření.

#### Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení technické infrastruktury (např. vodovody, kanalizace, energetická komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení, zařízení pro zneškodňování odpadních vod související s využitím nádraží) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani

neznemožní hlavní využití; odstavná a parkovací stání bezprostředně související s přípustným či podmíněně přípustným využitím za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití; v místě nádraží bydlení (např. služební byt) pod podmínkou, že souvisí s hlavním využitím a při prokázání splnění hlukových limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb.

#### Nepřípustné využití:

stavební záměry, které zamezí vedení či umístění stavebních záměrů dopravní infrastruktury; bydlení, rekreace, ubytování, obchodní činnosti, výroba a skladování, zemědělství včetně např. staveb pro bydlení, staveb pro rodinnou rekreaci, staveb ubytovacích zařízení, staveb pro obchod, stavby pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství mimo přípustné a podmíněně přípustné; záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny.

#### 1.11.7 Výměry a plochy

*Tabulka č. 35 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Stavba s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 268, k.ú. Albeř, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Celková podlahová plocha staveb	78 m <sup>2</sup>
Celková započitatelná plocha staveb	63 m <sup>2</sup>
Pozemky	4 415 m <sup>2</sup>

#### 1.11.8 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

#### 1.11.9 Rizika

##### **1.11.9.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

Skutečný stav není u stavby č.p. 103, která je součástí pozemku parc. č. st. 128, v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož stavba k datu ocenění slouží pro krátkodobé rekreační ubytování. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázku, kterou nepřísluší Zpracovateli řešit (tzn. při ocenění je předpokládáno, že rekolaudace stavby bude možná).**

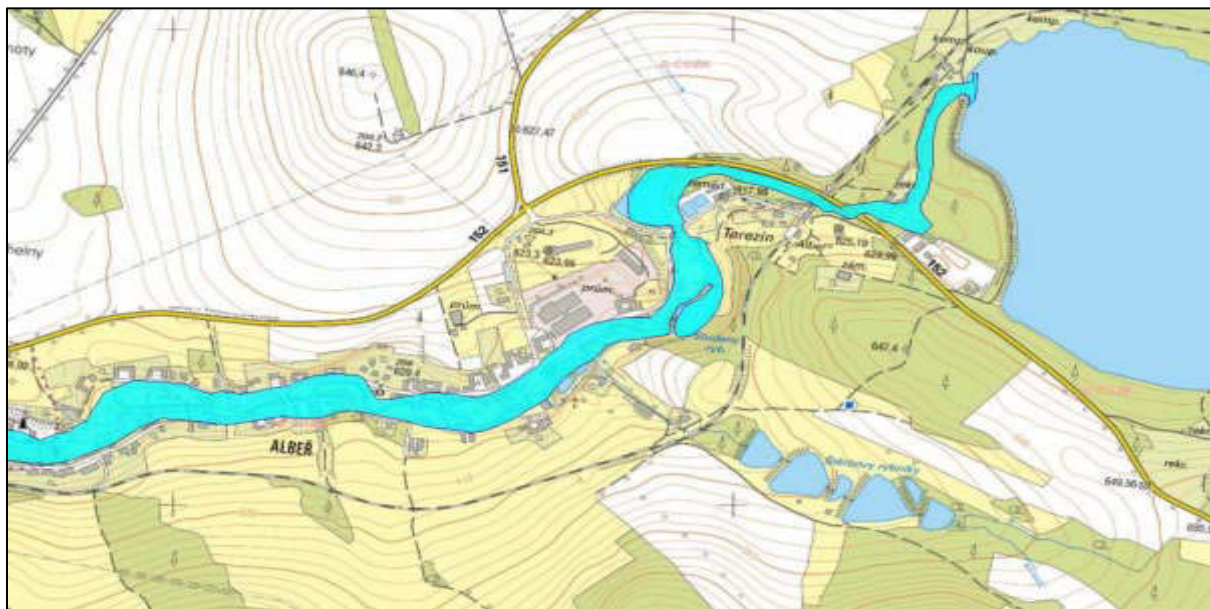
Dále není v souladu půdorysný zakres v katastrální mapě katastru nemovitostí vedlejší dřevěné stavby na pozemku parc. č. 1846. Na pozemku parc. č. 1846 je také v katastrální mapě katastru nemovitostí zakreslena další vedlejší stavba, která se k datu ocenění na pozemku nenachází. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázku, kterou nepřísluší Zpracovateli řešit.**

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.



### 1.11.9.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 22 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) – Stavba s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 268, k.ú. Albeř, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Žádná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

### 1.11.9.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 268 (viz nedílné součásti přílohy) vázne na oceňovaném pozemku parc. č. 1846 Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem zřizování a provozování kabelového vedení NN dle geometrického plánu č. zak. 309-94/2005. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400.

**Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**



Obrázek č. 23 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavba s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 268, k.ú. Alberž, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

#### 1.11.9.4 Ostatní rizika

Dále dle LV č. 268 vázne na oceňovaných nemovitostech Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Na LV č. 268 je také uvedena poznámka o zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

### 1.12 Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

Tabulka č. 36 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
306	Blato u Hůrek	st. 65	208	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.	1/1
		st. 138	18	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	
		1387	8 611	ostatní plocha – dráha		

Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 1387 o výměře 8 611 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele

doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).

Tabulka č. 37 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
306	Blato u Hůrek	st. 64	184	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Blato, č.p. 32, rod.dům	1/1

### 1.12.1 Popis lokality

#### 1.12.1.1 Místopis

Nová Bystřice je město v okrese Jindřichův Hradec při hranici s Rakouskem. Žije v něm 3 200 obyvatel. Nová Bystřice je konečnou stanicí úzkorozchodné železnice z Jindřichova Hradce (Trať 229), otevřené v roce 1897 a v současnosti vlastněné společností Jindřichohradecké místní dráhy (JHMD). Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Nová Bystřice je pověřená obec, do správního obvodu Nové Bystřice spadají obce Číměř a Staré Město pod Landštejnem.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v části města Blato. Blato je vesnice, část města Nová Bystřice v okrese Jindřichův Hradec. Nachází se asi 5,5 km na severovýchod od Nové Bystřice. Je zde evidováno 129 adres. V roce 2011 zde trvale žilo 36 obyvatel. Blato leží v katastrálním území Blato u Hůrek o rozloze 7,6 km<sup>2</sup>.

#### 1.12.1.2 Doprava

Územím části obce Blato prochází silnice II/151, která vede z Nové Bystřice do Litohoře.

Veřejná doprava je zajištěna MHD, ovšem autobusová zastávka je od zastavěného území části města Blato vzdálená cca 600 m. Železniční doprava zde není zastoupena, nejbližší vlaková stanice je ve městě Jindřichův Hradec.

#### 1.12.1.3 Občanská a technická vybavenost

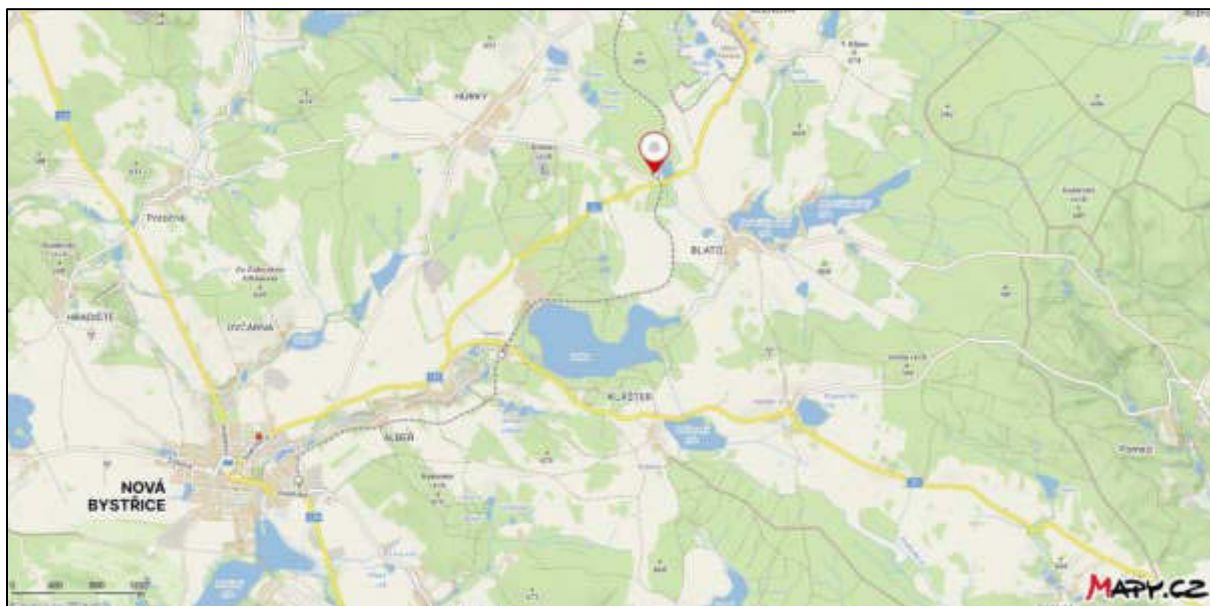
Část města Blato disponuje minimální občanskou vybaveností. Nachází se zde hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

V části města Blato je rozvedena elektřina a vodovod.

### 1.12.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí severozápadně od zastavěného území části města Blato města Nová Bystřice. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění

provoz zastaven. V okolí se dále nachází rodinný dům, lesní a zemědělské pozemky, a také Hůrecký rybník.



Obrázek č. 24 – Situace (mapy.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice

### 1.12.3 Napojení na inženýrské sítě

#### **Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):**

Nemovitost je napojena na elektrickou síť, přičemž voda je řešena ze studny a odkanalizování do jímky.

#### **Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):**

Nemovitost je napojena na elektrickou síť, přičemž voda je řešena ze studny a odkanalizování do jímky.

Studna i jímka se nacházejí na pozemku parc. č. 1387, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 64, jehož součástí je stavba č.p. 32, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno odebírání vody ze studny a odkanalizování do jímky. Tyto skutečnosti by měly tedy být právně ošetřeny zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 1387.

### 1.12.4 Přístup a příjezd

#### **Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):**

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace. Část komunikace je nezpevněná s prašným/šterkovým povrchem a část je zpevněná s asfaltovým povrchem.

*Tabulka č. 38 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
1361/2	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Nová Bystřice, Mírové nám. 58, 37833 Nová Bystřice
1360	Ostatní plocha – silnice	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

**Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):**

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný pouze přes pozemek parc. č. 1387, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 64, jehož součástí je stavba č.p. 32, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 1387.

*Tabulka č. 39 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
1387	Ostatní plocha – dráha	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
1361/2	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Nová Bystřice, Mírové nám. 58, 37833 Nová Bystřice
1360	Ostatní plocha – silnice	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

**1.12.5 Dopravní dostupnost**

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice II/151, silnice II/152, silnice II/128 a silnice II/149.

**1.12.6 Popis předmětu ocenění**

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

Oceňované nemovitosti se nacházejí severozápadně od zastavěného území části města Blato města Nová Bystřice. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází rodinný dům, lesní a zemědělské pozemky, a také Hůrecký rybník.



*Obrázek č. 25 – Ortofoto-mapa (sgj-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice*

*Pozn. k Obrázku č. 25: Vyznačení nemovitostí zajištěných pouze jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou však bez pozemku parc. č. st. 64 (vyznačen červeně). Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou vyznačeny červeně.*

#### **1.12.6.1 Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 65, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba, parc. č. st. 138, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, a část pozemku parc. č. 1387 (viz poznámka pod Tabulkou č. 36), vše LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice.

Stavba na pozemku parc. č. st. 65 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Základová konstrukce je kamenná. Svislé nosné konstrukce jsou dřevěné s dřevěným opláštěním. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dveře jsou dřevěné. Okna jsou s jednoduchým zaklením. Povrch podlahy tvoří dřevěná prkna. Stavba je napojena na elektrickou síť, přičemž voda je řešena ze studny a odkanalizování do jímky. Stavba disponuje zastřešeným vstupem, rampou a dřevěným barovým pultem. Stavba není vytápěna. Ohřev vody není vyřešen. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu.

Stavba na pozemku parc. č. st. 138 je samostatně stojící, má půdorys ve tvaru písmene „L“, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Stavba se skládá ze dvou WC (WC a pisoár) s předsíňkou s umyvadlem. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Dveře i okna jsou dřevěné. Povrch podlahy tvoří dlažba. Stavba je napojena na elektrickou síť, přičemž voda je

řešena ze studny a odkanalizování do jímky. Stavba není vytápěna. Ohřev vody není vyřešen. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu.

Stavba nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí na pozemku parc. č. 1387 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Dveře i okna jsou dřevěné. Stavba je napojena na elektrickou síť. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu.

*Tabulka č. 40 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Podlaží	Stavba na pozemku parc. č.	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Čistá podl. plocha (m <sup>2</sup> )
1. NP	st. 65	Sklad	88,73	1,00	88,73
1. NP	st. 138	WC	6,62	1,00	6,62
		WC	7,49	1,00	7,49
1. NP	1387	Sklad	5,64	1,00	5,64
		Sklad	6,27	1,00	6,27
<b>Celková podlahová plocha/čistá podlahová plocha</b>			<b>114,74</b>	<b>-</b>	<b>114,74</b>

#### **1.12.6.2 Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 64, jehož součástí je stavba č.p. 32 – rod. dům, zapsaný na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice.

Stavba je samostatně stojící, má nepravidelný půdorys, jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a půdu. V prvním podzemním podlaží se nachází sklepní místnosti a schodiště. V prvním nadzemním podlaží se nachází chodby, WC, kuchyně s kuchyňskými linkami, koupelny (umyvadla, sprchy), pokoje a zastřešená terasa.

Stavba je zděná se sedlovou střechou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Stropy jsou s rovným podhledem. Dveře a okna jsou dřevěné. Povrchy podlah tvoří dlažba a laminátová podlaha. Vytápění je řešeno jako lokální prostřednictvím elektrických přímotopů. Ohřev vody je řešen pomocí bojleru. Stavba je napojena na elektrickou síť, přičemž voda je řešena ze studny a odkanalizování do jímky. Stavba je v horším stavebně-technické stavu a jeví známky zanedbané údržby. Stavba sloužila pro krátkodobé rekreační ubytování.

Započítatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

*Tabulka č. 41 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započítat. plocha (m <sup>2</sup> )
1. PP	Sklep	11,37	0,50	5,69

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitat. plocha (m <sup>2</sup> )
1. PP	Sklep	15,38	0,50	7,69
1. PP	Sklep	13,69	0,50	6,85
1. PP	Sklep	11,64	0,50	5,82
1. PP	Schodiště	1,56	0,00	0,00
<b>1. PP – celkem</b>		<b>53,64</b>	<b>-</b>	<b>26,04</b>
1. NP	Chodba	2,05	1,00	2,05
1. NP	WC	1,15	1,00	1,15
1. NP	Kuchyň	12,33	1,00	12,33
1. NP	Koupelna	2,08	1,00	2,08
1. NP	Pokoj	29,02	1,00	29,02
1. NP	Chodba	2,20	1,00	2,20
1. NP	WC	1,06	1,00	1,06
1. NP	Koupelna	2,39	1,00	2,39
1. NP	Kuchyň	21,83	1,00	21,83
1. NP	Pokoj	13,16	1,00	13,16
1. NP	Pokoj	17,52	1,00	17,52
1. NP	Kuchyň	21,83	1,00	21,83
1. NP	Koupelna	12,77	1,00	12,77
<b>1. NP – celkem</b>		<b>139,39</b>	<b>-</b>	<b>139,39</b>
<b>Celková podlahová plocha/započitatelná plocha</b>		<b>193,03</b>	<b>-</b>	<b>165,43</b>

### 1.12.6.3 Pozemky

Tabulka č. 42 – Pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
306	Blato u Hůrek	st. 65	208	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
		st. 138	18	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava
		1387	8 611	ostatní plocha – dráha	

Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 1387 o výměře 8 611 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, kromě stavby bez čp/če na pozemku parc. č. st. 65 a pozemku parc. č. 1387. U stavby bez čp/če půdorysné zakreslení v katastrální mapě katastru nemovitostí není v souladu se skutečností. Na pozemku parc. č. 1387 se nachází stavba nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí.



Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru a svažité, přičemž tvoří funkční celek o celkové výměře 8 837 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 43 – Pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
306	Blato u Hůrek	st. 64	184	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Blato, č.p. 32, rod.dům

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. Pozemek je nepravidelného tvaru a rovinatý.

#### 1.12.6.4 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti v ploše DIZ = plochy dopravní infrastruktury – železniční.



Obrázek č. 26 – Náhled územního plánu – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice (<https://www.novabystrice.cz/uzemni-plan-nova-bystrice-ve-zneni-zmeny-c-1/d-9920>)

#### Hlavní využití:

železniční dopravní infrastruktura.

#### Přípustné využití:

dopravní stavby drážní zejména stavby a zařízení drah a s nimi provozně související: zařízení technického vybavení, technická infrastruktura, součásti komunikací, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, křižovatky, navazující přeložky pozemních komunikací, nádraží, zastávky, čekárny, nástupiště; jiná související dopravní infrastruktura - např. obslužné komunikace, chodníky; zeleň – zejména ochranná,

izolační a doprovodná; v místech zastávek a nádraží: občanské vybavení, např. dětská hřiště, stavby a zařízení pro obchodní, prodej, hostinská činnost, ubytování a stravování, kanceláře, shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely; drobná architektura (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační, zařízení a vybavení apod.); stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy, např. protihluková opatření.

#### Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení technické infrastruktury (např. vodovody, kanalizace, energetická komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení, zařízení pro zneškodňování odpadních vod související s využitím nádraží) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití; odstavná a parkovací stání bezprostředně související s přípustným či podmíněně přípustným využitím za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití; v místě nádraží bydlení (např. služební byt) pod podmínkou, že souvisí s hlavním využitím a při prokázání splnění hlukových limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb.

#### Nepřípustné využití:

stavební záměry, které zamezí vedení či umístění stavebních záměrů dopravní infrastruktury; bydlení, rekreace, ubytování, obchodní činnosti, výroba a skladování, zemědělství včetně např. staveb pro bydlení, staveb pro rodinnou rekreaci, staveb ubytovacích zařízení, staveb pro obchod, stavby pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství mimo přípustné a podmíněně přípustné; záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny.

### 1.12.7 Výměry a plochy

*Tabulka č. 44 – Stanovení výměr a ploch pro – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Celková podlahová plocha staveb	115 m <sup>2</sup>
Celková čistá podlahová plocha staveb	115 m <sup>2</sup>
Pozemky	8 837 m <sup>2</sup>

*Pozn.: Pro potřeby stanovení porovnávací hodnoty je proveden přepočítání podlahové plochy objektů na čistou podlahovou plochu. Podlahová plocha je definována jako plocha, která zahrnuje všechny místnosti, schodiště a výtahy v podlažích. Nezahrnují se plochy zastavěné stěnami. Čistá podlahová plocha odpovídá podlahové ploše, kdy podzemní podlaží se započítávají dle metodiky bank ve výši 50 %.*

*Tabulka č. 45 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Celková podlahová plocha staveb	193 m <sup>2</sup>
Celková započitatelná podlahová plocha staveb	165 m <sup>2</sup>
Pozemky	184 m <sup>2</sup>

### 1.12.8 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

### 1.12.9 Rizika

#### **1.12.9.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem možný pouze přes pozemek parc. č. 1387, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 64, jehož součástí je stavba č.p. 32, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 1387.

Studna i jímka se nacházejí na pozemku parc. č. 1387, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 64, jehož součástí je stavba č.p. 32, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno odebírání vody ze studny a odkanalizování do jímky. Tyto skutečnosti by měly tedy být právně ošetřeny zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 1387.

Skutečný stav není u stavby bez čp/če – rod. dům, která je součástí pozemku parc. č. st. 64, v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož stavba sloužila pro krátkodobé rekreační ubytování. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázku, kterou nepřísluší Zpracovateli řešit (tzn. při ocenění je předpokládáno, že rekolaudace stavby bude možná).**

U stavby bez čp/če půdorysné zakreslení v katastrální mapě katastru nemovitostí není v souladu se skutečností a na pozemku parc. č. 1387 se nachází stavba nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázky, které nepřísluší Zpracovateli řešit.**

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

#### **1.12.9.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci**

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 27 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice

Žádná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

#### 1.12.9.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Žádná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

#### 1.12.9.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 306 (viz nedílné součásti přílohy) vážnou na oceňovaném pozemku parc. č. st. 64 Zástavní práva smluvní ve prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, IČO: 49240901. Dále dle LV č. 306 vážnou na pozemcích Zákazy zcizení nebo zatížení v souvislosti s výše uvedenými Zástavními právy. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Dále dle LV č. 306 vážne na oceňovaných nemovitostech Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Na LV č. 306 je také uvedena poznámka o zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Stavba bez čp/če, která je součástí pozemku parc. č. st. 64, je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

### 1.13 Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

Tabulka č. 46 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
1224	Nová Bystřice	st. 559	204	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	1/1
		st. 563	370	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	
		2268/3	2 100	ostatní plocha – manipulační plocha		
		2268/4	7 224	ostatní plocha – dráha		
		2268/5	9	ostatní plocha – jiná plocha		

Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 2268/4 o výměře 7 224 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).

Tabulka č. 47 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
1224	Nová Bystřice	st. 562	202	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Nová Bystřice, č.p. 381, rod.dům	1/1

### 1.13.1 Popis lokality

#### 1.13.1.1 Místopis

Nová Bystřice je město v okrese Jindřichův Hradec při hranici s Rakouskem. Žije v něm 3 200 obyvatel. Nová Bystřice je konečnou stanicí úzkorozchodné železnice z Jindřichova Hradce (Trať 229), otevřené v roce 1897 a v současnosti vlastněné společností Jindřichohradecké místní dráhy (JHMD). Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Nová Bystřice je pověřená obec, do správního obvodu Nové Bystřice spadají obce Číměř a Staré Město pod Landštejnem.

#### 1.13.1.2 Doprava

Územím města prochází silnice II/152, která vede z Nové Bystřice v Jihočeském kraji přes Kraj Vysočina do blízkosti Brna v kraji Jihomoravském, silnice II/151, která vede z Nové Bystřice do Litochoře a silnice II/128, která spojuje Kraj Vysočinu a Jihočeský Kraj s Rakouskem.

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstskými linkovými autobusy. Železniční doprava není ve městě zastoupena, nejbližší vlaková stanice je ve městě Jindřichův Hradec.

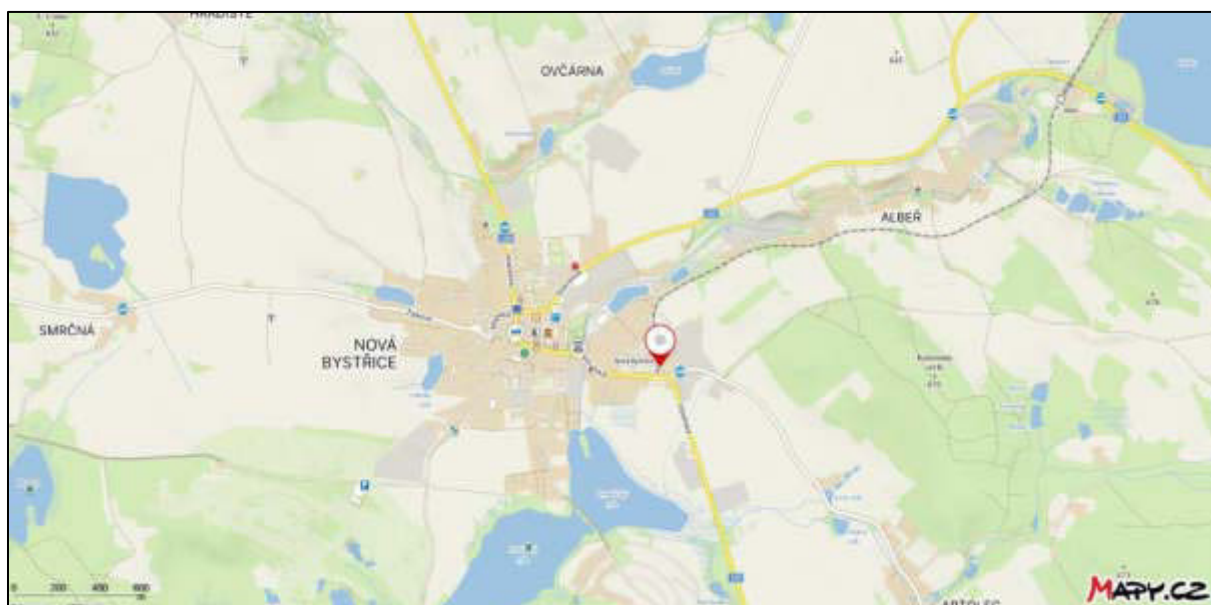
### 1.13.1.3 Občanská a technická vybavenost

Město disponuje rozšířenou občanskou vybaveností. Nachází se zde městský úřad, pošta, mateřská škola, základní školy, lékařský dům, lékárnu, obchody, dům s pečovatelskou službou, muzeum, sportovní areály, autokemp, restaurace, ubytovací a další služby.

Město disponuje komplexní technickou vybaveností. Je zde rozvedena elektřina, vodovod, kanalizace i plynovod.

### 1.13.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí na jihovýchodním okraji města Nová Bystřice, a to při ulici U Nádraží. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází smíšená zástavba (rezidenční stavby, stavby občanské vybavenosti, zemědělské stavby) a zemědělské pozemky.



Obrázek č. 28 – Situace (mapy.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice

### 1.13.3 Napojení na inženýrské sítě

#### Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Nemovitost je napojena na elektrickou síť, veřejný vodovod, kanalizaci a plynovod.

#### Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Nemovitost je napojena na elektrickou síť, veřejný vodovod, kanalizaci a plynovod.

Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 2268/3 či parc. č. 2268/4, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 562, jehož součástí je stavba č.p. 381, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být

právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 2268/3 či parc. č. 2268/4.

#### 1.13.4 Přístup a příjezd

##### Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

*Tabulka č. 48 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
406/4	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Nová Bystřice, Mírové nám. 58, 37833 Nová Bystřice
2238/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

##### Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný pouze přes pozemek parc. č. 2268/3 nebo parc. č. 2268/4, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 562, jehož součástí je stavba č.p. 381, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 2268/3 nebo parc. č. 2268/4.

*Tabulka č. 49 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
2268/3	Ostatní plocha – manipulační plocha	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
2268/4	Ostatní plocha – dráha	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
406/4	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Nová Bystřice, Mírové nám. 58, 37833 Nová Bystřice

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
2268/3	Ostatní plocha – manipulační plocha	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
2268/4	Ostatní plocha – dráha	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
2238/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

### 1.13.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice II/151, silnice II/152, silnice II/128 a silnice II/149.

### 1.13.6 Popis předmětu ocenění

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na jihovýchodním okraji města Nová Bystřice, a to při ulici U Nádraží. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází smíšená zástavba (rezidenční stavby, stavby občanské vybavenosti, zemědělské stavby) a zemědělské pozemky.



Obrázek č. 29 – Ortofoto-mapa (sgl-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice



Pozn. k Obrázku č. 29: Vyznačení nemovitostí zajištěných pouze jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou však bez pozemku parc. č. st. 562 (vyznačen červeně). Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou vyznačeny červeně.

#### 1.13.6.1 Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 559, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, parc. č. st. 563, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, parc. č. 2268/3, parc. č. 2268/5 a část pozemku parc. č. 2268/4 (viz poznámka pod Tabulkou č. 46), vše LV č. 1224, k.ú. a obec Nová Bystřice.

Stavba na pozemku parc. č. st. 563 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Základová konstrukce je kamenná. Svislé nosné konstrukce jsou dřevěné s dřevěným opláštěním. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dveře jsou dřevěné. Okna jsou s jednoduchým zaklením. Povrch podlahy tvoří dřevěná prkna. Stavba je napojena na elektrickou síť, veřejný vodovod a kanalizaci. Stavba disponuje zastřešeným vstupem, rampou, dřevěným barovým pultem a částečně oplocenou nezastřešenou terasou. Stavba není vytápěna. Ohřev vody není vyřešen. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu.

Stavba na pozemku parc. č. st. 559 je samostatně stojící, má půdorys ve tvaru písmene „T“, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Základová konstrukce je kamenná. Svislé nosné konstrukce jsou zděné a dřevěné. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dveře a vrata jsou dřevěné. Okna jsou s jednoduchým zaklením. Povrch podlahy tvoří dřevěná prkna, kámen a beton. Stavba je napojena na elektrickou síť a plynovod. Stavba je vytápěna robury. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu.

Tabulka č. 50 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Podlaží	Stavba na pozemku parc. č.	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Čistá podl. plocha (m <sup>2</sup> )
1.NP	st. 559	Místnost	12,71	1,00	12,71
		Sklad	81,43	1,00	81,43
		Sklad	81,43	1,00	81,43
1. NP	st. 563	WC	3,75	1,00	3,75
		Chodba	2,15	1,00	2,15
		WC	3,87	1,00	3,87
		Místnost	72,20	1,00	72,20
		Kuchyňka	4,43	1,00	4,43
<b>Celková podlahová plocha/čistá podlahová plocha</b>			<b>261,97</b>	<b>-</b>	<b>261,97</b>

### 1.13.6.2 Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 562, jehož součástí je stavba č.p. 381, zapsaný na LV č. 1224, k.ú. a obec Nová Bystřice.

Stavba je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a podkroví. V prvním podzemním podlaží se nachází sklepní místnosti, chodba a schodiště. V prvním nadzemním podlaží se nachází kancelář, sklad, WC, schodiště, chodby, čekárna, dětský koutek a zastřešená terasa. Ve druhém nadzemním podlaží se nachází chodby, schodiště, komora, koupelny s WC, kuchyně a pokoje. V podkroví se nachází chodba, schodiště, WC, koupelna, kuchyň a pokoje. Koupelny a kuchyně mají standardní vybavení (umyvadlo, WC, sprcha a kuchyňské linky).

Stavba je zděná se sedlovou střechou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Stropy jsou s rovným podhledem. Dveře a okna jsou dřevěné. Povrchy podlah tvoří dlažba a laminátová podlaha. Vytápění je řešeno částečně jako lokální prostřednictvím elektrických přímotopů a částečně jako ústřední prostřednictvím plynového kotle. Ohřev vody je řešen pomocí bojlerů. Stavba je napojena na elektrickou síť, veřejný vodovod, kanalizaci a plynovod. Stavba je ve velmi dobrém stavebně-technické stavu. Stavba k datu ocenění slouží pro krátkodobé rekreační ubytování.

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

Tabulka č. 51 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitat. plocha (m <sup>2</sup> )
1. PP	Sklep	11,45	0,50	5,73
1. PP	Sklep	5,62	0,50	2,81
1. PP	Sklep	6,96	0,50	3,48
1. PP	Sklep	2,98	0,50	1,49
1. PP	Chodba	12,94	0,50	6,47
1. PP	Schodiště	3,40	0,00	0,00
<b>1. PP – celkem</b>		<b>43,35</b>	<b>-</b>	<b>19,98</b>
1. NP	Kancelář	19,88	1,00	19,88
1. NP	Sklad	12,10	1,00	12,10
1. NP	WC	2,49	1,00	2,49
1. NP	Schodiště	8,51	1,00	8,51
1. NP	Chodba	9,89	1,00	9,89
1. NP	Kancelář	21,77	1,00	21,77
1. NP	Čekárna	23,18	1,00	23,18
1. NP	Dětský koutek	12,74	1,00	12,74
<b>1. NP – celkem</b>		<b>110,56</b>	<b>-</b>	<b>110,56</b>
2.NP	Chodba	4,49	1,00	4,49

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitat. plocha (m <sup>2</sup> )
2.NP	Schodiště	8,51	0,00	0,00
2.NP	Komora	2,61	1,00	2,61
2.NP	Koupelna s WC	4,47	1,00	4,47
2.NP	Koupelna s WC	3,52	1,00	3,52
2.NP	Chodba	6,23	1,00	6,23
2.NP	Kuchyň	20,09	1,00	20,09
2.NP	Pokoj	22,51	1,00	22,51
2.NP	Kuchyň	22,78	1,00	22,78
2.NP	Pokoj	12,93	1,00	12,93
<b>2. NP – celkem</b>		<b>108,14</b>	<b>-</b>	<b>99,63</b>
Podkroví	Chodba	10,81	1,00	10,81
Podkroví	Schodiště	8,51	0,00	0,00
Podkroví	WC	2,78	1,00	2,78
Podkroví	Koupelna	6,78	1,00	6,78
Podkroví	Kuchyň	22,69	1,00	22,69
Podkroví	Pokoj	22,56	1,00	22,56
Podkroví	Pokoj	21,07	1,00	21,07
Podkroví	Pokoj	12,98	1,00	12,98
<b>Podkroví – celkem</b>		<b>108,18</b>	<b>-</b>	<b>99,67</b>
<b>Celková podlahová plocha/započitatelná plocha</b>		<b>370,23</b>	<b>-</b>	<b>329,83</b>

### 1.13.6.3 Pozemky

Tabulka č. 52 – Pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
1224	Nová Bystřice	st. 559	204	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava
		st. 563	370	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava
		2268/3	2 100	ostatní plocha – manipulační plocha	
		2268/4	7 224	ostatní plocha – dráha	
		2268/5	9	ostatní plocha – jiná plocha	

Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 2268/4 o výměře 7 224 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru a svažité, přičemž tvoří funkční celek o celkové výměře 9 907 m<sup>2</sup>.

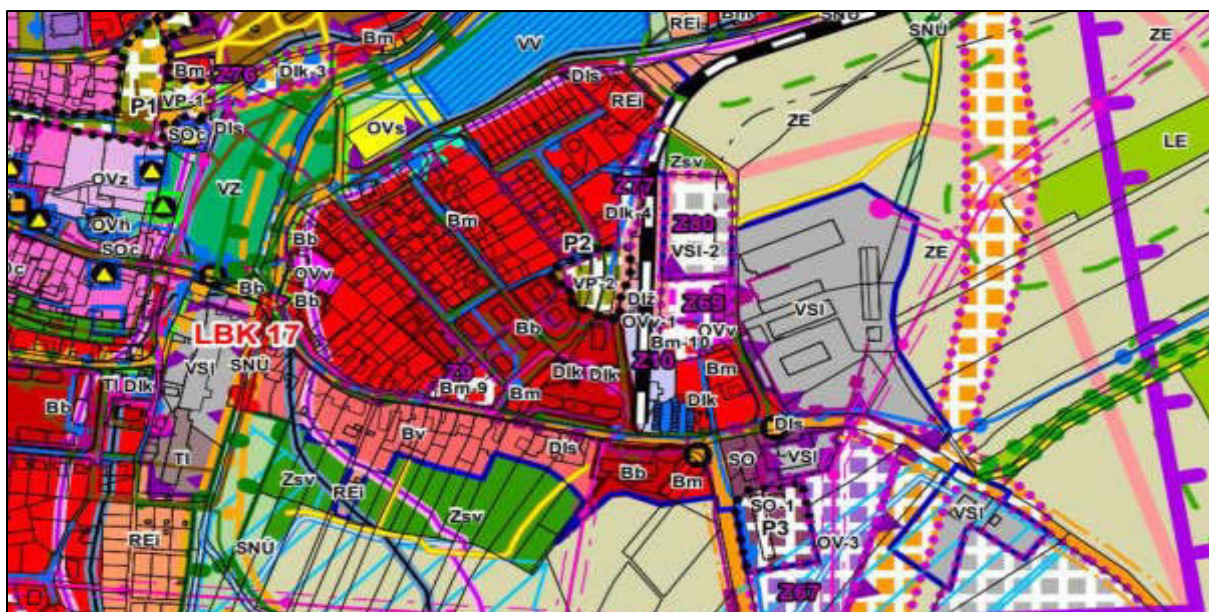
Tabulka č. 53 – Pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
1224	Nová Bystřice	st. 562	202	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Nová Bystřice, č.p. 381, rod.dům

Skutečný stav není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož stavba k datu ocenění slouží pro krátkodobé rekreační ubytování. Pozemek je obdélníkového tvaru a rovinatý.

### 1.13.6.4 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti v ploše DIž = plochy dopravní infrastruktury – železniční.



Obrázek č. 30 – Náhled územního plánu – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice (<https://www.novabystrice.cz/uzemni-plan-nova-bystrice-ve-zneni-zmeny-c-1/d-9920>)

#### Hlavní využití:

železniční dopravní infrastruktura.

#### Přípustné využití:

dopravní stavby drážní zejména stavby a zařízení drah a s nimi provozně související: zařízení technického vybavení, technická infrastruktura, součásti komunikací, např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, křižovatky, navazující přeložky pozemních komunikací, nádraží, zastávky, čekárny, nástupiště; jiná související dopravní

infrastruktura - např. obslužné komunikace, chodníky; zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná; v místech zastávek a nádraží: občanské vybavení, např. dětská hřiště, stavby a zařízení pro obchodní, prodej, hostinská činnost, ubytování a stravování, kanceláře, shromažďovací místa pro tříděný komunální odpad (např. papír, sklo, pet lahve) pouze pro místní účely; drobná architektura (menší sakrální stavby, památníky, sochy, lavičky, informační, zařízení a vybavení apod.); stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy, např. protihluková opatření.

#### Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení technické infrastruktury (např. vodovody, kanalizace, energetická komunikační vedení, elektronická komunikační zařízení, zařízení pro zneškodňování odpadních vod související s využitím nádraží) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití; odstavná a parkovací stání bezprostředně související s přípustným či podmíněně přípustným využitím za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití; v místě nádraží bydlení (např. služební byt) pod podmínkou, že souvisí s hlavním využitím a při prokázání splnění hlukových limitů v chráněném vnitřním prostoru staveb.

#### Nepřípustné využití:

stavební záměry, které zamezí vedení či umístění stavebních záměrů dopravní infrastruktury; bydlení, rekreace, ubytování, obchodní činnosti, výroba a skladování, zemědělství včetně např. staveb pro bydlení, staveb pro rodinnou rekreaci, staveb ubytovacích zařízení, staveb pro obchod, stavby pro výrobu a skladování, staveb pro zemědělství mimo přípustné a podmíněně přípustné; záměry naplňující parametry nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny.

### **1.13.7 Výměry a plochy**

*Tabulka č. 54 – Stanovení výměr a ploch pro – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Celková podlahová plocha staveb	262 m <sup>2</sup>
Celková čistá podlahová plocha staveb	262 m <sup>2</sup>
Pozemky	9 907 m <sup>2</sup>

*Pozn.: Pro potřeby stanovení porovnávací hodnoty je proveden přepočítání podlahové plochy objektů na čistou podlahovou plochu. Podlahová plocha je definována jako plocha, která zahrnuje všechny místnosti, schodiště a výtahy v podlažích. Nezahrnují se plochy zastavěné stěnami. Čistá podlahová plocha odpovídá podlahové ploše, kdy podzemní podlaží se započítávají dle metodiky bank ve výši 50 %.*

*Tabulka č. 55 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Celková podlahová plocha staveb	370 m <sup>2</sup>
Celková započítatelná podlahová plocha staveb	330 m <sup>2</sup>
Pozemky	202 m <sup>2</sup>

### 1.13.8 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

### 1.13.9 Rizika

#### **1.13.9.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem možný pouze přes pozemek parc. č. 2268/3 nebo parc. č. 2268/4, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 562, jehož součástí je stavba č.p. 381, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 2268/3 nebo parc. č. 2268/4.

Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 2268/3 či parc. č. 2268/4, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 562, jehož součástí je stavba č.p. 381, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 2268/3 či parc. č. 2268/4.

Skutečný stav není u stavby č.p. 381 – rod. dům, která je součástí pozemku parc. č. st. 562, v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož stavba k datu ocenění slouží pro krátkodobé rekreační ubytování. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázku, kterou nepřísluší Zpracovateli řešit (tzn. při ocenění je předpokládáno, že rekolaudace stavby bude možná).**

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

#### **1.13.9.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci**

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 31 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice

Dle LV č. 1224 (viz nedílné součásti přílohy) je u pozemku parc. č. 2268/4, k.ú. Nová Bystřice, zapsán způsob ochrany chráněná značka geodetického bodu.

Žádná jiná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

#### **1.13.9.3 Věcná břemena a obdobná zatížení**

Žádná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

#### **1.13.9.4 Ostatní rizika**

Dle LV č. 1224 (viz nedílné součásti přílohy) vázne na oceňovaném pozemku parc. č. st. 562 Zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, IČO: 49240901. Dále dle LV č. 1224 váznou na pozemcích Zákazy zcizení nebo zatížení v souvislosti s výše uvedenými Zástavními právy. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Dále dle LV č. 1224 vázne na oceňovaných nemovitostech Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Na LV č. 1224 je také uvedena poznámka o zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

### **1.14 Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice**

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

Tabulka č. 56 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
1295	Nová Včelnice	st. 281	201	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Nová Včelnice, č.p. 188, rod.dům	1/1
		1550	7 057	ostatní plocha – dráha		

Tabulka č. 57 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
1295	Nová Včelnice	st. 282	49	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	1/1
		st. 283	238	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	

### 1.14.1 Popis lokality

#### 1.14.1.1 Místopis

Nová Včelnice je malé město ležící na řece Kamenici 12 km severovýchodně od Jindřichova Hradce v okrese Jindřichův Hradec. Žije v něm přibližně 2 300 obyvatel. Je zde barokní zámek. První doložená písemná zmínka o Včelnici v historických pramenech pochází z roku 1360, kdy se připomíná rytíř Svatomír ze Včelnice.

#### 1.14.1.2 Doprava

Územím města prochází silnice I/34, která propojuje kraje Jihočeský, Vysočinu a Pardubický. Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstskými linkovými autobusy. Železniční doprava není ve městě zastoupena, nejbližší vlaková stanice je ve městě Jindřichův Hradec.

#### 1.14.1.3 Občanská a technická vybavenost

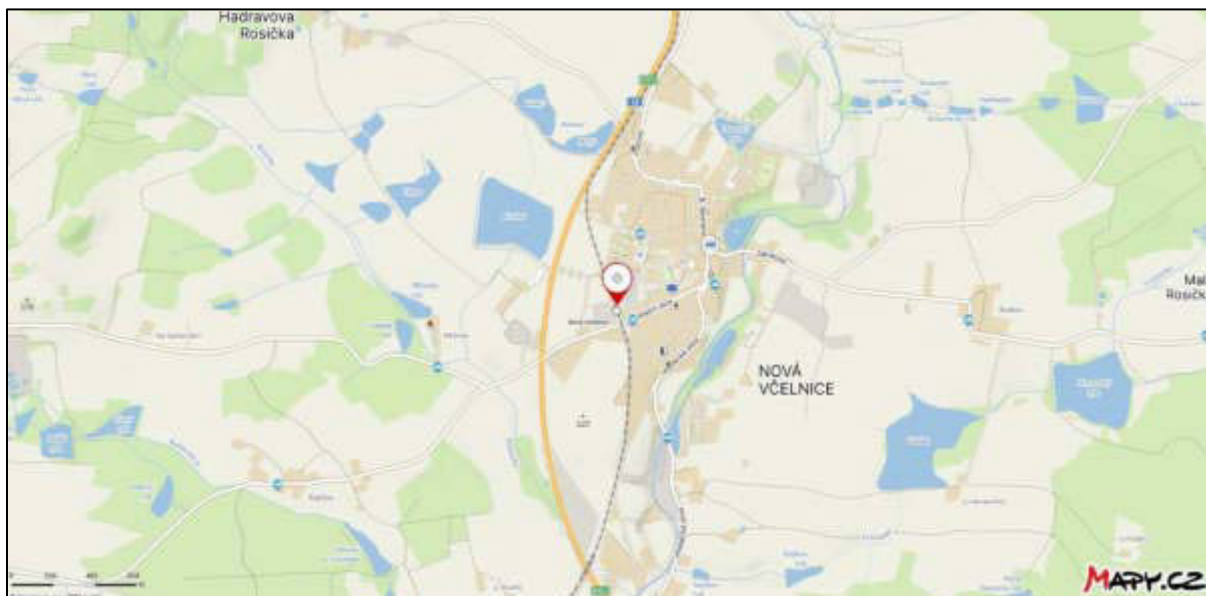
Město disponuje rozšířenou občanskou vybaveností. Nachází se zde městský úřad, pošta, knihovna, mateřská a základní škola, zdravotní středisko, lékárna, obchody, sportovní areály, dětská hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Město disponuje komplexní technickou vybaveností. Je zde rozvedena elektřina, vodovod, kanalizace i plynovod.



### 1.14.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí na západním okraji města Nová Včelnice, a to při ulici U Nádraží. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází smíšená zástavba (rezidenční stavby, stavby občanské vybavenosti, průmyslové objekty) a zemědělské pozemky.



Obrázek č. 32 – Situace (mapy.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice

### 1.14.3 Napojení na inženýrské sítě

#### Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Nemovitost je napojena na elektrickou síť, vodovod a kanalizaci.

#### Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Nemovitost je napojena na elektrickou síť, vodovod a kanalizaci.

Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 1550, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 283, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 1550.

### 1.14.4 Přístup a příjezd

#### Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 58 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
194/4	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Česká republika
194/15	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Nová Včelnice, Komenského 386, 37842 Nová Včelnice
1502/1	Ostatní plocha – silnice	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

**Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):**

Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je možný pouze přes pozemek parc. č. 1550, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 283, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemku by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 1550.

Tabulka č. 59 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
1550	Ostatní plocha – dráha	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
194/4	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Česká republika
194/15	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Nová Včelnice, Komenského 386, 37842 Nová Včelnice
1502/1	Ostatní plocha – silnice	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

Pozn.: Přístup a příjezd k oceňovanému pozemku parc. č. st. 282 je možný přímo z veřejné komunikace, která je zpevněná s asfaltovým povrchem (tzn. pozemek parc. č. 194/4, parc. č. 194/15, 1502/1).

#### 1.14.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I/34, silnice I/23, silnice II/132, silnice II/134, silnice II/409 a silnice II/639.

#### 1.14.6 Popis předmětu ocenění

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na západním okraji města Nová Včelnice, a to při ulici U Nádraží. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází smíšená zástavba (rezidenční stavby, stavby občanské vybavenosti, průmyslové objekty) a zemědělské pozemky.



Obrázek č. 33 – Ortofotomapa (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice

Pozn. k Obrázku č. 33: Vyznačení nemovitostí zajištěných pouze jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou však bez pozemku parc. č. st. 282 a parc. č. st. 283 (vyznačeny červeně). Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou vyznačeny červeně.

##### 1.14.6.1 Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 281, jehož součástí je stavba č.p. 188, a parc. č. 1550, vše LV č. 1295, k.ú. a obec Nová Včelnice.

Stavba je samostatně stojící, má nepravidelný půdorys, jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a půdu. V prvním podzemním podlaží se nachází sklepní místnosti, chodba a schodiště. V prvním nadzemním podlaží se nachází předsíň, schodiště, WC, kuchyně s kuchyňkou linkou, místnosti a zastřešená terasa.

Stavba je zděná se sedlovou střechou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Stropy jsou s rovným podhledem. Dveře a okna jsou dřevěné. Povrchy podlah tvoří dlažba a vlysy. Vytápění je řešeno jako lokální prostřednictvím elektrických přímotopů. Ohřev vody je řešen průtokovým ohřivačem. Stavba je napojena na elektrickou síť, vodovod a kanalizaci. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu. Stavba sloužila pro ubytování.

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

*Tabulka č. 60 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitat. plocha (m <sup>2</sup> )
1. PP	Chodba	4,23	0,50	2,11
1. PP	Sklep	18,60	0,50	9,30
1. PP	Sklep	24,00	0,50	12,00
1. PP	Schodiště	3,29	0,00	0,00
<b>1. PP – celkem</b>		<b>50,11</b>	<b>-</b>	<b>23,41</b>
1. NP	Předsíň	4,23	1,00	4,23
1. NP	Schodiště	3,29	1,00	3,29
1. NP	WC	1,40	1,00	1,40
1. NP	Kuchyně	13,14	1,00	13,14
1. NP	Místnost	24,00	1,00	24,00
1. NP	Místnost	18,60	1,00	18,60
1. NP	Místnost	22,13	1,00	22,13
1. NP	Místnost	39,81	1,00	39,81
<b>1. NP – celkem</b>		<b>126,59</b>	<b>-</b>	<b>126,59</b>
<b>Celková podlahová plocha/započitatelná plocha</b>		<b>176,70</b>	<b>-</b>	<b>150,01</b>

#### **1.14.6.2 Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 282, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, a parc. č. st. 283, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, vše LV č. 1295, k.ú. a obec Nová Včelnice.

Stavba na pozemku parc. č. st. 282 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Základová konstrukce je kamenná. Svislé nosné konstrukce jsou dřevěné s dřevěným opláštěním. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dveře jsou dřevěné. Okna jsou s jednoduchým zaklením. Povrch podlahy tvoří dřevěná prkna. Stavba je napojena na elektrickou síť, vodovod a kanalizaci. Stavba disponuje rampou. Stavba není vytápěna. Ohřev vody není vyřešen. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu.

Stavba na pozemku parc. č. st. 283 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Stavba se skládá ze skladů, chodby a WC. Základová konstrukce je kamenná. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Klempířské konstrukce jsou

z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Dveře a okna jsou dřevěné. Povrch podlahy tvoří dlažba a beton. Stavba je napojena na elektrickou síť. Vytápění je řešeno jako lokální prostřednictvím elektrických přímotopů. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu.

*Tabulka č. 61 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Podlaží	Stavba na pozemku parc. č.	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Čistá podl. plocha (m <sup>2</sup> )
1.NP	st. 282	Sklad	12,60	1,00	12,60
		Sklad	12,00	1,00	12,00
		Chodba	3,96	1,00	3,96
		WC	5,11	1,00	5,11
		WC	5,03	1,00	5,03
1. NP	st. 283	Sklad	41,20	1,00	41,20
<b>Celková podlahová plocha/čistá podlahová plocha</b>			<b>79,89</b>	<b>-</b>	<b>79,89</b>

#### 1.14.6.3 Pozemky

*Tabulka č. 62 – Pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
1295	Nová Včelnice	st. 281	201	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Nová Včelnice, č.p. 188, rod.dům
		1550	7 057	ostatní plocha – dráha	

Skutečný stav není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož stavba sloužila pro ubytování. Dále u stavby č.p. 188 není v souladu půdorysný zákres v katastrální mapě katastru nemovitostí.

**Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru a rovinaté, přičemž tvoří funkční celek o celkové výměře 7 258 m<sup>2</sup>.**

*Tabulka č. 63 – Pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

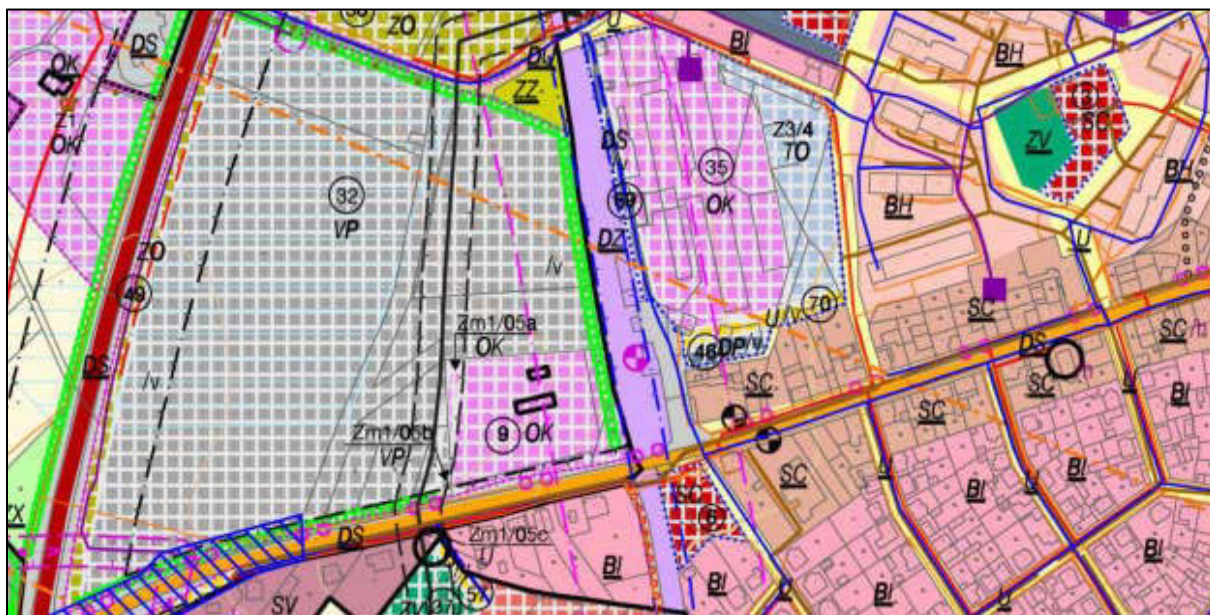
LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
1295	Nová Včelnice	st. 282	49	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	1/1
		st. 283	238	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

**Výše uvedené pozemky jsou nepravidelného či obdélníkového tvaru, rovinaté a o celkové výměře 287 m<sup>2</sup>.**

#### 1.14.6.4 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti v ploše DZ = plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava.



Obrázek č. 34 – Náhled územního plánu – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice (<https://www.vcelnice.cz/urad-2/uzemni-plan/zmena-c1-uzemniho-planu-nova-vcelnice/>)

#### Hlavní využití:

drážní doprava.

#### Přípustné využití:

pozemky drážní dopravy; pozemky pro zastávky, stanice, nástupiště; pozemky správních budov; protihluková opatření; pozemky dopravní a technické infrastruktury; účelové komunikace; stezky a trasy pro pěší a cyklisty; pozemky zeleně.

#### Podmíněně přípustné využití:

byty správce nebo majitele zařízení a za podmínky splnění hygienických limitů pro bydlení; pozemky staveb a zařízení občanského vybavení – obchodní prodej, stravování, ubytování, sport, jakož i funkčně obdobné stavby za podmínky, že mají k funkci hlavní funkci doplňkovou.

#### Nepřípustné využití:

činnosti, děje a zařízení, které nesouvisí s hlavním využitím.

### 1.14.7 Výměry a plochy

*Tabulka č. 64 – Stanovení výměr a ploch pro – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Celková podlahová plocha staveb	177 m <sup>2</sup>
Celková započitatelná podlahová plocha staveb	150 m <sup>2</sup>
Pozemky	7 258 m <sup>2</sup>

*Tabulka č. 65 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Celková podlahová plocha staveb	80 m <sup>2</sup>
Celková čistá podlahová plocha staveb	80 m <sup>2</sup>
Pozemky	287 m <sup>2</sup>

*Pozn.: Pro potřeby stanovení porovnávací hodnoty je proveden přepočet podlahové plochy objektů na čistou podlahovou plochu. Podlahová plocha je definována jako plocha, která zahrnuje všechny místnosti, schodiště a výtahy v podlažích. Nezahrnují se plochy zastavěné stěnami. Čistá podlahová plocha odpovídá podlahové ploše, kdy podzemní podlaží se započítávají dle metodiky bank ve výši 50 %.*

### 1.14.8 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

### 1.14.9 Rizika

#### 1.14.9.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti možný pouze přes pozemek parc. č. 1550, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 283, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemku by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 1550.

Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 1550, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 283, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 1550.

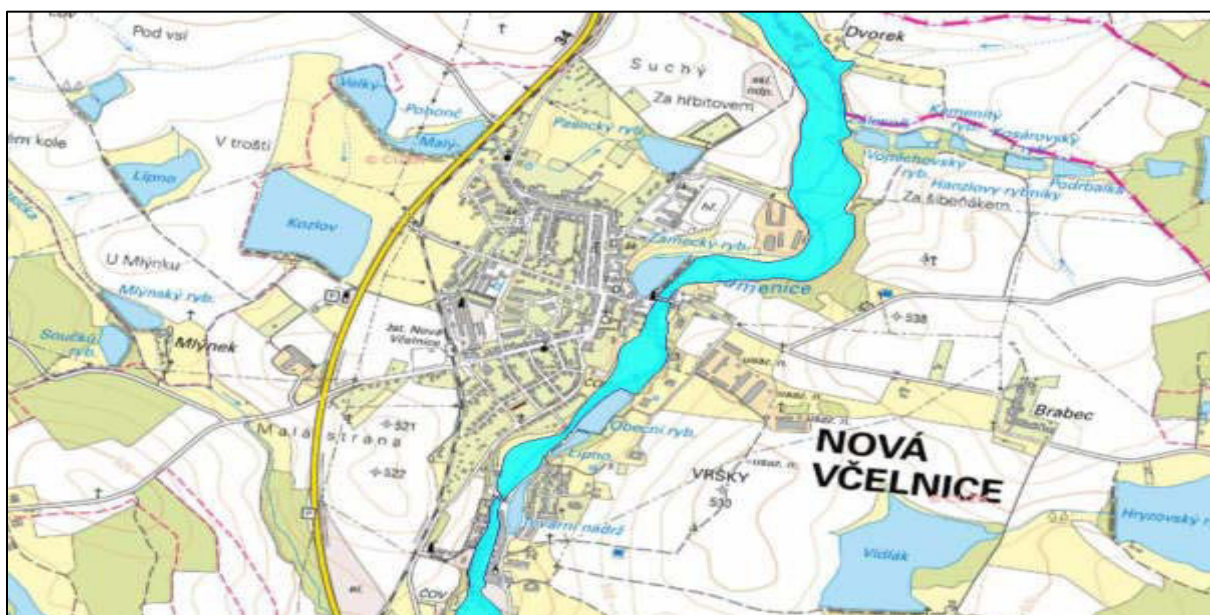
Skutečný stav není u stavby č.p. 188, která je součástí pozemku parc. č. st. 281, v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož stavba sloužila pro ubytování. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázku, kterou nepřísluší Zpracovateli řešit (tzn. při ocenění je předpokládáno, že rekolaudace stavby bude možná).**

Dále u stavby č.p. 188 není v souladu půdorysný zakres v katastrální mapě katastru nemovitostí. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázku, kterou nepřísluší Zpracovateli řešit.**

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

#### **1.14.9.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci**

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 35 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice

Žádná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

#### **1.14.9.3 Věcná břemena a obdobná zatížení**

Dle LV č. 1295 (viz nedílné součásti přílohy) je ve prospěch oceňovaného pozemku parc. č. st. 281 zřízeno Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem kontroly, údržby a oprav kanalizační přípojky v koridoru vyznačeném geometrickým plánem č. zak. 699-206/2005. Povinnost je zřízena pro pozemek parc. č. 1502/1. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož se na pozemku parc. č. 1502/1 nachází veřejná komunikace.**

Dále dle LV č. 1295 vázne na oceňovaném pozemku parc. č. st. 281 a parc. č. 1550 Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - kabelového vedení NN dle geometrického plánu č. 976-4/2015. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**





Obrázek č. 36 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

#### 1.14.9.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 1295 (viz nedílné součásti přílohy) vážnou na oceňovaném pozemku parc. č. st. 282 a parc. č. st. 283 Zástavní práva smluvní ve prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, IČO: 49240901. Dále dle LV č. 1295 vážnou na pozemcích Zákazy zcizení nebo zatížení v souvislosti s výše uvedenými Zástavními právy. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Dále dle LV č. 1295 vážne na oceňovaných nemovitostech Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Na LV č. 1295 je také uvedena poznámka o zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

### 1.15 Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

Tabulka č. 66 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
238	Lomy u Kunžaku	st. 140	25	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.	1/1

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
238	Lomy u Kunžaku	st. 146	20	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.	1/1
		458/41	63	ostatní plocha – ostatní komunikace		
		916/1	8 066	ostatní plocha – dráha		

*Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 916/1 o výměře 8 066 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).*

*Tabulka č. 67 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
238	Lomy u Kunžaku	st. 88	241	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Lomy, č.p. 76, doprava	1/1
		st. 89	191	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	

### 1.15.1 Popis lokality

#### 1.15.1.1 Místopis

Obec Člunek se nachází asi devět kilometrů jihovýchodně od města Jindřichův Hradec, v okrese Jindřichův Hradec v Jihočeském kraji. Žije zde 487 obyvatel. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1542.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v části obce Lomy. Leží mezi Člunkem a Kunžakem. V roce 2011 zde trvale žilo 148 obyvatel. První písemná zmínka o vesnici pochází z roku 1288. Vesnice je vzdálena 12 km východně od Jindřichova Hradce.

#### 1.15.1.2 Doprava

Územím části obce Lomy prochází silnice II/164, která vede z Jindřichova Hradce do Strmilova.

Veřejná doprava je zajištěna příměstskými linkovými autobusy. Železniční doprava není ve městě zastoupena, nejbližší vlaková stanice je ve městě Jindřichův Hradec.

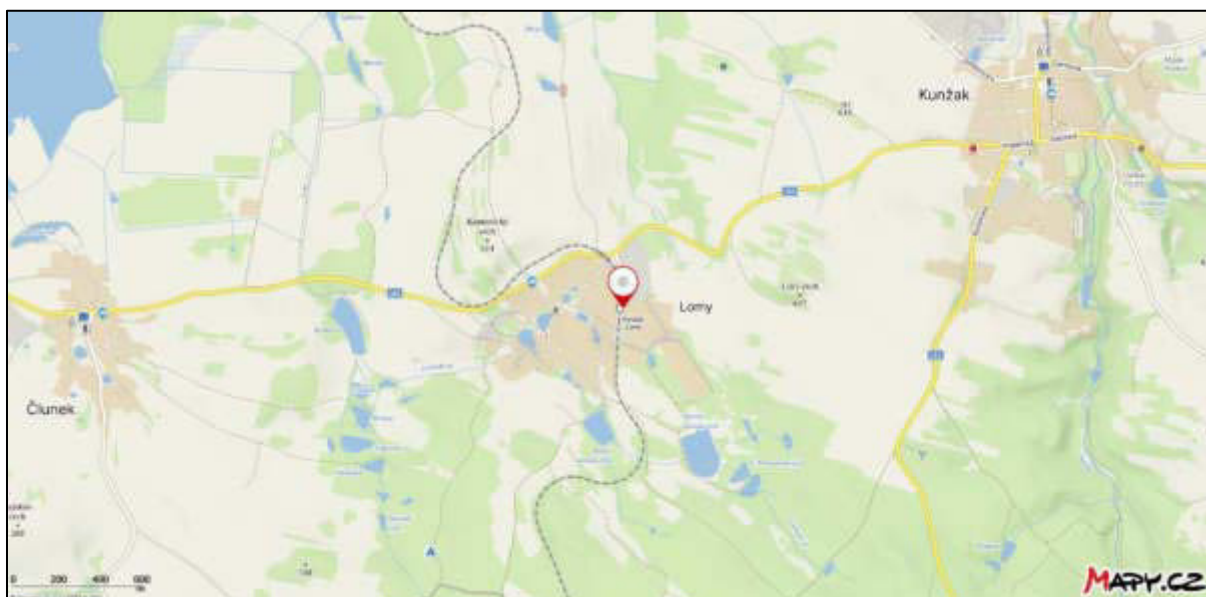
### 1.15.1.3 Občanská a technická vybavenost

Část obce Lomy disponuje minimální občanskou vybaveností. Nachází se zde střelnice, hřiště, ubytovací a další služby.

V části obce Lomy je rozvedena elektřina, vodovod a kanalizace.

### 1.15.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí na východním okraji části obce Lomy obce Člunek. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází smíšená zástavba (rezidenční stavby, výrobně-skaldové objekty) a zemědělské pozemky.



Obrázek č. 37 – Situace (mapy.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek

### 1.15.3 Napojení na inženýrské sítě

#### Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Nemovitost je napojena na elektrickou síť, přičemž voda je řešena ze studny a odkanalizování do jímky.

#### Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Nemovitost je napojena na elektrickou síť, přičemž voda je řešena ze studny a odkanalizování do jímky.

Studna i jímka se nacházejí na pozemku parc. č. 916/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 88, jehož součástí je stavba č.p. 76, a parc. č. st. 89, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků právně zajištěno odebírání vody ze studny a

odkanalizování do jímky. Tyto skutečnosti by měly tedy být právně ošetřeny zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 916/1.

#### 1.15.4 Přístup a příjezd

##### Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

*Tabulka č. 68 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
458/28	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Člunek, č. p. 21, 37861 Člunek
893/8	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Člunek, č. p. 21, 37861 Člunek

##### Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný pouze přes pozemek parc. č. 916/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 88, jehož součástí je stavba č.p. 76, a pozemek parc. č. st. 89, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 916/1.

*Tabulka č. 69 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
916/1	Ostatní plocha – dráha	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
458/28	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Člunek, č. p. 21, 37861 Člunek
893/8	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Člunek, č. p. 21, 37861 Člunek

#### 1.15.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nenachází žádná autobusová ani jiná zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I/34, silnice I/23, silnice II/164, silnice II/151 a silnice II/409.

### 1.15.6 Popis předmětu ocenění

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na východním okraji části obce Lomy obce Člunek. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází smíšená zástavba (rezidenční stavby, výrobně-skaldové objekty) a zemědělské pozemky.



Obrázek č. 38 – Ortofoto-mapa (sgl-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek

Pozn. k Obrázku č. 38: Vyznačení nemovitostí zajištěných pouze jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou však bez pozemku parc. č. st. 88 a parc. č. st. 89 (vyznačeny červeně). Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou vyznačeny červeně.

#### 1.15.6.1 Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 140, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba, parc. č. st. 146, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba, parc. č. 458/41 a část pozemku parc. č. 916/1 (viz poznámka pod Tabulkou č. 66), vše LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek.

Stavba na pozemku parc. č. st. 140 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Základová konstrukce je betonová. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Dveře jsou dřevěné. Okna jsou plastová. Úpravu vnitřních

povrchů tvoří omítky a obklady. Povrch podlahy tvoří dlažba. Stavba je napojena na elektrickou síť, přičemž voda je řešena ze studny a odkanalizování do jímky. Stavba není vytápěna. Stavba je ve velmi dobrém stavebně-technické stavu.

Stavba na pozemku parc. č. st. 146 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Základová konstrukce je betonová. Svislé nosné konstrukce jsou dřevěné s dřevěným opláštěním a zděné. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení a dřevěný obklad. Dveře jsou dřevěné. Okna jsou s jednoduchým zaklením. Stavba je napojena na elektrickou síť, přičemž voda je řešena ze studny. Stavba není vytápěna. Stavba je ve velmi dobrém stavebně-technické stavu.

Stavba nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí na pozemku parc. č. 916/1 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a pultovou střechu. Svislé nosné konstrukce jsou kovové s dřevěným a plechovým opláštěním. Dveře jsou plechové. Stavba není napojena na inženýrské sítě. Stavba není vytápěna. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu.

*Tabulka č. 70 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Podlaží	Stavba na pozemku parc. č.	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Čistá podl. plocha (m <sup>2</sup> )
1.NP	st. 140	WC	8,61	1,00	8,61
		WC	6,28	1,00	6,28
		WC	3,31	1,00	3,31
1. NP	st. 146	Vodárna	14,96	1,00	14,96
1. NP	916/1	Sklad	10,62	1,00	10,62
<b>Celková podlahová plocha/čistá podlahová plocha</b>			<b>43,78</b>	<b>-</b>	<b>43,78</b>

#### **1.15.6.2 Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 88, jehož součástí je stavba č.p. 76 – doprava, a parc. č. st. 89, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, vše LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek.

Stavba č.p. 76 je samostatně stojící, má nepravidelný půdorys, jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a půdu. V prvním podzemním podlaží se nachází sklepní místnosti. V prvním nadzemním podlaží se nachází zádveří, chodby, WC, kuchyně (jedna s krbem), koupelny, pokoje, kancelář a zastřešená terasa. Koupelny a kuchyně mají standardní vybavení (umyvadlo, WC, sprcha a kuchyňské linky).

Stavba je zděná se sedlovou střechou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Stropy jsou s rovným podhledem. Dveře a okna jsou dřevěné. Povrchy podlah tvoří dlažba, dřevěná prkna a laminátová podlaha. Vytápění je řešeno jako lokální prostřednictvím elektrických přímotopů. Ohřev vody je řešen pomocí bojleru. Stavba je napojena na elektrickou síť, přičemž voda je řešena ze studny a odkanalizování do jímky. Stavba je

v dobrém stavebně-technické stavu. Stavba k datu ocenění slouží pro krátkodobé rekreační ubytování.

Na pozemcích se dále nachází vedlejší dřevěná přízemní stavba s rampou.

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

*Tabulka č. 71 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitat. plocha (m <sup>2</sup> )
1. PP	Sklep	36,28	0,50	18,14
1. PP	Sklep	52,73	0,50	26,37
<b>1. PP – celkem</b>		<b>89,01</b>	<b>-</b>	<b>44,51</b>
1. NP	Vstup	2,10	1,00	2,10
1. NP	WC	1,16	1,00	1,16
1. NP	Kuchyň	17,09	1,00	17,09
1. NP	Koupelna	1,61	1,00	1,61
1. NP	Pokoj	19,80	1,00	19,80
1. NP	Chodba	3,95	1,00	3,95
1. NP	Kuchyň	11,57	1,00	11,57
1. NP	Koupelna	3,19	1,00	3,19
1. NP	Pokoj	29,06	1,00	29,06
1. NP	Kuchyň	9,55	1,00	9,55
1. NP	Koupelna	3,44	1,00	3,44
1. NP	Pokoj	22,06	1,00	22,06
1. NP	Pokoj	9,01	1,00	9,01
1. NP	Kuchyň	13,43	1,00	13,43
1. NP	Kancelář	3,95	1,00	3,95
1. NP	Chodba	3,79	1,00	3,79
1. NP	Koupelna	2,07	1,00	2,07
<b>1. NP – celkem</b>		<b>156,83</b>	<b>-</b>	<b>156,83</b>
<b>Celková podlahová plocha/započitatelná plocha</b>		<b>245,84</b>	<b>-</b>	<b>201,34</b>

### 1.15.6.3 Pozemky

*Tabulka č. 72 – Pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
238	Lomy u Kunžaku	st. 140	25	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
		st. 146	20	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
238	Lomy u Kunžaku	458/41	63	ostatní plocha – ostatní komunikace	
		916/1	8 066	ostatní plocha – dráha	

Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 916/1 o výměře 8 066 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, kromě pozemku parc. č. 458/41, na kterém se k datu ocenění komunikace nenachází a parc. č. 916/1, na kterém se nachází stavba nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí.

**Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru a mírně svažité, přičemž tvoří funkční celek o celkové výměře 8 174 m<sup>2</sup>.**

Tabulka č. 73 – Pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
238	Lomy u Kunžaku	st. 88	241	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Lomy, č.p. 76, doprava
		st. 89	191	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, kromě stavby č.p. 76, jelikož stavba k datu ocenění slouží pro krátkodobé rekreační ubytování.

**Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru, rovinaté, a o celkové výměře 432 m<sup>2</sup>.**

#### 1.15.6.4 Územní plán

Obec Člunek nemá vydanou žádnou územně plánovací dokumentaci.

#### 1.15.7 Výměry a plochy

Tabulka č. 74 – Stanovení výměr a ploch pro – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Celková podlahová plocha staveb	44 m <sup>2</sup>
Celková čistá podlahová plocha staveb	44 m <sup>2</sup>
Pozemky	8 174 m <sup>2</sup>

Pozn.: Pro potřeby stanovení porovnávací hodnoty je proveden přepočít podlahové plochy objektů na čistou podlahovou plochu. Podlahová plocha je definována jako plocha, která



zahrnuje všechny místnosti, schodiště a výtahy v podlažích. Nezahrnují se plochy zastavěné stěnami. Čistá podlahová plocha odpovídá podlahové ploše, kdy podzemní podlaží se započítávají dle metodiky bank ve výši 50 %.

Tabulka č. 75 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Čluněk (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Celková podlahová plocha staveb	246 m <sup>2</sup>
Celková započitatelná podlahová plocha staveb	201 m <sup>2</sup>
Pozemky	432 m <sup>2</sup>

### 1.15.8 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

### 1.15.9 Rizika

#### 1.15.9.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem možný pouze přes pozemek parc. č. 916/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 88, jehož součástí je stavba č.p. 76, a pozemek parc. č. st. 89, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 916/1.

Studna i jímka se nacházejí na pozemku parc. č. 916/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 88, jehož součástí je stavba č.p. 76, a parc. č. st. 89, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků právně zajištěno odebírání vody ze studny a odkanalizování do jímky. Tyto skutečnosti by měly tedy být právně ošetřeny zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 916/1.

Skutečný stav není u stavby bez č.p. 76 – doprava, která je součástí pozemku parc. č. st. 88, v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož stavba k datu ocenění slouží pro krátkodobé rekreační ubytování. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázku, kterou nepřísluší Zpracovateli řešit (tzn. při ocenění je předpokládáno, že rekolaudace stavby bude možná).**

Skutečný stav není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí u pozemku parc. č. 458/41, na kterém se k datu ocenění komunikace nenachází a parc. č. 916/1, na kterém se nachází stavba nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázku, kterou nepřísluší Zpracovateli řešit.**

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

### 1.15.9.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 39 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek

Žádná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

### 1.15.9.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 238 (viz nedílné součásti přílohy) vážne na oceňovaném pozemku parc. č. st. 88 a parc. č. 916/1 Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy – kabelového vedení NN a kabelové skříně dle geometrického plánu č. 210-99/2015. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400.

Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.



Obrázek č. 40 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

#### 1.15.9.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 238 (viz nedílné součásti přílohy) váznou na oceňovaném pozemku parc. č. st. 88 a st. 89 Zástavní práva smluvní ve prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, IČO: 49240901. Dále dle LV č. 238 váznou na pozemcích Zákazy zcizení nebo zatížení v souvislosti s výše uvedenými Zástavními právy. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Dále dle LV č. 238 vázne na oceňovaných nemovitostech Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Na LV č. 238 je také uvedena poznámka o zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

### 1.16 Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

Tabulka č. 76 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
356	Blažejov	st. 58	197	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.	1/1
		st. 157	15	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
356	Blažejov	493/1	9 528	ostatní plocha – dráha		1/1

*Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 493/1 o výměře 8 528 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).*

*Tabulka č. 77 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
356	Blažejov	st. 57	192	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Blažejov, č.p. 39, doprava	1/1

### 1.16.1 Popis lokality

#### 1.16.1.1 Místopis

Obec Blažejov se nachází v okrese Jindřichův Hradec v Jihočeském kraji. Žije zde přibližně 475 obyvatel.

#### 1.16.1.2 Doprava

Územím obce prochází silnice I/23, která propojuje Jihočeský a Jihomoravský kraj přes Vysočinu.

Veřejná doprava je zajištěna příměstskými linkovými autobusy. Železniční doprava není ve městě zastoupena, nejbližší vlaková stanice je ve městě Jindřichův Hradec.

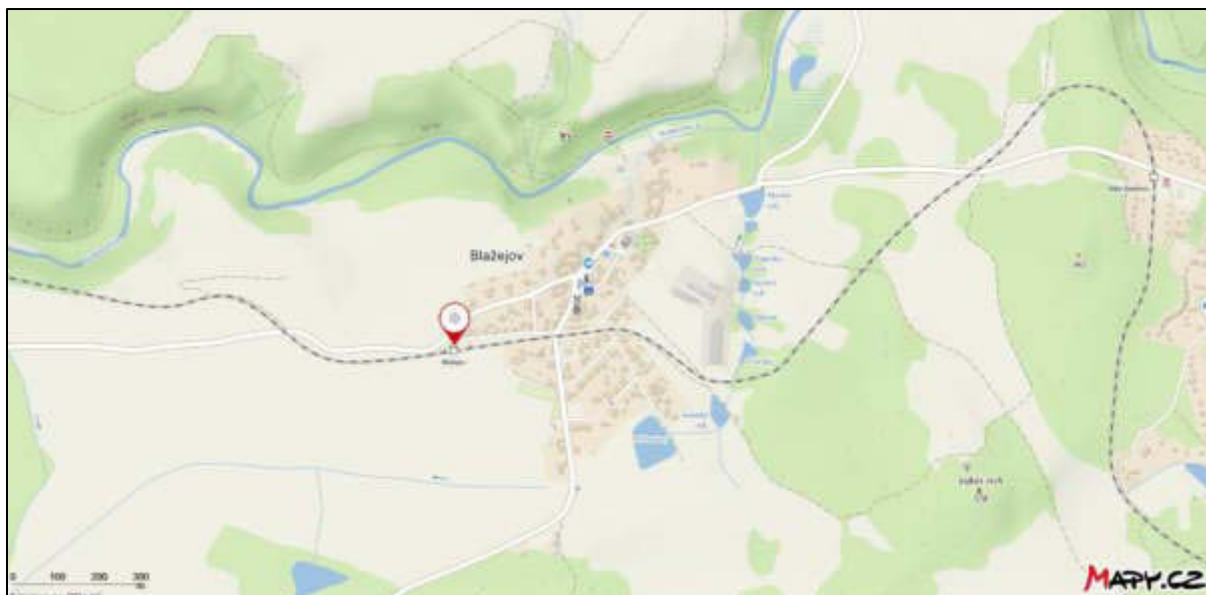
#### 1.16.1.3 Občanská a technická vybavenost

Obec disponuje minimální občanskou vybaveností. Nachází se zde obecní úřad, pošta, hřiště, restaurace, pohostinské a další služby.

V obci je rozvedena elektřina, vodovod a kanalizace.

### 1.16.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí na západním okraji obce Blažejov. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází rezidenční zástavba a zemědělské pozemky.



Obrázek č. 41 – Situace (mapy.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov

### 1.16.3 Napojení na inženýrské sítě

#### Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Nemovitost je napojena na elektrickou síť, vodovod a kanalizaci.

#### Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Nemovitost je napojena na elektrickou síť, vodovod a kanalizaci.

Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 493/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 57, jehož součástí je stavba č.p. 39, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 493/1.

### 1.16.4 Přístup a příjezd

#### Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 78 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
493/3	Ostatní plocha – dráha	Obec Blažejov, č. p. 38, 37852 Blažejov
497	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Blažejov, č. p. 38, 37852 Blažejov

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
459/4	Ostatní plocha – silnice	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

### Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je možný pouze přes pozemek parc. č. 493/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 57, jehož součástí je stavba č.p. 39, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 493/1.

*Tabulka č. 79 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
493/1	Ostatní plocha – dráha	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
493/3	Ostatní plocha – dráha	Obec Blažejov, č. p. 38, 37852 Blažejov
497	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Blažejov, č. p. 38, 37852 Blažejov
459/4	Ostatní plocha – silnice	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

#### 1.16.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I/34, silnice I/23, silnice II/164, silnice II/128 a silnice II/134.

#### 1.16.6 Popis předmětu ocenění

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na západním okraji obce Blažejov. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází rezidenční zástavba a zemědělské pozemky.



Obrázek č. 42 – Ortofoto-mapa (sgj-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov

Pozn. k Obrázku č. 42: Vyznačení nemovitostí zajištěných pouze jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou však bez pozemku parc. č. st. 57 (vyznačen červeně) a bez pozemku parc. č. 2274 (vyznačen modře, pozemek cizího vlastníka). Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

#### **1.16.6.1 Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 58, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba, parc. č. st. 157, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, a parc. č. 493/1 (viz poznámka pod Tabulkou č. 76), vše LV č. 356, k.ú. a obec Blažejov.

Stavba na pozemku parc. č. st. 58 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Základová konstrukce je kamenná. Svislé nosné konstrukce jsou dřevěné s dřevěným opláštěním. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dveře jsou dřevěné. Okna jsou s jednoduchým zaklením. Povrch podlahy tvoří dřevěná prkna. Stavba je napojena na elektrickou síť. Stavba disponuje rampou. Stavba není vytápěna. Stavba je v horším stavebně-technické stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Stavba na pozemku parc. č. st. 157 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Stavba se skládá z WC a komory. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Dveře i okna jsou dřevěné. Stavba je napojena na elektrickou síť, vodovod a kanalizaci. Stavba je v horším stavebně-technické stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Tabulka č. 80 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Podlaží	Stavba na pozemku parc. č.	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Čistá podl. plocha (m <sup>2</sup> )
1. NP	st. 58	Sklad	43,18	1,00	43,18
1. NP	st. 157	Komora	6,26	1,00	6,26
		WC	4,95	1,00	4,95
<b>Celková podlahová plocha/čistá podlahová plocha</b>			<b>54,39</b>	<b>-</b>	<b>54,39</b>

#### 1.16.6.2 Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 57, jehož součástí je stavba č.p. 39 – doprava, zapsaný na LV č. 356, k.ú. a obec Blažejov.

Stavba je samostatně stojící, má nepravidelný půdorys, jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a půdu. V prvním podzemním podlaží se nachází sklepní místnosti. V prvním nadzemním podlaží se nachází chodby, WC, komory, koupelna, místnosti a zastřešená terasa.

Stavba je zděná se sedlovou střechou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Stropy jsou s rovným podhledem. Dveře a okna jsou dřevěné. Povrchy podlah tvoří dlažba, PVC a dřevěná prkna. Stavba není vytápěna. Ohřev vody není vyřešen. Stavba je napojena na elektrickou síť, vodovod a kanalizaci. Stavba je v horším stavebně-technické stavu a jeví známky zanedbané údržby. Stavba sloužila pro ubytování.

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

Tabulka č. 81 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitat. plocha (m <sup>2</sup> )
1. PP	Sklep	14,26	0,50	7,13
1. PP	Sklep	11,74	0,50	5,87
1. PP	Sklep	10,65	0,50	5,33
1. PP	Sklep	13,78	0,50	6,89
<b>1. PP – celkem</b>		<b>50,43</b>	<b>-</b>	<b>25,22</b>
1. NP	Chodba	8,05	1,00	8,05
1. NP	WC	0,81	1,00	0,81
1. NP	Komora	1,16	1,00	1,16
1. NP	Chodba	6,16	1,00	6,16
1. NP	Komora	1,60	1,00	1,60
1. NP	Komora	1,90	1,00	1,90
1. NP	Koupelna	3,98	1,00	3,98



Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitat. plocha (m <sup>2</sup> )
1. NP	Místnost	13,00	1,00	13,00
1. NP	Místnost	12,06	1,00	12,06
1. NP	Místnost	16,44	1,00	16,44
1. NP	Místnost	22,04	1,00	22,04
1. NP	Místnost	13,90	1,00	13,90
1. NP	Místnost	19,80	1,00	19,80
<b>1. NP – celkem</b>		<b>120,90</b>	-	<b>120,90</b>
<b>Celková podlahová plocha/započitatelná plocha</b>		<b>171,33</b>	-	<b>146,12</b>

### 1.16.6.3 Pozemky

Tabulka č. 82 – Pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
356	Blažejov	st. 58	197	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
		st. 157	15	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava
		493/1	9 528	ostatní plocha – dráha	

Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 493/1 o výměře 8 528 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

**Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru a svažité, přičemž tvoří funkční celek o celkové výměře 5 853 m<sup>2</sup>.**

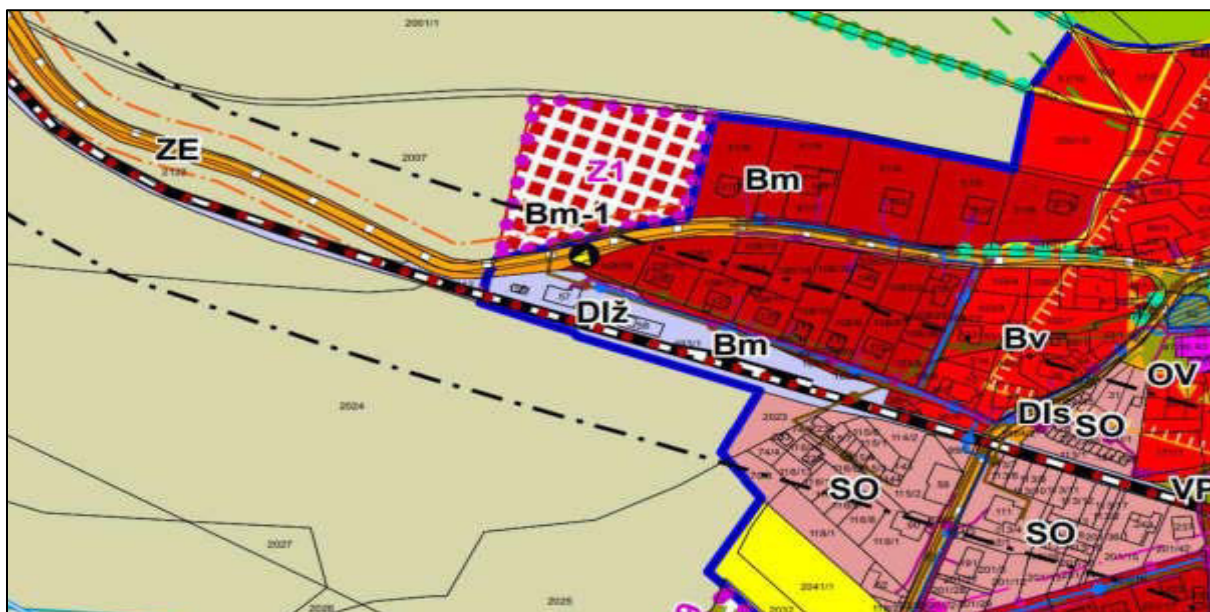
Tabulka č. 83 – Pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
356	Blažejov	st. 57	192	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Blažejov, č.p. 39, doprava

Skutečný stav není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož stavba č.p. 39 složila pro ubytování. Pozemek je nepravidelného tvaru a rovinatý.

### 1.16.6.4 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti v ploše DIž = plochy dopravní infrastruktury – železniční.



Obrázek č. 43 – Náhled územního plánu – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov ([https://www.jh.cz/redakce/index.php?lanG=cs&clanek=271612&slozka=50453&detail\\_claim=86183&](https://www.jh.cz/redakce/index.php?lanG=cs&clanek=271612&slozka=50453&detail_claim=86183&))

#### Hlavní využití:

dopravní infrastruktura drážní.

#### Přípustné využití:

dopravní stavby drážní zejména stavby a zařízení dráhy (železnice) a s nimi provozně související: součásti dráhy, např. obvod dráhy, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, tunely, kolejiště, křížení komunikací a výhybny, veřejná prostranství, technická infrastruktura, silnice, místní a účelové komunikace, cyklostezky; zeleň – zejména ochranná, izolační a doprovodná; vodní toky a plochy.

#### Podmíněně přípustné využití:

další stavby a zařízení technické a dopravní infrastruktury za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití, a v místech zastávek: občanské vybavení, např. dětská hřiště, stavby a zařízení pro obchodní prodej, hostinská činnost, ubytování a stravování, kanceláře, doprava v klidu – odstavná a parkovací stání, garáže, skladovací prostory.

#### Nepřípustné využití:

takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, zejména bydlení, rekreace, ubytování, obchodní činnosti, výroba a skladování, zemědělství mimo přípustného, popř. podmíněně přípustného využití; ohrazování, oplocování a ostatní zahrazování zamezující veřejné přístupnosti území; záměry naplňující parametry

nadmístnosti stanovené v zásadách územního rozvoje mimo plochy a koridory, které jsou pro nadmístní záměry v územním plánu vymezeny.

### 1.16.7 Výměry a plochy

*Tabulka č. 84 – Stanovení výměr a ploch pro – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Celková podlahová plocha staveb	54 m <sup>2</sup>
Celková čistá podlahová plocha staveb	54 m <sup>2</sup>
Pozemky	5 853 m <sup>2</sup>

*Pozn.: Pro potřeby stanovení porovnávací hodnoty je proveden přepočítání podlahové plochy objektů na čistou podlahovou plochu. Podlahová plocha je definována jako plocha, která zahrnuje všechny místnosti, schodiště a výtahy v podlažích. Nezahrnují se plochy zastavěné stěnami. Čistá podlahová plocha odpovídá podlahové ploše, kdy podzemní podlaží se započítávají dle metodiky bank ve výši 50 %.*

*Tabulka č. 85 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Celková podlahová plocha staveb	171 m <sup>2</sup>
Celková započitatelná podlahová plocha staveb	146 m <sup>2</sup>
Pozemky	192 m <sup>2</sup>

### 1.16.8 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

### 1.16.9 Rizika

#### 1.16.9.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti možný pouze přes pozemek parc. č. 493/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 57, jehož součástí je stavba č.p. 39, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 493/1.

Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 493/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 57, jehož součástí je stavba č.p. 39, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 493/1.

Skutečný stav není u stavby č.p. 39 – doprava, která je součástí pozemku parc. č. st. 57, v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož stavba sloužila pro ubytování. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázku, kterou nepřísluší Zpracovateli řešit (tzn. při ocenění je předpokládáno, že rekolaudace stavby bude možná).**

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

#### **1.16.9.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci**

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 44 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov

Žádná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

#### **1.16.9.3 Věcná břemena a obdobná zatížení**

Dle LV č. 356 (viz nedílné součásti přílohy) vážne na oceňovaném pozemku parc. č. st. 57 a parc. č. 493/1 Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení NN a kabelové skříně dle geometrického plánu č.zak. 282-253/2011. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400.

**Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**



Obrázek č. 45 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

#### 1.16.9.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 356 (viz nedílné součásti přílohy) vázne na oceňovaném pozemku parc. č. st. 57 Zástavní právo smluvní ve prospěch pana Jindřicha Vladimíra Ing. Mba. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Dále dle LV č. 356 vázne na oceňovaných nemovitostech Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Na LV č. 356 je také uvedena poznámka o zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Oceňované stavby jsou v horším stavebně-technické stavu a jeví známky zanedbané údržby.

### 1.17 Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

Tabulka č. 86 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
149	Černovice u Tábora	st. 336	200	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Černovice, č.p. 280, doprava	1/1
		st. 337	24	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
149	Černovice u Tábora	st. 340	8	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	1/1
		5008/1	9 206	ostatní plocha – dráha		
		5008/2	616	ostatní plocha – dráha		
		5008/5	220	ostatní plocha – dráha		

*Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 5008/1 o výměře 9 206 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).*

*Tabulka č. 87 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
149	Černovice u Tábora	st. 339	182	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	1/1

### 1.17.1 Popis lokality

#### 1.17.1.1 Místopis

Černovice jsou město v okrese Pelhřimov v kraji Vysočina. Žije zde přibližně 1 800 obyvatel. Katastrální území stejnojmenné části se jmenuje Černovice u Tábora. Leží na pomezí současného kraje Vysočina a kraje Jihočeského. Sousedními obcemi sídla jsou Těmice, Vlčeves, Lidmaň, Křeč, Mnich, Obrataň, Bohdalín a Hojovice.

#### 1.17.1.2 Doprava

Územím města prochází silnice II/409, vedoucí z Táborska přes Vysočinu a Slavonicko do kraje Jihomoravského, silnice II/128, která spojuje Kraj Vysočinu a Jihočeský Kraj s Rakouskem, a silnice II/136, jenž spojuje Černovice v okrese Pelhřimov a Tučapy v okrese Tábor.

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstskými linkovými autobusy. Železniční doprava není ve městě zastoupena, nejbližší vlaková stanice je v obci Obrataň.

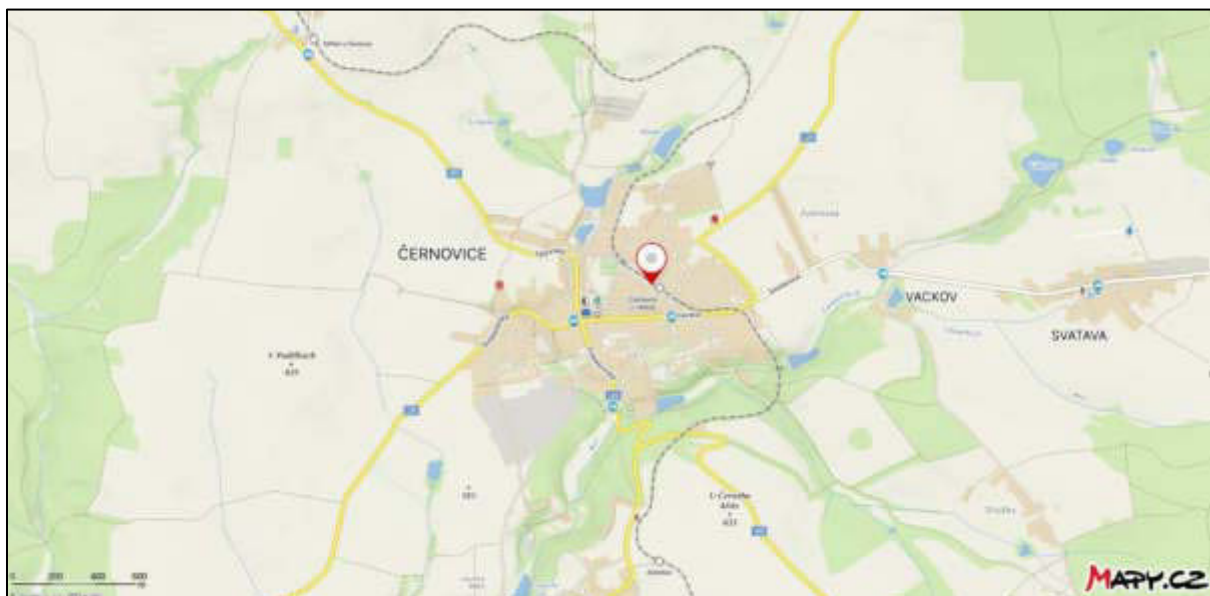
#### 1.17.1.3 Občanská a technická vybavenost

Město disponuje základní občanskou vybaveností. Nachází se zde městský úřad, pošta, knihovna, mateřská a základní škola, obchody, výchovný ústav, hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Město disponuje komplexní technickou vybaveností. Je zde rozvedena elektřina, vodovod, kanalizace i plynovod.

### 1.17.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Černovice, a to při ulici Jirákova. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází smíšená zástavba (rezidenční stavby a stavby občanského vybavení) a zemědělské pozemky.



Obrázek č. 46 – Situace (mapy.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice

### 1.17.3 Napojení na inženýrské sítě

#### Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Nemovitost je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a plynovod.

#### Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Nemovitost je napojena na elektrickou síť.

Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 5008/2 či parc. č. 508/1, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 339, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 5008/2 či parc. č. 508/1.

**1.17.4 Přístup a příjezd****Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):**

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace. Komunikace je zpevněná s asfaltovým a dlážděným povrchem.

*Tabulka č. 88 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
4959/20	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Černovice, Mariánské náměstí 718, 39494 Černovice
5015	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Černovice, Mariánské náměstí 718, 39494 Černovice
5008/3	Ostatní plocha – dráha	Město Černovice, Mariánské náměstí 718, 39494 Černovice
5017	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Černovice, Mariánské náměstí 718, 39494 Černovice
5008/4	Ostatní plocha – dráha	Město Černovice, Mariánské náměstí 718, 39494 Černovice
5016/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Černovice, Mariánské náměstí 718, 39494 Černovice
4936/3	Ostatní plocha – silnice	Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava

**Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):**

Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je možný pouze přes pozemek parc. č. 5008/1 nebo 5008/2, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společností Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 339, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 5008/1 nebo 5008/2.



Tabulka č. 89 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
5008/1	Ostatní plocha – dráha	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
5008/2	Ostatní plocha – dráha	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
4959/20	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Černovice, Mariánské náměstí 718, 39494 Černovice
5015	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Černovice, Mariánské náměstí 718, 39494 Černovice
5008/3	Ostatní plocha – dráha	Město Černovice, Mariánské náměstí 718, 39494 Černovice
5017	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Černovice, Mariánské náměstí 718, 39494 Černovice
5008/4	Ostatní plocha – dráha	Město Černovice, Mariánské náměstí 718, 39494 Černovice
5016/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Černovice, Mariánské náměstí 718, 39494 Černovice
4936/3	Ostatní plocha – silnice	Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava

#### 1.17.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I/19, silnice II/128, silnice II/409, silnice II/136 a silnice II/128.

#### 1.17.6 Popis předmětu ocenění

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Černovice, a to při ulici Jirákova. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází smíšená zástavba (rezidenční stavby a stavby občanského vybavení) a zemědělské pozemky.



Obrázek č. 47 – Ortofoto-mapa (sgj-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice

Pozn. k Obrázku č. 47: Vyznačení nemovitostí zajištěných pouze jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou však bez pozemku parc. č. st. 339 (vyznačen červeně). Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou vyznačeny červeně.

#### **1.17.6.1 Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 336, jehož součástí je stavba č.p. 280 – doprava, parc. č. st. 337, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, parc. č. st. 340, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, parc. č. 5008/2, parc. č. 5008/5 a část pozemku parc. č. 5008/1 (viz poznámka pod Tabulkou č. 86), vše LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice.

Stavba je samostatně stojící, má nepravidelný půdorys, jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a půdu. V prvním podzemním podlaží se nachází sklepní místnosti, chodba a schodiště. V prvním nadzemním podlaží se nachází předsíň, chodba, schodiště, koupelna, kuchyň, pokoje, místnosti a zastřešená terasa. Koupelny a kuchyně mají standardní vybavení (umyvadlo, WC, pisoáry, sprcha a kuchyňské linky, jedna z nich s vestavnými spotřebiči).

Stavba je zděná se sedlovou střechou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Stropy jsou s rovným podhledem. Dveře a okna jsou dřevěné. Povrchy podlah tvoří dlažba, PVC a laminátová podlaha. Vytápění je řešeno částečně jako lokální prostřednictvím plynových topidel a částečně jako ústřední prostřednictvím plynové kotle. Stavba je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a plynovod. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu. Stavba k datu ocenění slouží pro ubytování.

Na pozemcích se dále nachází vedlejší zděné a dřevěné přízemní stavby.

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

Tabulka č. 90 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitat. plocha (m <sup>2</sup> )
1. PP	Sklep	19,05	0,50	9,52
1. PP	Sklep	20,77	0,50	10,38
1. PP	Chodba	4,26	0,50	2,13
1. PP	Schodiště	2,97	0,00	0,00
<b>1. PP – celkem</b>		<b>47,04</b>	<b>-</b>	<b>22,04</b>
1. NP	Předsíň	1,45	1,00	1,45
1. NP	Chodba	4,95	1,00	4,95
1. NP	Schodiště	3,34	1,00	3,34
1. NP	Koupelna	4,16	1,00	4,16
1. NP	Kuchyň	13,40	1,00	13,40
1. NP	Pokoj	24,00	1,00	24,00
1. NP	Pokoj	18,70	1,00	18,70
1. NP	Místnost	22,19	1,00	22,19
1. NP	Místnost	34,75	1,00	34,75
<b>1. NP – celkem</b>		<b>126,93</b>	<b>-</b>	<b>126,93</b>
<b>Celková podlahová plocha/započitatelná plocha</b>		<b>173,97</b>	<b>-</b>	<b>148,97</b>

**1.17.6.2 Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 339, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, zapsaný na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice.

Stavba je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Základová konstrukce je kamenná. Svislé nosné konstrukce jsou dřevěné s dřevěným opláštěním. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dveře jsou dřevěné. Okna jsou s jednoduchým zaklením. Povrch podlahy tvoří dřevěná prkna. Stavba je napojena na elektrickou síť. Stavba disponuje rampou. Stavba není vytápěna. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu.

Tabulka č. 91 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Podlaží	Stavba na pozemku parc. č.	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Čistá podl. plocha (m <sup>2</sup> )
1. NP	st. 339	Sklad	42,56	1,00	42,56
<b>Celková podlahová plocha/čistá podlahová plocha</b>			<b>42,56</b>	<b>-</b>	<b>42,56</b>

**1.17.6.3 Pozemky**

Tabulka č. 92 – Pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
149	Černovice u Tábora	st. 336	200	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Černovice, č.p. 280, doprava
		st. 337	24	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava
		st. 340	8	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava
		5008/1	9 206	ostatní plocha – dráha	
		5008/2	616	ostatní plocha – dráha	
		5008/5	220	ostatní plocha – dráha	

Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 5008/1 o výměře 9 206 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, kromě stavby č.p. 280, jelikož stavba k datu ocenění slouží pro ubytování.

**Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru a mírně svažité, přičemž tvoří funkční celek o celkové výměře 10 274 m<sup>2</sup>.**

Tabulka č. 93 – Pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
149	Černovice u Tábora	st. 339	182	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. Pozemek je obdélníkového tvaru a rovinný.

**1.17.6.4 Územní plán**

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti v ploše DZ = plochy dopravní infrastruktury – drážní



Obrázek č. 48 – Náhled územního plánu – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice (<https://www.mestocernovice.cz/rozvoj-a-sluzby/uzemni-plan/>)

### 1.17.7 Výměry a plochy

Tabulka č. 94 – Stanovení výměr a ploch pro – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Celková podlahová plocha staveb	174 m <sup>2</sup>
Celková započitatelná podlahová plocha staveb	149 m <sup>2</sup>
Pozemky	10 274 m <sup>2</sup>

Tabulka č. 95 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Celková podlahová plocha staveb	43 m <sup>2</sup>
Celková čistá podlahová plocha staveb	43 m <sup>2</sup>
Pozemky	182 m <sup>2</sup>

Pozn.: Pro potřeby stanovení porovnávací hodnoty je proveden přepočítání podlahové plochy objektů na čistou podlahovou plochu. Podlahová plocha je definována jako plocha, která zahrnuje všechny místnosti, schodiště a výtahy v podlažích. Nezahrnují se plochy zastavěné stěnami. Čistá podlahová plocha odpovídá podlahové ploše, kdy podzemní podlaží se započítávají dle metodiky bank ve výši 50 %.

### 1.17.8 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

## 1.17.9 Rizika

### 1.17.9.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti možný pouze přes pozemek parc. č. 5008/1 nebo 5008/2, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 339, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 5008/1 nebo 5008/2.

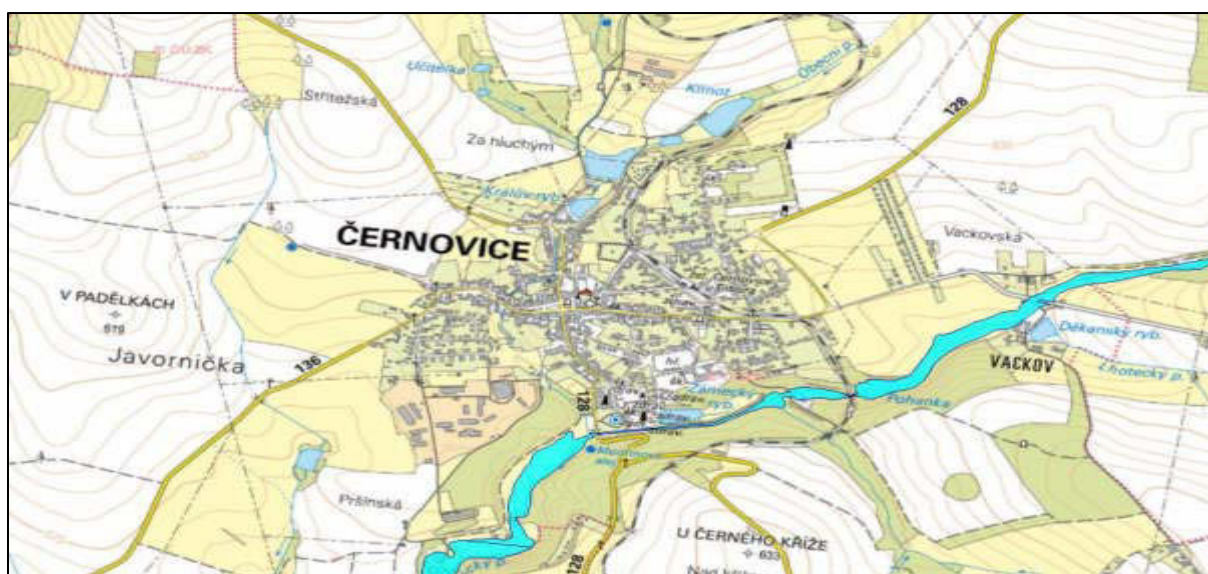
Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 5008/2 či parc. č. 508/1, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 339, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 5008/2 či parc. č. 508/1.

Skutečný stav není u stavby č.p. 280 – doprava, která je součástí pozemku parc. č. st. 336, v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož stavba k datu ocenění slouží pro ubytování. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázku, kterou nepřísluší Zpracovateli řešit (tzn. při ocenění je předpokládáno, že rekolaudace stavby bude možná).**

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

### 1.17.9.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 49 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice

Žádná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

### 1.17.9.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Žádná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

### 1.17.9.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 149 (viz nedílné součásti přílohy) vážne na oceňovaném pozemku parc. č. st. 339 Zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, IČO: 49240901. Dále dle LV č. 149 vážnou na pozemcích Zákazy zcizení nebo zatížení v souvislosti s výše uvedenými Zástavními právy. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Dále dle LV č. 149 vážne na oceňovaných nemovitostech Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Na LV č. 149 je také uvedena poznámka o zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

## 1.18 Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

*Tabulka č. 96 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
152	Vlkosovice	st. 50	183	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	1/1
		st. 51	20	zastavěná plocha a nádvoří	Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava, LV 210	
		st. 59	115	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj	
		1315/1	12 850	ostatní plocha – dráha		

*Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 1315/1 o výměře 9 459 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).*

Tabulka č. 97 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
152	Vlkosovice	st. 52	92	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Vlkosovice, č.p. 48, doprava	1/1

### 1.18.1 Popis lokality

#### 1.18.1.1 Místopis

Černovice jsou město v okrese Pelhřimov v kraji Vysočina. Žije zde přibližně 1 800 obyvatel. Katastrální území stejnojmenné části se jmenuje Černovice u Tábora. Leží na pomezí současného kraje Vysočina a kraje Jihočeského. Sousedními obcemi sídla jsou Těmice, Vlčeves, Lidmaň, Křeč, Mnich, Obrataň, Bohdalín a Hojovice.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v části města Vlkosovice. Nachází se asi 3,5 km na jih od Černovic. Prochází zde silnice II/128. V roce 2009 zde bylo evidováno 51 adres. V roce 2001 zde trvale žilo 59 obyvatel. Vlkosovice je také název katastrálního území o rozloze 6,44 km<sup>2</sup>.

#### 1.18.1.2 Doprava

Územím části města Vlkosovice prochází silnice II/128, která spojuje Kraj Vysočinu a Jihočeský Kraj s Rakouskem.

Veřejná doprava je zajištěna příměstskými linkovými autobusy. Železniční doprava není ve městě zastoupena, nejbližší vlaková stanice je v obci Obrataň.

#### 1.18.1.3 Občanská a technická vybavenost

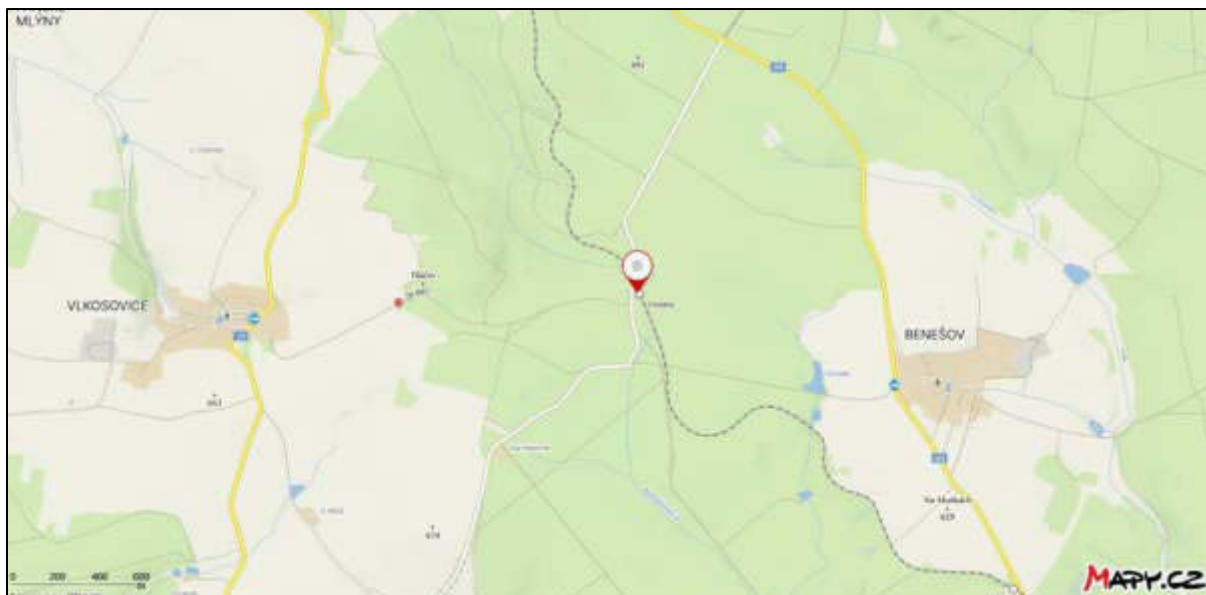
Část města Vlkosovice nedisponuje občanskou vybaveností.

V části města Vlkosovice je rozvedena elektřina a vodovod.

### 1.18.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí východně od zastavěného území části obce Vlkosovice města Černovice. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází stavba pro rekreaci, zemědělské a lesní pozemky.





Obrázek č. 50 – Situace (mapy.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice

### 1.18.3 Napojení na inženýrské sítě

#### Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Nemovitost je napojena na elektrickou síť.

#### Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Nemovitost je napojena na elektrickou síť, přičemž voda je řešena ze studny.

Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 1315/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 52, jehož součástí je stavba č.p. 48, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 1315/1.

### 1.18.4 Přístup a příjezd

#### Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 98 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
601/5	Ostatní plocha – silnice	Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava

**Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):**

Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je možný pouze přes pozemek parc. č. 1315/, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 52, jehož součástí je stavba č.p. 48, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 1315/1.

*Tabulka č. 99 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
1315/1	Ostatní plocha – dráha	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
601/5	Ostatní plocha – silnice	Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava

**1.18.5 Dopravní dostupnost**

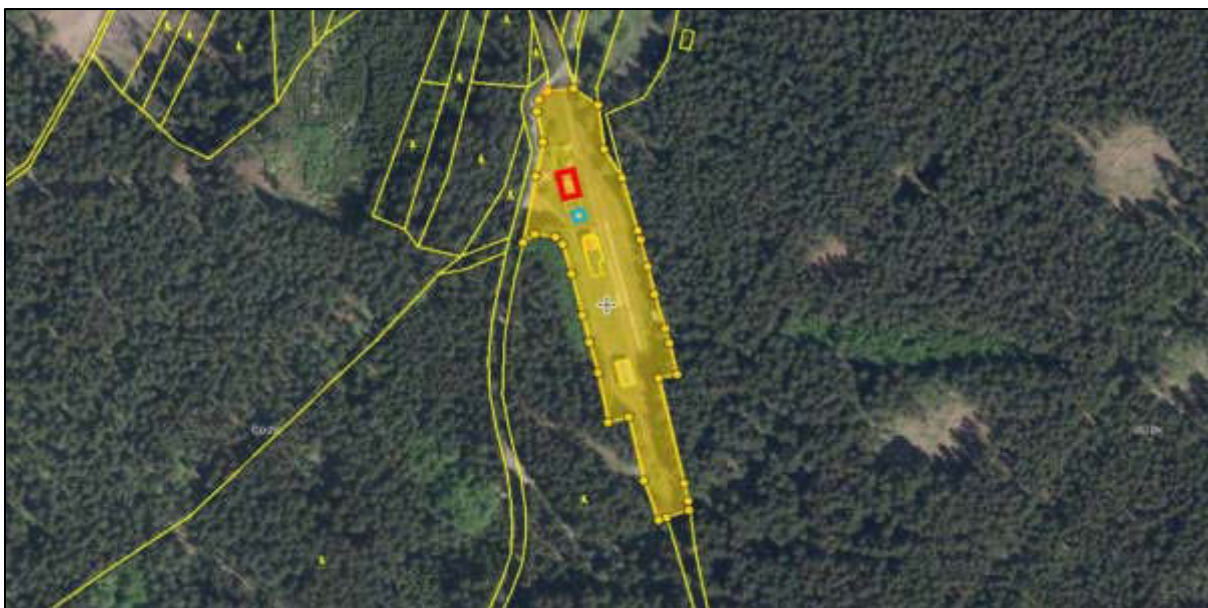
V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nenachází žádná autobusová ani jiná zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I/34, silnice II/409, silnice II/135, silnice II/136 a silnice II/128.

**1.18.6 Popis předmětu ocenění**

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

Oceňované nemovitosti se nacházejí východně od zastavěného území části obce Vlkosovice města Černovice. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází stavba pro rekreaci, zemědělské a lesní pozemky.



Obrázek č. 51 – Ortofoto-mapa (sgj-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice

Pozn. k Obrázku č. 51: Vyznačení nemovitostí zajištěných pouze jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou však bez pozemku parc. č. st. 52 (vyznačen červeně) a stavby bez čp/če cizího vlastníka na pozemku parc. č. st. 51 (vyznačena modře). Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou vyznačeny červeně.

#### **1.18.6.1 Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 50, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, parc. č. st. 51, na kterém stojí stavba cizího vlastníka, parc. č. st. 59, jehož součástí je stavba bez čp/če – prům. objekt, a část pozemku parc. č. 1315/1 (viz poznámka pod Tabulkou č. 96), vše LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice.

Stavba na pozemku parc. č. st. 50 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky. Dveře jsou dřevěné. Okna s jednoduchým zasklením. Vrata sekční. Povrch podlahy tvoří beton. Stavba je napojena na elektrickou síť. Stavba není vytápěna. Stavba disponuje rampou. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu.

Stavba na pozemku parc. č. st. 51 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Vrata jsou dřevěné. Okna s jednoduchým zasklením. Stavba není napojena na inženýrské sítě. Stavba není vytápěna. Stavba je v horším stavebně-technické stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Stavba nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí na pozemku parc. č. 1315/1 je samostatně stojící se zastřešenou terasou, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a pultovou střechu. Svislé nosné konstrukce jsou kovové s plechovým opláštěním. Dveře jsou dřevěné. Stavba není napojena na inženýrské sítě. Stavba není vytápěna. Stavba je v horším stavebně-technické stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Tabulka č. 100 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Podlaží	Stavba na pozemku parc. č.	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Čistá podl. plocha (m <sup>2</sup> )
1. NP	st. 50	Sklad	36,75	1,00	36,75
1. NP	st. 59	Sklad	98,44	1,00	98,44
1. NP	1315/1	Sklad	14,40	1,00	14,40
<b>Celková podlahová plocha/čistá podlahová plocha</b>			<b>149,59</b>	<b>-</b>	<b>149,59</b>

#### 1.18.6.2 Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 52, jehož součástí je stavba č.p. 48 – doprava, zapsaný na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice.

Stavba je samostatně stojící, má nepravidelný půdorys, jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a půdu. V prvním podzemním podlaží se nachází sklepní místnosti, chodba a schodiště. V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba, suché WC, schodiště, kuchyň se sporákem na tuhá paliva, pokoje a místnost.

Stavba je zděná se sedlovou střechou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Stropy jsou s rovným podhledem. Dveře a okna jsou dřevěné. Povrchy podlah tvoří dlažba, dřevěná prkna, vlysy a PVC. Vytápění je řešeno jako lokální prostřednictvím kamen na tuhá paliva. Ohřev vody není vyřešen. Stavba je napojena na elektrickou síť, přičemž voda je řešena ze studny. Stavba je v horším stavebně-technické stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Započitatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

Tabulka č. 101 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitat. plocha (m <sup>2</sup> )
1. PP	Sklep	15,22	0,50	7,61
1. PP	Sklep	12,45	0,50	6,23
1. PP	Chodba	3,76	0,50	1,88
1. PP	Schodiště	3,23	0,00	0,00
<b>1. PP – celkem</b>		<b>34,65</b>	<b>-</b>	<b>15,71</b>
1. NP	Chodba	4,89	1,00	4,89
1. NP	WC	1,37	1,00	1,37
1. NP	Schodiště	3,23	1,00	3,23
1. NP	Kuchyň	13,58	1,00	13,58
1. NP	Pokoj	13,24	1,00	13,24

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitat. plocha (m <sup>2</sup> )
1. NP	Pokoj	17,98	1,00	17,98
1. NP	Místnost	18,11	1,00	18,11
<b>1. NP – celkem</b>		<b>72,40</b>	-	<b>72,40</b>
<b>Celková podlahová plocha/započitatelná plocha</b>		<b>107,05</b>	-	<b>88,11</b>

### 1.18.6.3 Pozemky

Tabulka č. 102 – Pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
152	Vlkosovice	st. 50	183	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava
		st. 51	20	zastavěná plocha a nádvoří	Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava, LV 210
		st. 59	115	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj
		1315/1	12 850	ostatní plocha – dráha	

Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 1315/1 o výměře 9 459 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, kromě pozemku parc. č. 1315/1. Na pozemku parc. č. 1315/1 jsou zakresleny v katastrální mapě katastru nemovitostí vedlejší stavby, které se již k datu ocenění na pozemku nenachází. Dále se na pozemku parc. č. 1315/1 nacházejí stavby nezakreslené v katastrální mapě katastru nemovitostí.

**Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru a mírně svažité, přičemž tvoří funkční celek o celkové výměře 9 777 m<sup>2</sup>.**

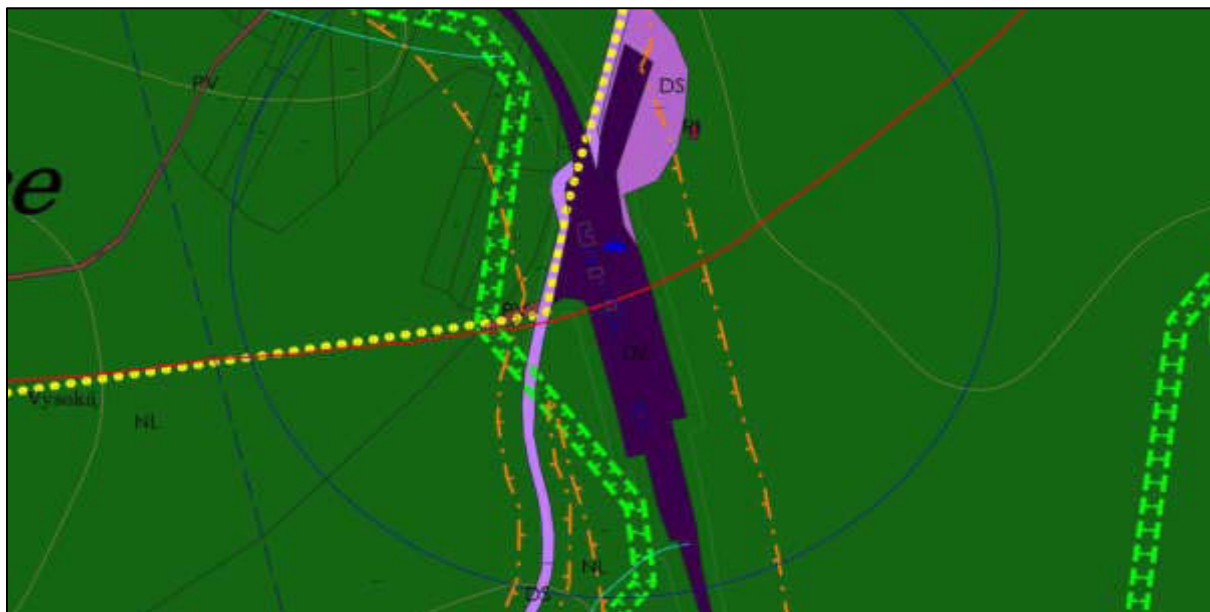
Tabulka č. 103 – Pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
152	Vlkosovice	st. 52	92	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Vlkosovice, č.p. 48, doprava	1/1

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. Pozemek má přibližný tvar písmene „T“ a je rovinný.

### 1.18.6.4 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti v ploše DZ = plochy dopravní infrastruktury – drážní.



Obrázek č. 52 – Náhled územního plánu – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice (<https://www.mestocernovice.cz/rozvoj-a-sluzby/uzemni-plan/>)

### 1.18.7 Výměry a plochy

Tabulka č. 104 – Stanovení výměr a ploch pro – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Celková podlahová plocha staveb	150 m <sup>2</sup>
Celková čistá podlahová plocha staveb	150 m <sup>2</sup>
Pozemky	9 777 m <sup>2</sup>

Pozn.: Pro potřeby stanovení porovnávací hodnoty je proveden přepočítání podlahové plochy objektů na čistou podlahovou plochu. Podlahová plocha je definována jako plocha, která zahrnuje všechny místnosti, schodiště a výtahy v podlažích. Nezahrnují se plochy zastavěné stěnami. Čistá podlahová plocha odpovídá podlahové ploše, kdy podzemní podlaží se započítávají dle metodiky bank ve výši 50 %.

Tabulka č. 105 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Celková podlahová plocha staveb	107 m <sup>2</sup>
Celková započítatelná podlahová plocha staveb	88 m <sup>2</sup>
Pozemky	92 m <sup>2</sup>

### 1.18.8 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

### 1.18.9 Rizika

#### **1.18.9.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti možný pouze přes pozemek parc. č. 1315/, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 52, jehož součástí je stavba č.p. 48, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 1315/1.

Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 1315/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 52, jehož součástí je stavba č.p. 48, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 1315/1.

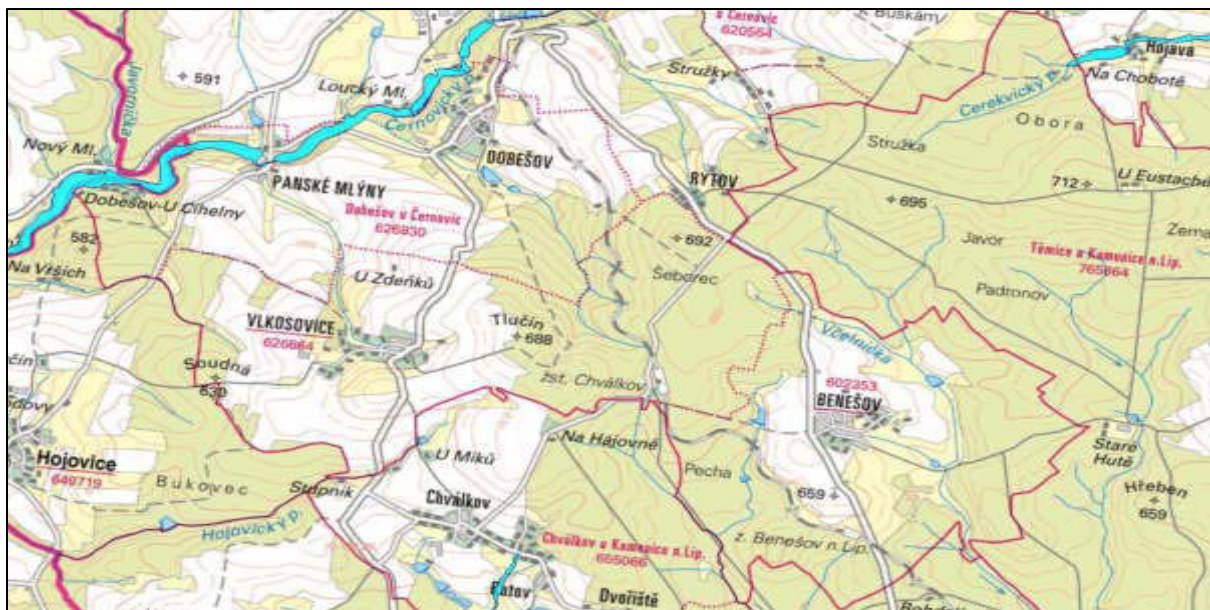
U oceňovaného pozemku parc. č. 1315/1 jsou zakresleny v katastrální mapě katastru nemovitostí vedlejší stavby, které se již k datu ocenění na pozemku nenachází. Dále se na pozemku parc. č. 1315/1 nacházejí stavby nezakreslené v katastrální mapě katastru nemovitostí. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázky, které nepřísluší Zpracovateli řešit.**

Na oceňovaném pozemku parc. č. st. 51 se nachází stavba bez čp/če – doprava (LV č. 210), která je ve vlastnictví cizího vlastníka.

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

#### **1.18.9.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci**

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 53 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice

Žádná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

#### 1.18.9.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Žádná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

#### 1.18.9.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 152 (viz nedílné součásti přílohy) vážne na oceňovaném pozemku parc. č. st. 52 Zástavní právo smluvní ve prospěch Jindřicha Vladimíra Ing. Mba, V rovinách 864/18, Podolí, 14000 Praha 4. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Dále dle LV č. 152 vážne na oceňovaných nemovitostech Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Na LV č. 152 je také uvedena poznámka o zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Stavba bez čp/če na pozemku parc. č. st. 51, stavba nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí na pozemku parc. č. 1315/1 a stavba č.p. 48, jsou v horší stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

### 1.19 Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.



Tabulka č. 106 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
2127	Kamenice nad Lipou	506/3	1 816	ostatní plocha – ostatní komunikace		1/1
		506/5	15	ostatní plocha – manipulační plocha		
		508	73	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	
		510	10	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	
		511	154	zastavěná plocha a nádvoří	Na pozemku stojí stavba: Kamenice nad Lipou, č.p. 446, výroba, LV 82	
		512/1	209	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	
		512/2	22	ostatní plocha – manipulační plocha		
		513	365	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	
		2835	168	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.	
		3276/1	14 889	ostatní plocha – dráha		

Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 3276/1 o výměře 14 889 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).

Tabulka č. 107 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
2127	Kamenice nad Lipou	505	2 698	ostatní plocha – manipulační plocha		1/1
		506/1	8 077	ostatní plocha – manipulační plocha		
		506/2	66	ostatní plocha – ostatní komunikace		
		506/4	364	ostatní plocha – manipulační plocha		

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
2127	Kamenice nad Lipou	506/6	180	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.	1/1
		507	332	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Kamenice nad Lipou, č.p. 322, doprava	
		509	100	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	

### 1.19.1 Popis lokality

#### 1.19.1.1 Místopis

Kamenice nad Lipou je město v okrese Pelhřimov. Nachází se na Českomoravské vrchovině při řece Kamenici. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Žije zde přibližně 3 700 obyvatel.

#### 1.19.1.2 Doprava

Územím města prochází silnice I/34, která propojuje kraje Jihočeský, Vysočinu a Pardubický, silnice II/639, která spojuje jižní část okresu Pelhřimov s okresem Jihlava, a silnice II/409, která vede z Táborska přes Vysočinu a Slavonicko do kraje Jihomoravského.

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstskými linkovými autobusy. Železniční doprava není ve městě zastoupena, nejbližší vlaková stanice je ve městě Jindřichův Hradec.

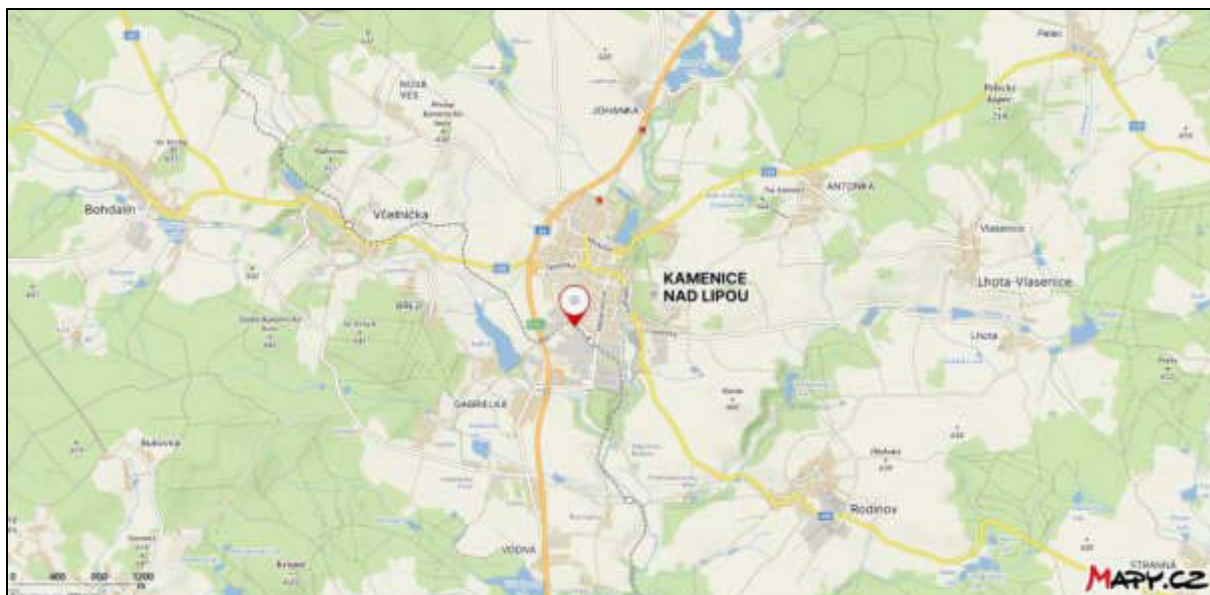
#### 1.19.1.3 Občanská a technická vybavenost

Město disponuje rozšířenou občanskou vybaveností. Nachází se zde městský úřad, pošta, knihovny, mateřská a základní škola, SŠ, lékárna, obchody, domov mládeže, sportovní areály, dětská hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Město disponuje komplexní technickou vybaveností. Je zde rozvedena elektřina, vodovod, kanalizace i plynovod.

### 1.19.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí na severním okraji města Kamenice nad Lipou, a to při ulici U Nádraží a Masarykova. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází smíšená zástavba (rezidenční stavby a stavby pro výrobu a skladování) a zemědělské pozemky.



Obrázek č. 54 – Situace (mapy.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou

### 1.19.3 Napojení na inženýrské sítě

#### **Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):**

Nemovitost je napojena na elektrickou síť, vodovod a kanalizaci.

#### **Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):**

Nemovitost je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a plynovod.

Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 3276/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 506/6, jehož součástí je stavba bez čp/če, a parc. č. 509, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 3276/1.

### 1.19.4 Přístup a příjezd

#### **Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):**

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace. Komunikace je zpevněná s asfaltovým a dlážděným povrchem.

*Tabulka č. 108 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
515/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Kamenice nad Lipou, nám. Čsl. armády 52, 39470 Kamenice nad Lipou
634	Ostatní plocha – silnice	Město Kamenice nad Lipou, nám. Čsl. armády 52, 39470 Kamenice nad Lipou
2833/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Kamenice nad Lipou, nám. Čsl. armády 52, 39470 Kamenice nad Lipou
3253/1	Ostatní plocha – silnice	Město Kamenice nad Lipou, nám. Čsl. armády 52, 39470 Kamenice nad Lipou
3253/2	Ostatní plocha – silnice	Město Kamenice nad Lipou, nám. Čsl. armády 52, 39470 Kamenice nad Lipou
3252/1	Ostatní plocha – silnice	Město Kamenice nad Lipou, nám. Čsl. armády 52, 39470 Kamenice nad Lipou

**Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):**

Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti na pozemku parc. č. 506/6 je možný pouze přes pozemek parc. č. 3276/1 nebo parc. č. 506/3, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. 506/6, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 3276/1 nebo parc. č. 506/3.

Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti na pozemku parc. č. 509 je možný pouze přes pozemek parc. č. 3276/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. 509, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 3276/1.

Ostatní oceňované nemovitosti jsou přístupné přímo z veřejné komunikace. Komunikace je zpevněná s asfaltovým a dlážděným povrchem.

Tabulka č. 109 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
3276/1	Ostatní plocha – dráha	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
506/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
515/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Kamenice nad Lipou, nám. Čsl. armády 52, 39470 Kamenice nad Lipou
634	Ostatní plocha – silnice	Město Kamenice nad Lipou, nám. Čsl. armády 52, 39470 Kamenice nad Lipou
2833/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Kamenice nad Lipou, nám. Čsl. armády 52, 39470 Kamenice nad Lipou
3253/1	Ostatní plocha – silnice	Město Kamenice nad Lipou, nám. Čsl. armády 52, 39470 Kamenice nad Lipou
3253/2	Ostatní plocha – silnice	Město Kamenice nad Lipou, nám. Čsl. armády 52, 39470 Kamenice nad Lipou
3252/1	Ostatní plocha – silnice	Město Kamenice nad Lipou, nám. Čsl. armády 52, 39470 Kamenice nad Lipou

### 1.19.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I/34, silnice II/639, silnice II/409 a silnice II/135.

### 1.19.6 Popis předmětu ocenění

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na severním okraji města Kamenice nad Lipou, a to při ulici U Nádraží a Masarykova. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází smíšená zástavba (rezidenční stavby a stavby pro výrobu a skladování) a zemědělské pozemky.



*Obrázek č. 55 – Ortofoto-mapa (sgj-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou*

*Pozn. k Obrázku č. 55: Vyznačení nemovitostí zajištěných pouze jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou však bez pozemku parc. č. 506/6 a parc. č. 509 (vyznačen červeně) a stavby č.p. 446 cizího vlastníka na pozemku parc. č. 511 (vyznačena modře). Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou vyznačeny červeně.*

#### **1.19.6.1 Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 506/3, parc. č. 506/5, parc. č. 508, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, parc. č. 510, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, parc. č. 511, na kterém stojí stavba cizího vlastníka, parc. č. 512/1, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, parc. č. 512/2, parc. č. 513, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, parc. č. 2835, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba, a část pozemku parc. č. 3276/1 (viz poznámka pod Tabulkou č. 106), vše LV č. 2127, k.ú. a obec Kamenice nad Lipou.

Stavba na pozemku parc. č. 508 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Stavba se skládá ze skladů, chodby a WC. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stropy jsou s rovným podhledem. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Dveře i okna jsou dřevěné. Povrch podlahy tvoří dlažba. Stavba je napojena na elektrickou síť, vodovod a kanalizaci. Vytápění je řešeno jako lokální prostřednictvím elektrických přímotopů. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu.

Stavba nezapsaná v katastru nemovitostí na pozemku parc. č. 3276/1 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Základová konstrukce je kamenná. Svislé nosné konstrukce jsou dřevěné s dřevěným opláštěním. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dveře jsou dřevěné. Okna jsou s jednoduchým zaklením. Povrch podlahy tvoří dřevěná prkna. Stavba není napojena na inženýrské sítě. Stavba není vytápěna. Stavba je v horším stavebně-technické stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Stavba na pozemku parc. č. 512/1 je samostatně stojící, má půdorys ve tvaru písmene „L“, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Stavba se skládá ze skladů, zádveří, chodeb,

kanceláře, místnosti s kuchyňkou, WC a koupelen. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stropy jsou s rovným podhledem. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Dveře jsou dřevěné. Okna jsou plastová. Povrch podlahy tvoří dlažba. Stavba je napojena na elektrickou síť, vodovod a kanalizaci. Vytápění je řešeno jako ústřední prostřednictvím elektrického kotle. Ohřev vody je zajištěn bojlerem. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu, avšak při místním šetření byly na zdech viditelné stopy po zatečení.

Stavba na pozemku parc. č. 513 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Stavba se skládá ze skladů, chodby, WC a zádveří. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stropy jsou s rovným podhledem. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Dveře jsou dřevěné. Část oken je plastová a část dřevěná. Vrata jsou kovová. Povrch podlahy tvoří dlažba a beton. Stavba je napojena na elektrickou síť, vodovod a kanalizaci. Vytápění je řešeno jako dálkové. Stavba je v horším stavebně-technické stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Stavba na pozemku parc. č. 510 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky. Dveře a okna jsou dřevěné. Povrch podlahy tvoří beton. Stavba je napojena na elektrickou síť. Stavba není vytápěna. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu.

*Tabulka č. 110 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Podlaží	Stavba na pozemku parc. č.	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Čistá podl. plocha (m <sup>2</sup> )
1.NP	508	Sklad	2,50	1,00	2,50
1.NP		Sklad	13,10	1,00	13,10
1.NP		Sklad	9,25	1,00	9,25
1.NP		Sklad	15,25	1,00	15,25
1.NP		WC	1,00	1,00	1,00
1.NP		Chodba	3,70	1,00	3,70
1.NP		WC	1,60	1,00	1,60
1.NP		WC	1,60	1,00	1,60
1.NP		WC	2,60	1,00	2,60
1.NP		Sklad	2,05	1,00	2,05
1.NP	3276/1	Sklad	165,83	1,00	165,83
1.NP	512/1, 512/2	Sklad	10,05	1,00	10,05
		Sklad	5,30	1,00	5,30
		Sklad	13,12	1,00	13,12
		Sklad	3,60	1,00	3,60
		Zádveří	2,30	1,00	2,30
		Chodba	2,93	1,00	2,93

Podlaží	Stavba na pozemku parc. č.	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Čistá podl. plocha (m <sup>2</sup> )
1.NP	512/1, 512/2	Kancelář	21,25	1,00	21,25
		Místnost	14,12	1,00	14,12
		Chodba	4,54	1,00	4,54
		WC	1,84	1,00	1,84
		Koupelna	5,54	1,00	5,54
		Koupelna	3,79	1,00	3,79
		WC	2,23	1,00	2,23
1.NP	513	Sklad	268,25	1,00	268,25
		Sklad	10,20	1,00	10,20
		Sklad	13,28	1,00	13,28
		Sklad	13,31	1,00	13,31
		Chodba	4,88	1,00	4,88
		WC	4,91	1,00	4,91
		WC	5,00	1,00	5,00
		Zádveří	2,17	1,00	2,17
1.NP	510	Sklad	7,50	1,00	7,50
<b>Celková podlahová plocha/čistá podlahová plocha</b>			<b>638,57</b>	<b>-</b>	<b>638,57</b>

#### **1.19.6.2 Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 505, parc. č. 506/1, parc. č. 506/2, parc. č. 506/4, parc. č. 506/6, jehož součástí je stavba bez čp/če – jiná stavba, parc. č. 507, jehož součástí je stavba č.p. 322 – doprava a parc. č. 509, jehož součástí je stavba bez čp/če – doprava, vše LV č. 2127, k.ú. a obec Kamenice nad Lipou.

Stavba č.p. 322 na pozemku parc. č. 507 je samostatně stojící, má nepravidelný půdorys, jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a půdu. V prvním podzemním podlaží se nachází sklepní místnosti, chodba a schodiště. V prvním nadzemním podlaží se nachází chodby, schodiště, WC, komora, kuchyňka s kuchyňkou linkou, místnosti a přístřešek. Stavba je zděná se sedlovou střechou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Stropy jsou s rovným podhledem. Dveře a dveře jsou dřevěné. Povrchy podlah tvoří dlažba. Vytápění je řešeno částečně jako lokální prostřednictvím elektrických přímotopů a částečně jako ústřední prostřednictvím plynového kotle. Ohřev vody je řešen pomocí bojleru. Stavba je napojena na elektrickou síť, vodovod, kanalizaci a plynovod. Stavba je k datu místního šetření v rekonstrukci (část oken a dveří byla repasována, chybí část povrchů podlah, omítek či probarvených vrstev, zárubní a dveří, zařizovacích předmětů, otopných těles, elektroinstalace, svítidel, zásuvek apod.).

Stavba na pozemku parc. č. 506/6 je samostatně stojící, má půdorys ve tvaru písmene „L“, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Stavba se skládá z haly, dílny a skladů. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Klempířské



konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky. Dveře jsou dřevěné. Okna jsou plastová, přičemž stavba také disponuje luxfery. Vstupní dveře a vrata jsou sekční. Povrch podlahy tvoří beton. Stavba je napojena na elektrickou síť, vodovod a kanalizaci. Vytápění je řešeno jako dálkové. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu.

Stavba na pozemku parc. č. 509 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Základová konstrukce je kamenná. Svislé nosné konstrukce jsou dřevěné s dřevěným opláštěním. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou s jednoduchým zaklením. Vrata jsou dřevěná. Povrch podlahy tvoří dřevěná prkna. Stavba je napojena na elektrickou síť. Stavba není vytápěna. Stavba disponuje rampou. Stavba je v dobrém stavebně-technické stavu.

Zakreslená stavba v katastrální mapě katastru nemovitostí na pozemku parc. č. 505 je samostatně stojící, má půdorys ve tvaru písmene „L“, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Výplně otvorů jsou zabetonované. Stavba není napojena na inženýrské sítě. Stavba je v horším stavebně-technické stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Dále se na pozemku parc. č. 505 nachází dvě nezakreslené stavby v katastrální mapě katastru nemovitostí, a to plechová garáž a přízemní kovový sklad s plechovým opláštěním na zvýšené podezdívce (tato stavba se částečně nachází na pozemku cizího vlastníka). Obě stavby jsou v horším stavebně-technické stavu a jeví známky zanedbané údržby.

*Tabulka č. 111 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Podlaží	Stavba na pozemku parc. č.	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Čistá podl. plocha (m <sup>2</sup> )
1. PP	507	Sklep	19,05	0,50	9,52
		Sklep	20,77	0,50	10,38
		Chodba	4,26	0,50	2,13
		Schodiště	3,29	0,00	0,00
1. NP		Chodba	4,23	1,00	4,23
		WC	1,40	1,00	1,40
		Schodiště	3,29	1,00	3,29
		Místnost	13,10	1,00	13,10
		Místnost	42,93	1,00	42,93
		Místnost	57,49	1,00	57,49
		Místnost	22,16	1,00	22,16
		Chodba	4,81	1,00	4,81
		WC	1,87	1,00	1,87
		WC	1,59	1,00	1,59
		WC	1,87	1,00	1,87
		Komora	1,77	1,00	1,77
Místnost	67,29	1,00	67,29		

Podlaží	Stavba na pozemku parc. č.	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Čistá podl. plocha (m <sup>2</sup> )
1. NP	509	Sklad	86,36	1,00	86,36
1. NP	506/6	Hala	158,74	1,00	158,74
		Dílna	60,75	1,00	60,75
		Sklad	4,93	1,00	4,93
		Sklad	8,61	1,00	8,61
1. NP	505	Sklad	47,25	1,00	47,25
1. NP	505	Garáž	56,05	1,00	56,05
1. NP	505	Sklad	38,70	1,00	38,70
<b>Celková podlahová plocha/čistá podlahová plocha</b>			<b>732,54</b>	<b>-</b>	<b>707,22</b>

### 1.19.6.3 Pozemky

Tabulka č. 112 – Pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
2127	Kamenice nad Lipou	506/3	1 816	ostatní plocha – ostatní komunikace	
		506/5	15	ostatní plocha – manipulační plocha	
		508	73	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava
		510	10	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava
		511	154	zastavěná plocha a nádvoří	Na pozemku stojí stavba: Kamenice nad Lipou, č.p. 446, výroba, LV 82
		512/1	209	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava
		512/2	22	ostatní plocha – manipulační plocha	
		513	365	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava
		2835	168	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
		3276/1	14 889	ostatní plocha – dráha	

Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 3276/1 o výměře 14 889 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této

části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, kromě pozemku parc. č. 512/2 a parc. č. 2835. Na pozemku parc. č. 512/2 se nachází část stavby bez čp/če, která stojí na pozemku parc. č. 512/1, přičemž půdorysný zákres této stavby v katastrální mapě katastru nemovitostí není v souladu se skutečným stavem. Součástí pozemku parc. č. 2835 má být stavba bez čp/če, která se však k datu ocenění na pozemku nenachází.

**Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru a svažité, přičemž tvoří funkční celek o celkové výměře 17 721 m<sup>2</sup>.**

Tabulka č. 113 – Pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

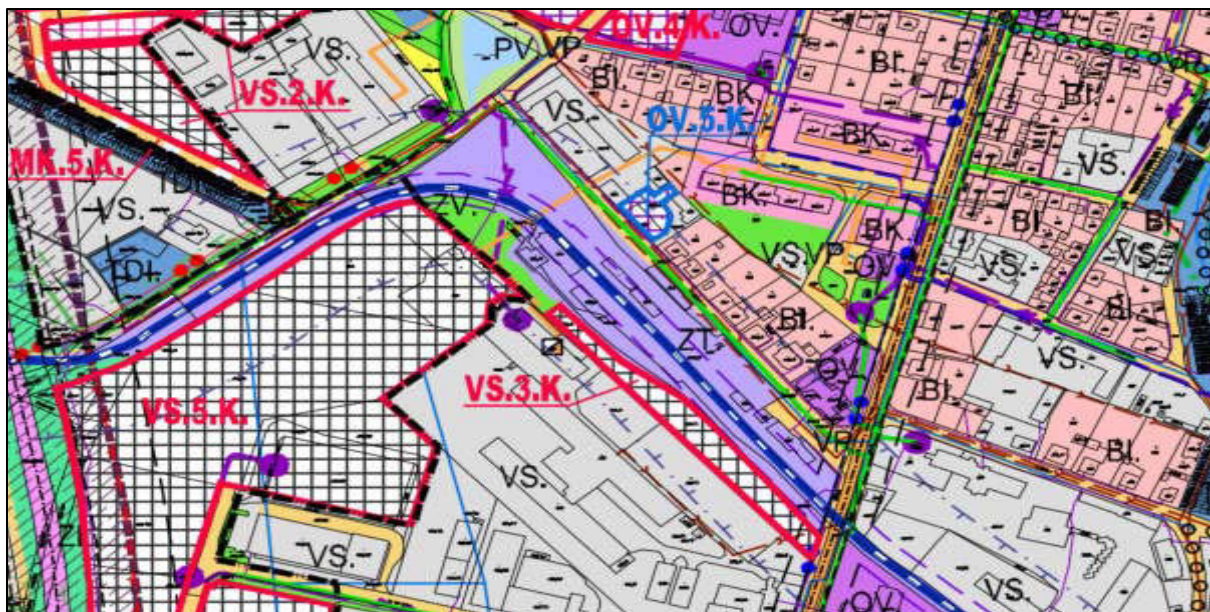
LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
2127	Kamenice nad Lipou	505	2 698	ostatní plocha – manipulační plocha	
		506/1	8 077	ostatní plocha – manipulační plocha	
		506/2	66	ostatní plocha – ostatní komunikace	
		506/4	364	ostatní plocha – manipulační plocha	
		506/6	180	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
		507	332	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Kamenice nad Lipou, č.p. 322, doprava
		509	100	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, kromě pozemku parc. č. 505 a parc. č. 506/6. Na pozemku parc. č. 505 se nacházejí stavby nezakreslené v katastrální mapě katastru nemovitostí. Na pozemku parc. č. 506/6 se nachází stavby 506/6, jejichž půdorysný zákres v katastrální mapě katastru nemovitostí není v souladu se skutečným stavem.

**Výše uvedené pozemky jsou nepravidelného či obdélníkového tvaru, svažité či rovinaté, a o celkové výměře 11 817 m<sup>2</sup>.**

#### 1.19.6.4 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti ve stabilizované ploše ZT. = železniční trať VČ. O.P., ZV. = plochy zeleně veřejné a v návrhové ploše VS.5.k. = plochy výroby a skladování.



Obrázek č. 56 – Náhled územního plánu – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou ([http://www.kamenicenl.com/uzemni\\_plan/](http://www.kamenicenl.com/uzemni_plan/))

### **ZV. = plochy zeleně veřejné:**

#### Hlavní využití:

území veřejné zeleně převážně uvnitř zastavěného území obce, veřejně přístupná, sloužící zejména jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity. Tyto plochy jsou součástí urbanistické koncepce sídelní zeleně a jako takové musí být respektovány a chráněny. Obvyklé a přípustné je provádět na těchto plochách vegetační a parkové úpravy které svým charakterem nenaruší funkci plochy a původní skladbu dřevin. Přípustné je na těchto územích rovněž provozovat zejména chodníky, stezky pro pěší a cyklisty, městský mobiliář a stavby drobné architektury (například altány, odpočívadla, pavilóny, plastiky, umělecká díla a pod) a malé vodní plochy.

#### Přípustné využití:

zřizovat a provozovat zařízení a sítě technické infrastruktury, nezbytné pro funkci a provoz obce, za předpokladu, že budou citlivě začleněny do tohoto území, drobná sportovní zařízení a drobné stavby občanské a rekreační vybavenosti za předpokladu, že svým charakterem a doprovodnými funkcemi (například parkování, rozptylové prostory), nenaruší charakter tohoto území a majoritu zeleně, umělé vodní plochy vyžadující technické zázemí. Přípustné je využití pro prvky ÚSES a v případě, že v některých těchto plochách jsou prvky ÚSES vymezeny, budou preferovány před ostatním přípustným i hlavním využitím.

#### Podmíněně přípustné využití:

plochy zařízení a objekty pro zahrádky, za předpokladu, že budou zřizovány a provozovány pouze dočasně.

#### Nepřípustné využití:

stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství a těžbu nerostů – mimo

přípustných a podmíněčně přípustných.

### **VS. = plochy výroby a skladování:**

#### Hlavní využití:

plochy a uzavřené areály pro zařízení, činnosti a děje zejména lehkého výrobního a průmyslového charakteru, podnikatelské aktivity, výrobní i nevýrobní služby a služby technického charakteru, například: sklady, manipulační plochy, plochy městského hospodářství a řádně zajištěné a provozované sběrné dvory místního významu, komunální provozovny, velkoobchod. Přípustné jsou parkovací a odstavná stání vyvolaná využitím území, dopravní infrastruktura a dopravní zařízení a služby, včetně parkovacích, odstavných stání, garáží apod, pro potřebu vyvolanou přípustným využitím území.

#### Přípustné využití:

služební bydlení, administrativní provozy, velkoobchodní nákupní zařízení, služby motoristům (například autobazary, autoopravny). Přípustné jsou zařízení a sítě technické infrastruktury nezbytné pro rozvoj a fungování města. Podmíněně přípustné jsou i zemědělské, chovatelské a pěstitelské areály místního významu.

#### Nepřípustné využití:

nepřípustné jsou zejména provozy, hutnictví, těžkého strojírenství, chemie a chemické výroby, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (zejména ostatní odpady a nebezpečné) a chemickými látkami a přípravky, dále činnosti v oblasti nakládání odpadů a skladování odpadů nadmístního významu. Dále je nepřípustná obytná funkce (s výjimkou služebního bydlení, za předpokladu, že bude prokázána dostatečná ochrana před nadlimitním hlukem) a ostatní funkce, které nejsou uvedené jako přípustné. Dále je nepřípustné využití, činnosti a děje, které by mohly zejména svým provozováním a technickým zařízením a jeho důsledky narušit životní prostředí a veřejné zdraví a užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nadměrně je obtěžovat nebo ohrožovat (např. škodlivými exhalacemi, hlukem, teplem, otřesy, vibracemi, prachem, zápachem, znečišťováním ovzduší, vod a půdy, světelným znečištěním zejména oslňováním, zastíněním) nebo jinak snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území, např. narušit pohodu navazujících ploch pro bydlení a občanskou vybavenost, kvalitní životní prostředí. Nepřípustné jsou i významné potenciální zdroje znečištění ovzduší, používání ekologicky nevhodných paliv a spalování všech druhů odpadů, činnosti při nichž by docházelo k emitování nebezpečných tuhých a plyných látek, těkavých organických látek a pachových látek, významné potenciální zdroje znečištění povrchových a podzemních vod, skladování nebezpečných odpadů, nebezpečných látek, výrobků a přípravků, nebezpečných chemických látek apod.

### **1.19.7 Výměry a plochy**

*Tabulka č. 114 – Stanovení výměr a ploch pro – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Celková podlahová plocha staveb	639 m <sup>2</sup>
---------------------------------	--------------------

Celková čistá podlahová plocha staveb	639 m <sup>2</sup>
Pozemky	17 721 m <sup>2</sup>

*Tabulka č. 115 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Celková podlahová plocha staveb	707 m <sup>2</sup>
Celková čistá podlahová plocha staveb	733 m <sup>2</sup>
Pozemky	11 817 m <sup>2</sup>

*Pozn.: Pro potřeby stanovení porovnávací hodnoty je proveden přepočet podlahové plochy objektů na čistou podlahovou plochu. Podlahová plocha je definována jako plocha, která zahrnuje všechny místnosti, schodiště a výtahy v podlažích. Nezahrnují se plochy zastavěné stěnami. Čistá podlahová plocha odpovídá podlahové ploše, kdy podzemní podlaží se započítávají dle metodiky bank ve výši 50 %.*

### **1.19.8 Nájemní a pachtovní práva**

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

### **1.19.9 Rizika**

#### **1.19.9.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti na pozemku parc. č. 506/6 možný pouze přes pozemek parc. č. 3276/1 nebo parc. č. 506/3, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. 506/6, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 3276/1 nebo parc. č. 506/3.

Dále u nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti na pozemku parc. č. 509 možný pouze přes pozemek parc. č. 3276/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. 509, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 3276/1.

Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 3276/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 506/6, jehož součástí je stavba bez čp/če, a parc. č. 509, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 3276/1.

Na pozemku parc. č. 512/2 se nachází část stavby bez čp/če, která stojí na pozemku parc. č. 512/1, přičemž půdorysný zákres této stavby v katastrální mapě katastru nemovitostí není v souladu se skutečným stavem. Součástí pozemku parc. č. 2835 má být stavba bez čp/če, která se však k datu ocenění na pozemku nenachází. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázky, které nepřísluší Zpracovateli řešit.**

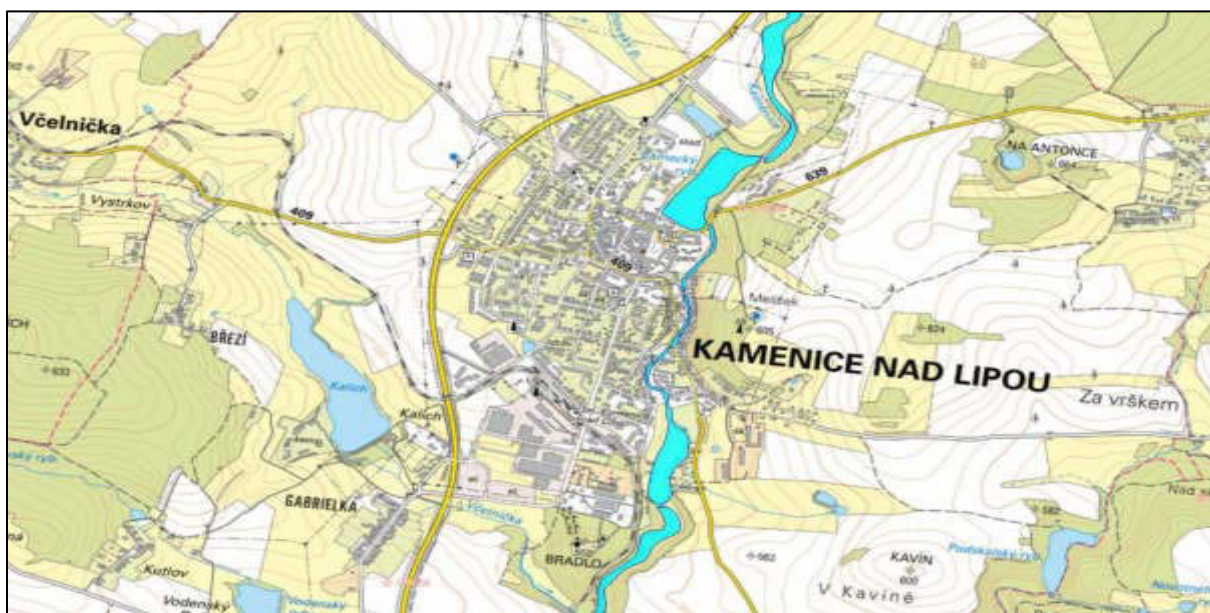
Na pozemku parc. č. 505 se nacházejí stavby nezakreslené v katastrální mapě katastru nemovitostí. Na pozemku parc. č. 506/6 se nachází stavby 506/6, jejíž půdorysný zákres v katastrální mapě katastru nemovitostí není v souladu se skutečným stavem. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázky, které nepřísluší Zpracovateli řešit.**

Na oceňovaném pozemku parc. č. 511 se nachází stavba č.p. 446 – stavba pro výrobu a skladování (LV č. 82), která je ve vlastnictví cizího vlastníka.

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

#### **1.19.9.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci**

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



*Obrázek č. 57 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou*

Žádná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

#### **1.19.9.3 Věcná břemena a obdobná zatížení**

Dle LV č. 2127 (viz nedílné součásti přílohy) vážne na oceňovaném pozemku parc. č. 3276/1 Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení NN a kabelové skříně dle ZPMZ č. 1249. Oprávnění je

zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400.

**Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**



*Obrázek č. 58 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou*

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

#### **1.19.9.4 Ostatní rizika**

Dle LV č. 2127 (viz nedílné součásti přílohy) vážnou na oceňovaném pozemku parc. č. 506/6, parc. č. 507 a parc. č. 509 Zástavní práva smluvní ve prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, IČO: 49240901. Dále dle LV č. 2127 vážnou na pozemcích také Zákazy zcizení nebo zatížení v souvislosti s výše uvedenými Zástavními právy. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Dle LV č. 2127 (viz nedílné součásti přílohy) vážne na oceňovaném pozemku parc. č. 505, parrc. č. 506/1, parc. č. 506/2 a parc. č. 506/4 Zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, IČO: 49240901. Dále dle LV č. 2127 vážne na pozemcích také Zákaz zcizení nebo zatížení v souvislosti s výše uvedenými Zástavními právy. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Dále dle LV č. 2127 vážne na oceňovaných nemovitostech Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Na LV č. 2127 je také uvedena poznámka o zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Stavba nezapsaná v katastru nemovitostí na pozemku parc. č. 3276/1, stavba na pozemku parc. č. 513 a zakreslená stavba a nezakreslené stavby v katastrální mapě katastru nemovitostí na pozemku parc. č. 505 jsou v horším stavebně-technické stavu a jeví známky zanedbané údržby.



Stavba na pozemku parc. č. 512/1 je v dobrém stavebně-technické stavu, avšak při místním šetření byly na zdech viditelné stopy po zatečení.

Stavba č.p. 322 na pozemku parc. č. 507 je k datu místního šetření v rekonstrukci.

## 1.20 Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 438, k.ú. Obrataň, obec Obrataň

*Tabulka č. 116 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 438, k.ú. Obrataň, obec Obrataň (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
438	Obrataň	st. 97	141	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Obrataň, č.p. 78, doprava	1/1
		1777/2	4 835	ostatní plocha – dráha		
		1786/1	9 984	ostatní plocha – dráha		

*Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 1786/1 o výměře 9 984 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).*

### 1.20.1 Popis lokality

#### 1.20.1.1 Místopis

Obec Obrataň se nachází v okrese Pelhřimov v Kraji Vysočina. Žije zde přibližně 788 obyvatel. Obrataň je konečnou stanicí úzkorozchodné železniční trati Jindřichův Hradec – Obrataň. Obcí protéká Kejtovský potok, který je pravostranným přítokem řeky Trnavy.

#### 1.20.1.2 Doprava

Územím obce prochází silnice I/19, silnice II/129, která spojuje města Pacov a Humpolec a silnice II/128, která spojuje Kraj Vysočinu a Jihočeský Kraj s Rakouskem.

Veřejná doprava je zajištěna příměstskými linkovými autobusy. Železniční doprava je v obci také zastoupena.

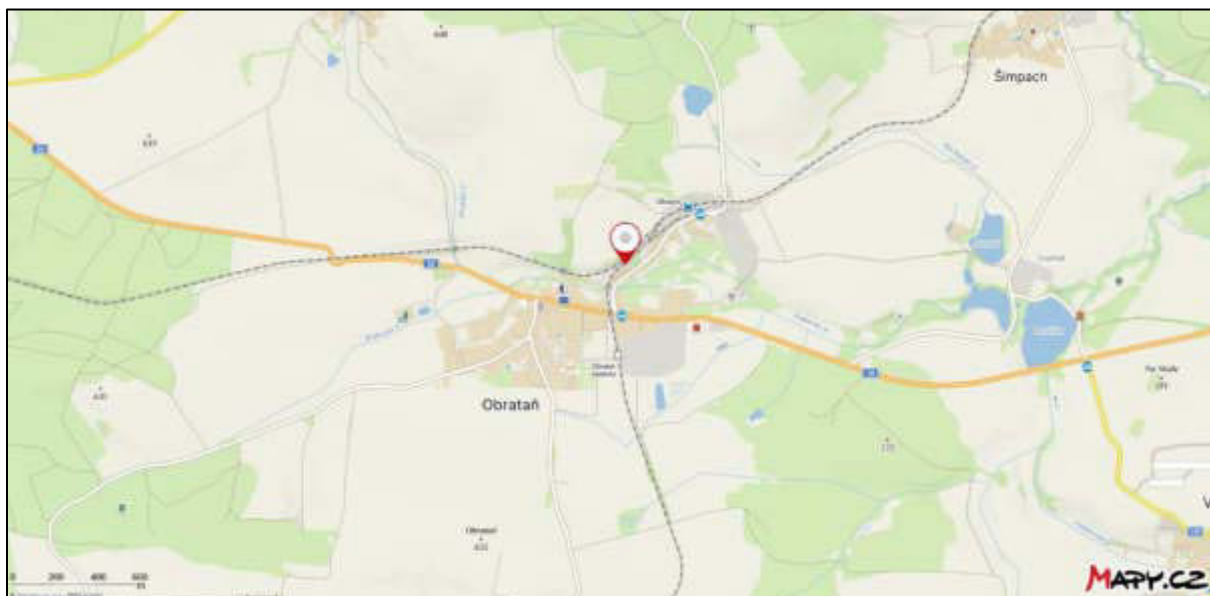
#### 1.20.1.3 Občanská a technická vybavenost

Obec disponuje rozšířenou občanskou vybaveností. Nachází se zde obecní úřad, pošta, knihovna, mateřská a základní škola, soukromá SŠ, obchody, hřiště, restaurace, ubytovací a další služby.

Obec disponuje komplexní technickou vybaveností. Je zde rozvedena elektřina, vodovod, kanalizace i plynovod.

### 1.20.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí na severním okraji obce Obrataň. Nemovitosti se nacházejí u železničních tratí, přičemž u jedné z nich je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází rezidenční zástavba a zemědělské a lesní pozemky.



Obrázek č. 59 – Situace (mapy.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 438, k.ú. Obrataň, obec Obrataň (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

### 1.20.3 Napojení na inženýrské sítě

Nemovitost je napojena na elektrickou síť.

### 1.20.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 117 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 438, k.ú. Obrataň, obec Obrataň (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
2833	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Obrataň, č. p. 204, 39412 Obrataň
1779/1	Ostatní plocha – silnice	Obec Obrataň, č. p. 204, 39412 Obrataň

### 1.20.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I/19, silnice II/129, silnice II/409, silnice II/136 a silnice II/128.

### 1.20.6 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 97, jehož součástí je stavba č.p. 78 – doprava, parc. č. 1777/2 a část pozemku parc. č. 1786/1 (viz poznámka pod Tabulkou č. 116), vše LV č. 438, k.ú. a obec Obrataň.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na severním okraji obce Obrataň. Nemovitosti se nacházejí u železničních tratí, přičemž u jedné z nich je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází rezidenční zástavba a zemědělské a lesní pozemky.



*Obrázek č. 60 – Ortofoto-mapa (sgj-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 438, k.ú. Obrataň, obec Obrataň (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Stavba je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a zdivo. Okna jsou s jednoduchým zasklením. Vrata jsou kovová. Povrch podlahy tvoří beton. Stavba je napojena na elektrickou síť. Stavba není vytápěna. Stavba je v dobrém stavebně-technickém stavu. Na pozemcích se dále nachází drobná kovová zastávka se sedlovou střechou bez oken a dveří.

Tabulka č. 118 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 438, k.ú. Obrataň, obec Obrataň (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Čistá podl. plocha (m <sup>2</sup> )
1. NP	Sklad	78,72	1,00	78,72
1. NP	Sklad	9,40	1,00	9,40
1. NP	Sklad	9,40	1,00	9,40
1. NP	Sklad	7,05	1,00	7,05
<b>Celková podlahová plocha/čistá podlahová plocha</b>		<b>104,57</b>	<b>-</b>	<b>104,57</b>

### 1.20.6.1 Pozemky

Tabulka č. 119 – Pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 438, k.ú. Obrataň, obec Obrataň (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:
438	Obrataň	st. 97	141	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Obrataň, č.p. 78, doprava
		1777/2	4 835	ostatní plocha – dráha	
		1786/1	9 984	ostatní plocha – dráha	

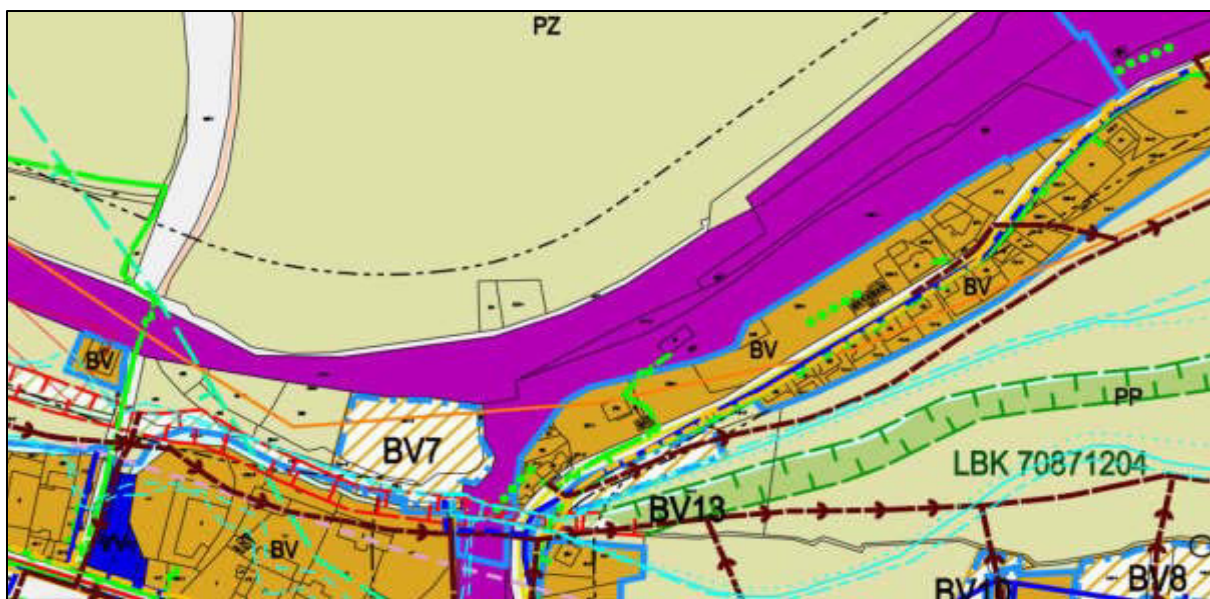
Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 1786/1 o výměře 9 984 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).

Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, kromě pozemku parc. č. 1777/2, na kterém se nachází drobná stavba zastávky nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí.

**Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru a mírně svažité, přičemž tvoří funkční celek o celkové výměře 14 960 m<sup>2</sup>.**

### 1.20.6.2 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti v ploše DI = plochy dopravní infrastruktury.



Obrázek č. 61 – Náhled územního plánu – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 438, k.ú. Obrataň, obec Obrataň (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj) (<https://www.mestopacov.cz/obratan/d-1417>)

#### Hlavní funkční využití:

stavby a zařízení pro automobilovou osobní a nákladní dopravu, stavby a zařízení pro autobusovou hromadnou dopravu osob, stavby a zařízení pro dopravu v klidu, stavby a zařízení pro železniční dopravu, čerpací stanice pohonných hmot.

#### Přípustné funkční využití:

výroba nerušící, stavby technické infrastruktury.

#### Podmíněně přípustné funkční využití:

obchodní zařízení. Podmínkou je, že nesmí nijak narušit stávající charakter území (funkční využití a prostorové uspořádání, charakteristické pro venkovskou zástavbu).

#### Nepřípustné funkční využití:

veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím; fotovoltaické elektrárny a větrné elektrárny, s výjimkou fotovoltaických panelů na střechách budov.

### 1.20.7 Výměry a plochy

Tabulka č. 120 – Stanovení výměr a ploch pro – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 438, k.ú. Obrataň, obec Obrataň (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Celková podlahová plocha staveb	105 m <sup>2</sup>
Celková čistá podlahová plocha staveb	105 m <sup>2</sup>
Pozemky	14 960 m <sup>2</sup>

Pozn.: Pro potřeby stanovení porovnávací hodnoty je proveden přepočet podlahové plochy objektů na čistou podlahovou plochu. Podlahová plocha je definována jako plocha, která zahrnuje všechny místnosti, schodiště a výtahy v podlažích. Nezahrnují se plochy zastavěné

stěnami. Čistá podlahová plocha odpovídá podlahové ploše, kdy podzemní podlaží se započítávají dle metodiky bank ve výši 50 %.

### 1.20.8 Nájemní a pachtovní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

### 1.20.9 Rizika

#### 1.20.9.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Na LV č. 438 (viz nedílné součásti přílohy) je zapsáno Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu OO-3/2020-304.

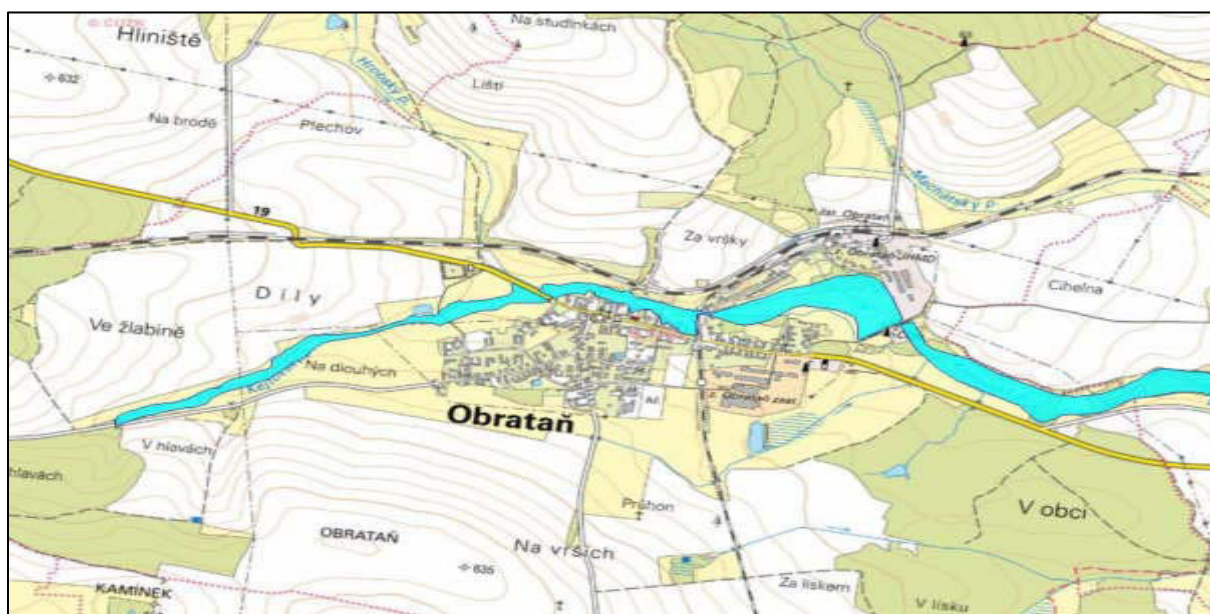
Na pozemku parc. č. 1777/2 se nachází stavba zastávky nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí.

**K výše uvedeným skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

#### 1.20.9.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 62 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 438, k.ú. Obrataň, obec Obrataň (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Žádná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

### 1.20.9.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 438 (viz nedílné součásti přílohy) vázne na oceňovaném pozemku parc. č. 1777/2, k.ú. Obrataň, Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - kabel NN, kabelová skříň, právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu, zřídit, mít a udržovat obslužné zařízení, provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění dle ZPMZ č. 467. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400.

**Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**



Obrázek č. 63 – Grafické znázornění věcných břemen ([sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz](http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz)) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 438, k.ú. Obrataň, obec Obrataň (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

### 1.20.9.4 Ostatní rizika

Dále dle LV č. 438 vázne na oceňovaných nemovitostech Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Na LV č. 438 je také uvedena poznámka o zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

## 1.21 Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička, obec Včelnička

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

Tabulka č. 121 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička, obec Včelnička (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
234	Včelnička	st. 123	72	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj	1/1
		429/1	8 224	ostatní plocha – dráha		

Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 429/1 o výměře 8 224 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).

Tabulka č. 122 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička, obec Včelnička (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
234	Včelnička	st. 58	189	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Včelnička, č.p. 49, doprava	1/1

### 1.21.1 Popis lokality

#### 1.21.1.1 Místopis

Obec Včelnička se nachází v okrese Pelhřimov v Kraji Vysočina. Žije zde přibližně 240 obyvatel.

#### 1.21.1.2 Doprava

Územím obce prochází silnice II/409 vedoucí z Táborska přes Vysočinu a Slavonicko do kraje Jihomoravského.

Veřejná doprava je zajištěna MHD a příměstskými linkovými autobusy. Železniční doprava není ve městě zastoupena, nejbližší vlaková stanice je v obci Obrataň.

#### 1.21.1.3 Občanská a technická vybavenost

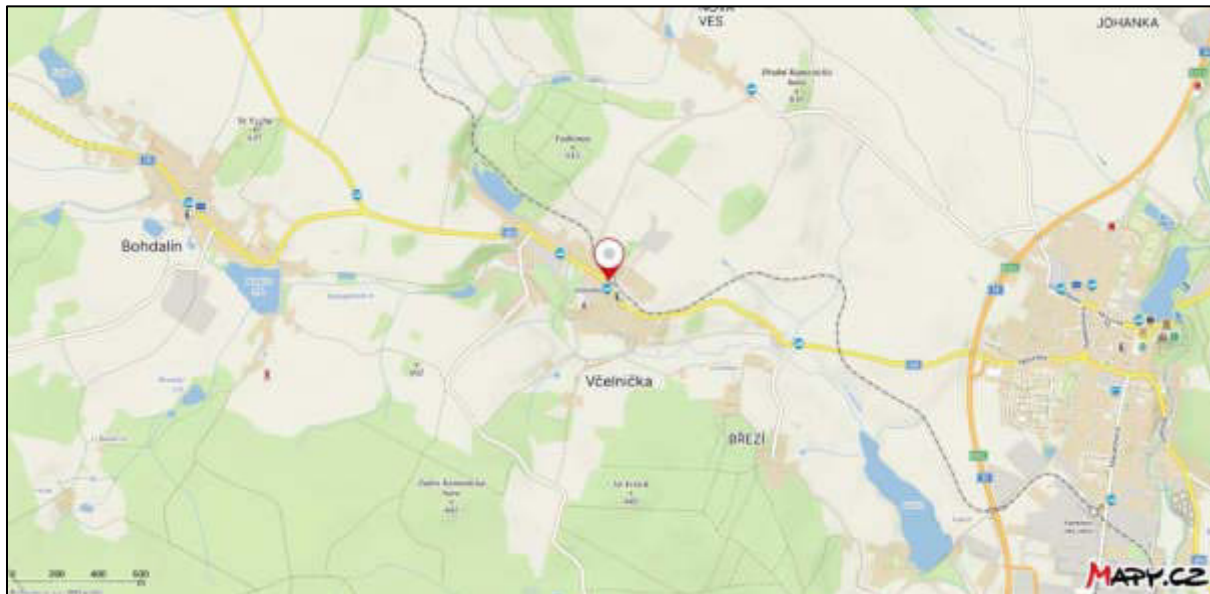
Obec disponuje minimální občanskou vybaveností. Nachází se zde obecní úřad, obchod a hřiště.

Obec disponuje komplexní technickou vybaveností. Je zde rozvedena elektřina, vodovod, kanalizace i plynovod.



### 1.21.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru obce Včelnička. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází smíšená zástavba (rezidenční stavby a stavby pro rodinnou rekreaci) a zemědělské a lesní pozemky.



Obrázek č. 64 – Situace (mapy.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička, obec Včelnička

### 1.21.3 Napojení na inženýrské sítě

#### Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Nemovitost je napojena na elektrickou síť.

#### Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Nemovitost je napojena na elektrickou síť a vodovod, přičemž odkanalizování je řešeno do jímky.

Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 429/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 58, jehož součástí je stavba č.p. 49, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 429/1.

### 1.21.4 Přístup a příjezd

#### Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný přímo z veřejné komunikace. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 123 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička, obec Včelnička (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
202/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Včelnička, č. p. 67, 39470 Včelnička
410/23	Ostatní plocha – jiná plocha	Obec Včelnička, č. p. 67, 39470 Včelnička
410/8	Ostatní plocha – silnice	Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava

**Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):**

Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je možný pouze přes pozemek parc. č. 429/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 58, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 429/1.

Tabulka č. 124 – Přístup a příjezd přes pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička, obec Včelnička (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj):

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
429/1	Ostatní plocha – dráha	Jindřichohradecké místní dráhy, a.s., Nádražní 203, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec
202/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Včelnička, č. p. 67, 39470 Včelnička
410/23	Ostatní plocha – jiná plocha	Obec Včelnička, č. p. 67, 39470 Včelnička
410/8	Ostatní plocha – silnice	Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava

**1.21.5 Dopravní dostupnost**

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I/34, silnice II/135, silnice II/639, silnice II/409 a silnice II/128.

### 1.21.6 Popis předmětu ocenění

Část pozemků, jejichž součástí je stavba, je zajištěna dvěma věřiteli společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Z tohoto důvodu jsou tyto pozemky se stavbami oceněny zvlášť.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru obce Včelnička. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází smíšená zástavba (rezidenční stavby a stavby pro rodinnou rekreaci) a zemědělské a lesní pozemky.



Obrázek č. 65 – Ortofoto-mapa (sgj-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička, obec Včelnička

Pozn. k Obrázku č. 65: Vyznačení nemovitostí zajištěných pouze jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou však bez pozemku parc. č. st. 58 (vyznačen červeně). Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) jsou vyznačeny červeně.

#### 1.21.6.1 Nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 123, jehož součástí je stavba bez čp/če – prům. objekt, a část pozemku parc. č. 429/1 (viz poznámka pod Tabulkou č. 121), vše LV č. 234, k.ú. a obec Včelnička.

Stavba na pozemku parc. č. st. 123 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Základová konstrukce je kamenná. Svislé nosné konstrukce jsou dřevěné s dřevěným opláštěním. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dveře jsou dřevěné. Povrch podlahy tvoří dřevěná prkna. Stavba je napojena na elektrickou síť. Stavba disponuje rampou. Stavba není vytápěna. Stavba je v horším stavebně-technické stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Stavba nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí na pozemku parc. č. 429/1 je samostatně stojící, má obdélníkový půdorys, jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Stavba se skládá ze dvou latrín a komor. Svislé nosné konstrukce jsou dřevěné s dřevěným

opláštěním. Dveře jsou dřevěné. Stavba je napojena na elektrickou síť. Stavba není vytápěna. Stavba je v horším stavebně-technické stavu a jeví známky zanedbané údržby.

Na pozemcích se dále nacházejí vedlejší dřevěné jednopodlažní stavby.

*Tabulka č. 125 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička, obec Včelnička (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Podlaží	Stavba na pozemku parc. č.	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Čistá podl. plocha (m <sup>2</sup> )
1. NP	st. 123	Sklad	66,45	1,00	66,45
1. NP	429/1	Komora	2,86	1,00	2,86
		Komora	2,94	1,00	2,94
		Latrína	1,35	1,00	1,35
		Latrína	4,15	1,00	4,15
<b>Celková podlahová plocha/čistá podlahová plocha</b>			<b>77,75</b>	<b>-</b>	<b>77,75</b>

#### **1.21.6.2 Nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 58, jehož součástí je stavba č.p. 49 – doprava, zapsaná na LV č. 234, k.ú. a obec Včelnička.

Stavba je samostatně stojící, má nepravidelný půdorys, jedno podzemní podlaží, jedno nadzemní podlaží a půdu. V prvním podzemním podlaží se nachází sklepní místnosti, chodba a schodiště. V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba, WC, schodiště, kuchyň s kamny na tuhá paliva, pokoje, místnosti a zastřešená terasa.

Stavba je zděná se sedlovou střechou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu vnějších povrchů tvoří fasáda bez zateplení. Úpravu vnitřních povrchů tvoří omítky a obklady. Stropy jsou s rovným podhledem. Dveře a okna jsou dřevěné. Povrchy podlah tvoří dlažba, PVC či beton bez provedení nášlapné vrstvy. Vytápění a ohřev vody není vyřešen. Stavba je napojena elektrickou sítí a vodovod, přičemž odkanalizování je řešeno do jímky. Stavba je v horším stavebně-technické stavu a jeví známky zanedbané údržby. Stavba sloužila pro ubytování.

Na stavbu dále navazuje dřevěný přízemní sklad.

Započítatelná plocha je stanovena dle standardů České Bankovní Asociace.

*Tabulka č. 126 – Dispoziční řešení – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička, obec Včelnička (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započítat. plocha (m <sup>2</sup> )
1. PP	Sklep	20,42	0,50	10,21
1. PP	Sklep	19,10	0,50	9,55

Podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Koef.	Započitat. plocha (m <sup>2</sup> )
1. PP	Chodba	3,76	0,50	1,88
1. PP	Schodiště	3,23	0,00	0,00
<b>1. PP – celkem</b>		<b>46,51</b>	<b>-</b>	<b>21,64</b>
1. NP	Chodba	4,89	1,00	4,89
1. NP	WC	1,37	1,00	1,37
1. NP	Schodiště	3,23	1,00	3,23
1. NP	Kuchyň	13,58	1,00	13,58
1. NP	Pokoj	18,07	1,00	18,07
1. NP	Pokoj	23,67	1,00	23,67
1. NP	Místnost	19,72	1,00	19,72
1. NP	Místnost	19,18	1,00	19,18
<b>1. NP – celkem</b>		<b>103,71</b>	<b>-</b>	<b>103,71</b>
<b>Celková podlahová plocha/započitatelná plocha</b>		<b>150,21</b>	<b>-</b>	<b>125,35</b>

### 1.21.6.3 Pozemky

Tabulka č. 127 – Pozemky – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička, obec Včelnička (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
234	Včelnička	st. 123	72	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj	1/1
		429/1	8 224	ostatní plocha – dráha		

Pozn.: Část oceňovaného pozemku parc. č. 429/1 o výměře 8 224 m<sup>2</sup> tvoří funkční celek s výše uvedenými stavbami. Zpracovateli nebyl k datu vypracování této přílohy od Zadavatele doložen geometrický plán s určením výměry této části pozemku. Zpracovatel tedy výměru této části pozemku odhadl změřením z katastrální mapy katastru nemovitostí. Na zbývající části pozemku se nachází pouze železniční trať (tato část pozemku je dále oceněna samostatně).

U pozemku parc. č. st. 123 není zakreslení půdorysu stavby v katastrální mapě katastru nemovitostí v souladu se skutečností. Na pozemku parc. č. 429/1 se nachází stavba nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí.

Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru a mírně svažité, přičemž tvoří funkční celek o celkové výměře 8 296 m<sup>2</sup>.

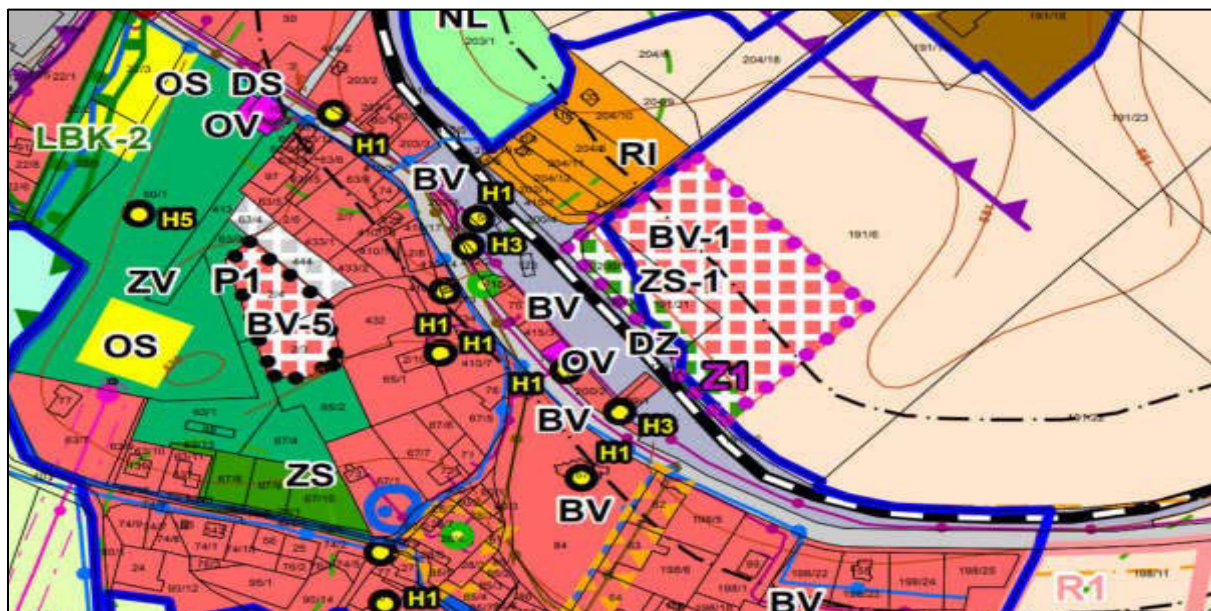
Tabulka č. 128 – Identifikace nemovitých věcí – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička, obec Včelnička (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
234	Včelnička	st. 58	189	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Včelnička, č.p. 49, doprava	1/1

Skutečný stav není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož stavba č.p. 49 sloužila pro ubytování. Pozemek je nepravidelného tvaru a rovinatý.

#### 1.21.6.4 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované nemovitosti v ploše DZ = plochy dopravní infrastruktury – železniční (H1).



Obrázek č. 66 – Náhled územního plánu – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička, obec Včelnička (<https://vcelnicka.cz/uzemni-plan-vcelnicka/d-1411>)

#### Hlavní využití:

hlavním využitím těchto ploch je umístění železničních staveb a zařízení.

#### Přípustné využití:

doprava železniční, tzn. zejména obvod dráhy a s ním provozně související: zařízení technického vybavení, technická infrastruktura, součásti železniční dráhy řádu např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, kolejiště, jiná související dopravní infrastruktura jako např. obslužné komunikace, chodníky, pásy zeleně; zeleň – zejména izolační a doprovodná; stavby a zařízení zmírňující negativní vlivy z dopravy, např. protihluková opatření.

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení technické infrastruktury (např. vodovody, kanalizace, energetická a komunikační vedení) za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití; stanice, zastávky, nástupiště, čekárny, přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, přecladišť a správních budov, odstavná a parkovací stání za podmínky, že nenaruší, neztíží ani neznemožní hlavní využití.

Nepřípustné využití:

takové využití, které by znemožnilo anebo ztížilo hlavní využití plochy, jedná se zejména o umístování staveb a zařízení (např. stavby pro bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro obchod).

**1.21.7 Výměry a plochy**

*Tabulka č. 129 – Stanovení výměr a ploch pro – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička, obec Včelnička (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Celková podlahová plocha staveb	78 m <sup>2</sup>
Celková čistá podlahová plocha staveb	78 m <sup>2</sup>
Pozemky	8 296 m <sup>2</sup>

*Pozn.: Pro potřeby stanovení porovnávací hodnoty je proveden přepočten podlahové plochy objektů na čistou podlahovou plochu. Podlahová plocha je definována jako plocha, která zahrnuje všechny místnosti, schodiště a výtahy v podlažích. Nezahrnují se plochy zastavěné stěnami. Čistá podlahová plocha odpovídá podlahové ploše, kdy podzemní podlaží se započítávají dle metodiky bank ve výši 50 %.*

*Tabulka č. 130 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička, obec Včelnička (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Celková podlahová plocha staveb	150 m <sup>2</sup>
Celková započitatelná podlahová plocha staveb	125 m <sup>2</sup>
Pozemky	189 m <sup>2</sup>

**1.21.8 Nájemní a pachtovní práva**

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních ani pachtovních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

**1.21.9 Rizika****1.21.9.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti možný pouze přes pozemek parc. č. 429/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. 58, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a

příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 429/1.

Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 429/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 58, jehož součástí je stavba č.p. 49, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 429/1.

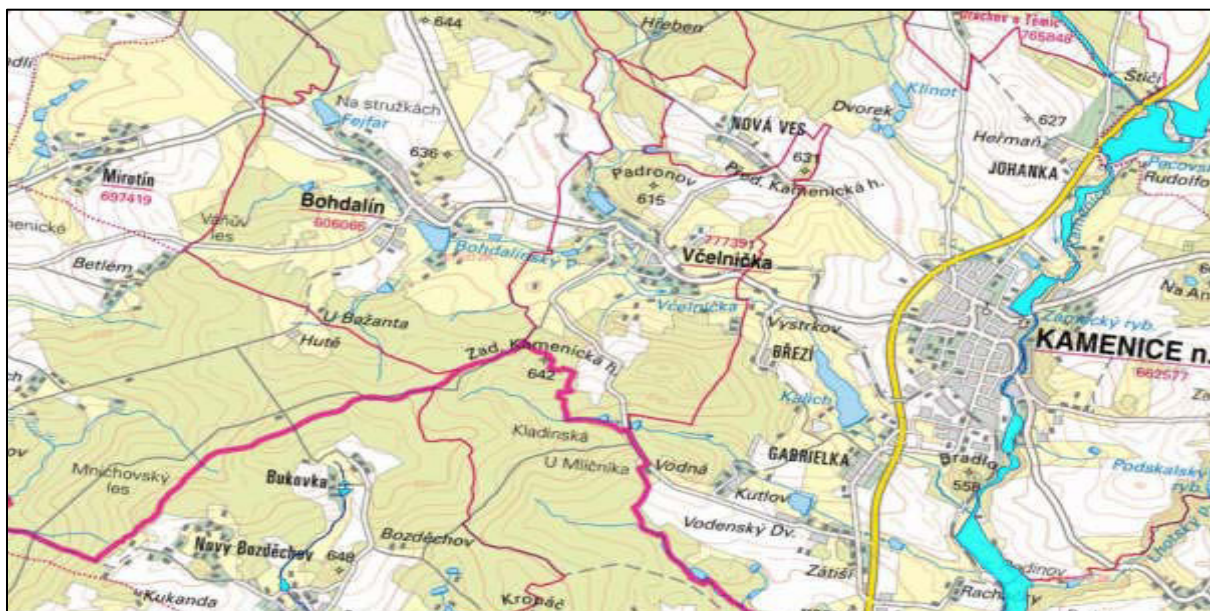
Skutečný stav není u stavby č.p. 49 - doprava, která je součástí pozemku parc. č. st. 58, v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož stavba k datu ocenění slouží pro krátkodobé rekreační ubytování. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázku, kterou nepřísluší Zpracovateli řešit (tzn. při ocenění je předpokládáno, že rekolaudace stavby bude možná).**

U pozemku parc. č. st. 123 není zakreslení půdorysu stavby v katastrální mapě katastru nemovitostí v souladu se skutečností. Na pozemku parc. č. 429/1 se nachází stavba nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázku, kterou nepřísluší Zpracovateli řešit.**

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

#### **1.21.9.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci**

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 67 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička, obec Včelnička

Žádná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.



### 1.21.9.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle LV č. 234 (viz nedílné součásti přílohy) vázne na oceňovaném pozemku parc. č. st. 429/1:

- Věcné břemeno (podle listiny) služebnost inženýrských sítí dle ZPMZ č. 293. Oprávnění je zřízeno ve prospěch pozemku parc. č. 199/1 a parc. č. 200/1. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - kabel NN, právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu, provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti včetně jejího odstranění dle ZPMZ č. 297. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**



Obrázek č. 68 – Grafické znázornění věcných břemen (sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz) – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička, obec Včelnička

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

### 1.21.9.4 Ostatní rizika

Dle LV č. 234 (viz nedílné součásti přílohy) váznou na oceňovaném pozemku parc. č. st. 58 Zástavní práva smluvní ve prospěch společnosti Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, IČO: 49240901. Dále dle LV č. 234 váznou na pozemcích Zákazy zcizení nebo zatížení v souvislosti s výše uvedenými Zástavními právy. **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Dále dle LV č. 234 vázne na oceňovaných nemovitostech Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Na LV č. 234 je také uvedena poznámka o zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**

Stavba bez čp/če na pozemku parc. č. st. 123, stavba nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí na pozemku parc. č. 429/1 a stavba č.p. 49 na pozemku parc. č. st. 58 jsou v horším stavebně-technické stavu a jeví známky zanedbané údržby.

## 1.22 Ostatní pozemky

Předmětem ocenění jsou dále ostatní pozemky, které sloužily pro provoz a vedení železniční tratě (tzn. samotné pozemky nacházející se pod železniční tratí či v jejím okolí).

*Tabulka č. 131 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku, obec Střížovice*

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
363	Střížovice u Kunžaku	st. 49	200	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.	1/1
		665/3	21	ostatní plocha – manipulační plocha	x	
		1109	3 183	ostatní plocha – dráha	x	
		1110	3 361	ostatní plocha – dráha	x	
		1111	416	ostatní plocha – dráha	x	
		1112	12 199	ostatní plocha – dráha	x	
		1113	1 500	ostatní plocha – dráha	x	
		1114	2 015	ostatní plocha – dráha	x	
		1115	7 768	ostatní plocha – dráha	x	

*Pozn.: K datu ocenění se stavba bez čp/če – jiná stavba, na pozemku parc. č. st. 49 nenachází.*

*Tabulka č. 132 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 986, k.ú. Žďár u Nové Včelnice, obec Žďár*

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
986	Žďár u Nové Včelnice	1278/2	634	trvalý travní porost	x	1/1
		1706	2 651	ostatní plocha – jiná plocha	x	
		1707/1	1 273	ostatní plocha – jiná plocha	x	
		1707/2	1 251	ostatní plocha – jiná plocha	x	
		1707/3	2 588	ostatní plocha – jiná plocha	x	
		1708/1	1 829	ostatní plocha – jiná plocha	x	
		1708/2	594	ostatní plocha – jiná plocha	x	
		1709	2 511	ostatní plocha – jiná plocha	x	
		1710	2 387	ostatní plocha – dráha	x	
		1711	2 087	ostatní plocha – dráha	x	
		1712	1 376	ostatní plocha – dráha	x	
		1713	3 186	ostatní plocha – dráha	x	
		1714	12 643	ostatní plocha – dráha	x	
		1724/7	4 147	ostatní plocha – dráha	x	
		1724/9	1 592	ostatní plocha – dráha	x	

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
986	Žďár u Nové Včelnice	1724/10	3 312	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		1725/2	1 323	ostatní plocha – dráha	x	
		1725/6	3 208	ostatní plocha – dráha	x	
		1725/14	1 406	ostatní plocha – dráha	x	
		1725/15	1 096	ostatní plocha – dráha	x	
		1725/17	3 562	ostatní plocha – dráha	x	
		1725/21	1 662	ostatní plocha – dráha	x	
		1725/26	1 665	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: Na pozemku parc. č. 1712 se nachází drobná dřevěná stavba zastávky se sedlovou střechou bez dveří a s okny s jednoduchým zasklením.

Tabulka č. 133 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 254, k.ú. Dolní Radouň, obec Jindřichův Hradec

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
254	Dolní Radouň	1876	12 306	ostatní plocha – dráha	x	1/1

Pozn.: Na pozemku parc. č. 1876 se nachází drobná dřevěná stavby zastávky s pultovou střechou bez dveří a oken.

Tabulka č. 134 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 153, k.ú. Dolní Skrýchov, obec Jindřichův Hradec

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
153	Dolní Skrýchov	st. 36	18	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Dolní Skrýchov, č.p. 27, bydlení	1/1
		267/6	1 045	ostatní plocha – dráha	x	
		267/7	2 540	ostatní plocha – dráha	x	
		274	2 338	ostatní plocha – dráha	x	
		275	2 407	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: K datu ocenění se stavba bez č.p. – bydlení, na pozemku parc. č. st. 36 nenachází. Na zbývající části pozemku parc. č. 267/6 se nachází pouze železniční trať (viz poznámka pod Tabulkou č. 6 v kapitole 1.8).

Tabulka č. 135 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
5317	Jindřichův Hradec	4021	6 736	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		4119	3 311	ostatní plocha – dráha	x	

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
		4284/3	98	ostatní plocha – dráha	x	

Tabulka č. 136 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 5041, k.ú. Otín u Jindřichova, obec Jindřichův Hradec

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
5041	Otín u Jindřichova	1255/8	29	orná půda		1/1
		1404	1 152	ostatní plocha – dráha		

Tabulka č. 137 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 92, k.ú. Nekrasín, obec Jarošov nad Nežárkou

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
92	Nekrasín	st. 26	20	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	1/1
		6/1	377	orná půda	x	
		6/2	69	orná půda	x	
		230/1	253	ostatní plocha – dráha	x	
		230/2	2 031	ostatní plocha – dráha	x	
		230/3	279	ostatní plocha – dráha	x	
		230/4	67	ostatní plocha – dráha	x	
		230/5	96	ostatní plocha – dráha	x	
230/6	340	ostatní plocha – dráha	x			

Pozn.: Na pozemku parc. č. st. 26 se nachází stavba bez čp/če – doprava. Jedná se o drobnou zděnou stavbu zastávky s pultovou střechou bez dveří a s okny s jednoduchým zasklením.

Tabulka č. 138 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 597, k.ú. Jarošov nad Nežárkou, obec Jarošov nad Nežárkou

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
597	Jarošov nad Nežárkou	1364/1	8 479	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		1364/2	753	ostatní plocha – dráha	x	

Tabulka č. 139 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
447	Lovětín	st. 64	31	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb	1/1
		482/7	5 340	ostatní plocha – manipulační plocha	x	
		482/8	1 527	lesní pozemek	x	

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
447	Lovětín	482/9	3 023	lesní pozemek	x	1/1
		672	16 715	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: Na pozemku parc. č. st. 64 se nachází stavba bez čp/če – obč. vyb. Jedná se o drobnou zděnou stavbu zastávky s pultovou střechou bez dveří a s okny s jednoduchým zasklením. Na zbývající části pozemku parc. č. 672 se nachází pouze železniční trať (viz poznámka pod Tabulkou č. 21 v kapitole 1.10).

Tabulka č. 140 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 262, k.ú. Kaproun, obec Kunžak

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
262	Kaproun	468	12 377	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		469	12 123	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: Na pozemku parc. č. 469 se nachází drobná dřevěná stavba zastávky s polovalbovou střechou bez oken a dveří.

Tabulka č. 141 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 1210, k.ú. Kunžak, obec Kunžak

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
1210	Kunžak	4846	449	ostatní plocha – dráha	x	1/1

Tabulka č. 142 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 268, k.ú. Albeř, obec Nová Bystřice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
268	Albeř	1840/1	5 596	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		1841	274	ostatní plocha – dráha	x	
		1842	1 099	ostatní plocha – dráha	x	
		1844	3 486	ostatní plocha – dráha	x	
		1845	1 662	ostatní plocha – dráha	x	
		1846	2 957	ostatní plocha – dráha	x	
		1847	171	ostatní plocha – dráha	x	
		1849	4 266	ostatní plocha – dráha	x	
		1850/1	5 364	ostatní plocha – dráha	x	
		1850/2	1 744	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: Na zbývající části pozemku parc. č. 672 se nachází pouze železniční trať (viz poznámka pod Tabulkou č. 31 v kapitole 1.11).

Tabulka č. 143 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
306	Blato u Hůrek	1387	12 215	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		1388	5 294	ostatní plocha – dráha	x	
		1389	843	ostatní plocha – dráha	x	
		1390	1 617	ostatní plocha – dráha	x	
		1391	5 751	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: Na zbývající části pozemku parc. č. 1387 se nachází pouze železniční trať (viz poznámka pod Tabulkou č. 36 v kapitole 1.12).

Tabulka č. 144 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 228, k.ú. Senotín, obec Nová Bystřice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
228	Senotín	st. 79/1	40	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: Senotín, č.p. 42, doprava	1/1
		1052	6 133	ostatní plocha – dráha	x	
		1053/1	11 822	ostatní plocha – dráha	x	
		1054	6 098	ostatní plocha – dráha	x	
		1055	4 420	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: Na pozemku parc. č. st. 79/1 se nachází stavba č.p. 42 – doprava. Jedná se o zděnou stavbu zastávky se sedlovou střechou s dřevěnými dveřmi a okny a bez napojení na inženýrské sítě, která se skládá ze dvou místností.

Tabulka č. 145 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
1224	Nová Bystřice	2268/4	5 787	ostatní plocha – dráha	x	1/1

Pozn.: Na zbývající části pozemku parc. č. 2268/4 se nachází pouze železniční trať (viz poznámka pod Tabulkou č. 46 v kapitole 1.13).

Tabulka č. 146 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
1295	Nová Včelnice	1546/1	11 461	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		1547	163	ostatní plocha – jiná plocha	x	
		1549/1	17 968	ostatní plocha – dráha	x	

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
1295	Nová Včelnice	1549/2	64	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		1551/1	3 027	ostatní plocha – dráha	x	
		1551/3	1 273	ostatní plocha – dráha	x	
		1551/5	6 137	ostatní plocha – dráha	x	
		1565	3 488	ostatní plocha – dráha	x	
		1566	162	ostatní plocha – jiná plocha	x	

Tabulka č. 147 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 258, k.ú. Jindřiš, obec Rodvínov

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
258	Jindřiš	69/4	939	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		912/25	170	trvalý travní porost	x	
		1097	14 756	ostatní plocha – dráha	x	
		1098	2 442	ostatní plocha – dráha	x	
		1099	5 181	ostatní plocha – dráha	x	
		1100	9 807	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: Na pozemku parc. č. 1098 se nachází kovový přístřešek zastávky. Na pozemku parc. č. 1100 se nachází drobná dřevěná stavba zastávky s polovalbovou střechou bez oken a dveří.

Tabulka č. 148 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 296, k.ú. Rodvínov, obec Rodvínov

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
296	Rodvínov	744/10	51	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		744/11	12 469	ostatní plocha – dráha	x	

Tabulka č. 149 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 249, k.ú. Horní Skrýchov, obec Horní Skrýchov

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
249	Horní Skrýchov	606	13 269	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		607	2 655	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: Na pozemku parc. č. 607 se nachází drobná dřevěná stavba zastávky s polovalbovou střechou bez oken a dveří.

Tabulka č. 150 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
238	Lomy u Kunžaku	848/2	41	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		893/5	25	ostatní plocha – dráha	x	
		912	4 034	ostatní plocha – dráha	x	
		913	1 756	ostatní plocha – dráha	x	
		914/1	5 576	ostatní plocha – dráha	x	
		914/2	15 195	ostatní plocha – dráha	x	
		915	6 042	ostatní plocha – dráha	x	
		916/1	2 940	ostatní plocha – dráha	x	
		916/4	3 252	ostatní plocha – dráha	x	
		917/1	33 359	ostatní plocha – dráha	x	
		917/2	11	ostatní plocha – ostatní komunikace	x	
		918	156	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: Na zbývající části pozemku parc. č. 916/1 se nachází pouze železniční trať (viz poznámka pod Tabulkou č. 66 v kapitole 1.15).

Tabulka č. 151 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
356	Blažejov	475/3	61	ostatní plocha – ostatní komunikace	x	1/1
		488	5 844	ostatní plocha – dráha	x	
		489	4 864	ostatní plocha – dráha	x	
		493/1	9 528	ostatní plocha – dráha	x	
		2220/3	101	ostatní plocha – ostatní komunikace	x	
		2222	3 567	ostatní plocha – dráha	x	
		2236	3 330	ostatní plocha – dráha	x	
		2242	3 241	ostatní plocha – dráha	x	
		2245	9 926	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: Na zbývající části pozemku parc. č. 493/1 se nachází pouze železniční trať (viz poznámka pod Tabulkou č. 76 v kapitole 1.16).



Tabulka č. 152 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 344, k.ú. Malý Ratmírov, obec Blažejov

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
344	Malý Ratmírov	st. 29	27	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	1/1
		356	2 019	ostatní plocha – dráha	x	
		357	3 980	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: Na pozemku parc. č. st. 29 se nachází stavba bez čp/če – doprava. Jedná se o drobnou dřevěnou stavbu s pultovou střechou bez oken a dveří.

Tabulka č. 153 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 1111, k.ú. Hadravova Rosička, obec Hadravova Rosička

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
1111	Hadravova Rosička	395/3	70	ostatní plocha – ostatní komunikace	x	1/1
		409	4 201	ostatní plocha – dráha	x	
		411	600	ostatní plocha – dráha	x	

Tabulka č. 154 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 150, k.ú. Bohdalín, obec Bohdalín

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
150	Bohdalín	1001	9 774	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		1002	15 271	ostatní plocha – dráha	x	

Tabulka č. 155 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 39, k.ú. Benešov, obec Černovice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
39	Benešov	st. 74	26	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	1/1
		1514	2 724	ostatní plocha – dráha	x	
		1515	1 002	ostatní plocha – dráha	x	
		1516	2 617	ostatní plocha – dráha	x	
		1517	2 062	ostatní plocha – dráha	x	
		1518	4 306	ostatní plocha – dráha	x	
		1519	10 932	ostatní plocha – dráha	x	
		1520	859	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: Na pozemku parc. č. st. 74 se nachází stavba bez čp/če – doprava. Jedná se o drobnou dřevěnou stavbu s polovalbovou střechou bez oken a dveří.

Tabulka č. 156 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
149	Černovice u Tábora	st. 505	498	zastavěná plocha a nádvoří	Součástí je stavba: bez čp/če, doprava	1/1
		5004	8 294	ostatní plocha – dráha	x	
		5005/1	5 807	ostatní plocha – dráha	x	
		5006	10 287	ostatní plocha – dráha	x	
		5007	3 416	ostatní plocha – dráha	x	
		5008/1	238	ostatní plocha – dráha	x	
		5010	34 148	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: Na pozemku parc. č. st. 505 se nachází stavba bez čp/če – doprava. Jedná se o drobnou zděnou stavbu s pultovou střechou bez dveří a s okny s jednoduchým zasklením. Na zbývající části pozemku parc. č. 5008/1 se nachází pouze železniční trať (viz poznámka pod Tabulkou č. 86 v kapitole 1.17).

Tabulka č. 157 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 176, k.ú. Dobešov u Černovic, obec Černovice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
176	Dobešov u Černovic	1291/8	44	ostatní plocha – ostatní komunikace	x	1/1
		1322	2 448	ostatní plocha – dráha	x	
		1323	11 941	ostatní plocha – dráha	x	

Tabulka č. 158 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
152	Vlkosovice	1315/1	3 391	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		1316	12 040	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: Na zbývající části pozemku parc. č. 1315/1 se nachází pouze železniční trať (viz poznámka pod Tabulkou č. 96 v kapitole 1.18).

Tabulka č. 159 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 149, k.ú. Střítež u Černovic, obec Černovice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
149	Střítež u Černovic	75/4	232	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		75/5	579	ostatní plocha – dráha	x	
		392/7	413	trvalý travní porost	x	
		402/6	19	orná půda	x	
		481/3	160	ostatní plocha – silnice	x	
		485/6	22	ostatní plocha – ostatní komunikace	x	
		497	4 801	ostatní plocha – dráha	x	
		498	1 929	ostatní plocha – dráha	x	
		499	4 259	ostatní plocha – dráha	x	
		500	396	ostatní plocha – dráha	x	
		501	626	ostatní plocha – dráha	x	
		502	1 955	ostatní plocha – dráha	x	
		503	1 169	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: Na pozemku parc. č. 497 se nachází drobná dřevěná stavba se sedlovou střechou bez dveří a s okny s jednoduchým zasklením. Na pozemku parc. č. 499 se nachází drobná dřevěná stavba s polovalbovou střechou bez oken a dveří.

Tabulka č. 160 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
2127	Kamenice nad Lipou	2164/1	368	ostatní plocha – neplodná půda	x	1/1
		2165/1	134	ostatní plocha – ostatní komunikace	x	
		2826/28	66	orná půda	x	
		2832/109	509	ostatní plocha – silnice	x	
		2832/111	75	ostatní plocha – silnice	x	
		3274	19 269	ostatní plocha – dráha	x	
		3275	17 334	ostatní plocha – dráha	x	
		3276/1	2 870	ostatní plocha – dráha	x	
		3276/3	1 751	ostatní plocha – silnice	x	
		3277/1	3 406	ostatní plocha – dráha	x	
		3277/2	1 131	ostatní plocha – silnice	x	
		3278	3 563	ostatní plocha – dráha	x	
		3279	3 565	ostatní plocha – dráha	x	
		3280	9 258	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: Na pozemku parc. č. 3274 se nachází drobný kovový přístřešek zastávky. Na zbývajících částech pozemku parc. č. 3276/1 se nachází pouze železniční trať (viz poznámka pod Tabulkou č. 106 v kapitole 1.19).

Tabulka č. 161 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 184, k.ú. Křeč, obec Křeč

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
184	Křeč	1128/55	483	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		1128/56	56	ostatní plocha – dráha	x	
		1694	2 003	ostatní plocha – dráha	x	
		1695	12 135	ostatní plocha – dráha	x	

Tabulka č. 162 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 184, k.ú. Křeč, obec Křeč

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
94	Chválkov u Kamenice nad Lipou	321	787	ostatní plocha – dráha	x	1/1

Tabulka č. 163 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 438, k.ú. Obrataň, obec Obrataň

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
438	Obrataň	1784/3	1 597	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		1785	2 225	ostatní plocha – dráha	x	
		1786/1	3 595	ostatní plocha – dráha	x	
		2132	14 407	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: Na pozemku parc. č. 1597 se nachází drobná zděná stavba se sedlovou střechou se solárním panelem bez dveří a s okny s jednoduchým zasklením. Na zbývající části pozemku parc. č. 1786/1 se nachází pouze železniční trať (viz poznámka pod Tabulkou č. 116 v kapitole 1.20).

Tabulka č. 164 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 74, k.ú. Sudkův Důl, obec Obrataň

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
74	Sudkův Důl	485	3 141	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		486	163	ostatní plocha – dráha	x	
		487	1 686	ostatní plocha – dráha	x	

Tabulka č. 165 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 173, k.ú. Vintířov, obec Obrataň

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
173	Vintířov	2286	4 615	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		2291	117	ostatní plocha – dráha	x	
		2297	869	ostatní plocha – dráha	x	
		2298	5 989	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: Na pozemku parc. č. 2298 se nachází drobná dřevěná zastávka se sedlovou střechou bez oken a dveří.

Tabulka č. 166 – Identifikace nemovitých věcí – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička, obec Včelnička

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba/Na pozemku je stavba:	Podíl
234	Včelnička	426	1 902	ostatní plocha – dráha	x	1/1
		429/1	4 517	ostatní plocha – dráha	x	
		430	13 230	ostatní plocha – dráha	x	
		431	3 401	ostatní plocha – dráha	x	

Pozn.: Na zbývající části pozemku parc. č. 429/1 se nachází pouze železniční trať (viz poznámka pod Tabulkou č. 121 v kapitole 1.21).

### 1.22.1.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží ostatní oceňované pozemky zapsané na **LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku**, v ploše NP = plochy přírodní – plochy zeleně přírodního charakteru a DZ = plochy dopravní infrastruktury – drážní.

Dále dle platného územního plánu leží oceňované pozemky zapsané na **LV č. 986, k.ú. Žďár u Nové Včelnice**, v ploše Dd = plochy dopravní infrastruktury – drážní, Zo = plochy zemědělské – orná půda, Zt = plochy zemědělské – trvalý travní porost, Pv = plochy veřejných prostranství a N = plochy smíšené nezastavěného území – přírodě blízké ekosystémy.

Dále dle platného územního plánu leží oceňovaný pozemek zapsaný na **LV č. 254, k.ú. Dolní Radouň**, obec Jindřichův Hradec, v ploše DZ = drážní doprava.

Dále dle platného územního plánu leží ostatní oceňované pozemky zapsané na **LV č. 153, k.ú. Dolní Skřýchov**, obec Jindřichův Hradec, v ploše DZ = drážní doprava.

Dále dle platného územního plánu leží ostatní oceňované pozemky zapsané na **LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec**, obec Jindřichův Hradec, v ploše DZ = drážní doprava.

Dále dle platného územního plánu leží oceňované pozemky zapsané na **LV č. 5041, k.ú. Otín u Jindřichova**, obec Jindřichův Hradec, v ploše RZ = zahrádkářské osady a DZ = drážní doprava.

Dále dle platného územního plánu leží oceňované pozemky zapsané na **LV č. 92, k.ú. Nekrasín**, obec Jarošov nad Nežárkou, v ploše DZ = plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava.

Dále dle platného územního plánu leží oceňované pozemky zapsané na **LV č. 597, k.ú. Jarošov nad Nežárkou**, obec Jarošov nad Nežárkou, v ploše DZ = plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava.

Dále dle platného územního plánu leží ostatní oceňované pozemky zapsané na **LV č. 447, k.ú. Lovětín**, obec Jarošov nad Nežárkou, v ploše DZ = plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava, K = plochy krajinné zeleně a L = plochy lesní.

Dále dle platného územního plánu leží oceňované pozemky zapsané na **LV č. 262, k.ú. Kaproun**, obec Kunžak, v ploše DZ = plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava.

Dále dle platného územního plánu leží oceňovaný pozemek zapsaný na **LV č. 1210, k.ú. Kunžak**, obec Kunžak, v ploše DZ = plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava.

Dále dle platného územního plánu leží ostatní oceňované pozemky zapsané na **LV č. 268, k.ú. Albeř**, obec Nová Bystřice, v ploše DIž = plochy dopravní infrastruktury – železniční.

Dále dle platného územního plánu leží ostatní oceňované pozemky zapsané na **LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek**, obec Nová Bystřice, v ploše DIž = plochy dopravní infrastruktury – železniční.

Dále dle platného územního plánu leží oceňované pozemky zapsané na **LV č. 228, k.ú. Senotín**, obec Nová Bystřice, v ploše DIž = plochy dopravní infrastruktury – železniční.

Dále dle platného územního plánu leží ostatní oceňovaný pozemek zapsaný na **LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice**, obec Nová Bystřice, v ploše DIž = plochy dopravní infrastruktury – železniční.

Dále dle platného územního plánu leží ostatní oceňované pozemky zapsané na **LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice**, obec Nová Včelnice, v ploše DZ = plochy dopravní infrastruktury – drážní doprava a N é plochy vodní a vodohospodářské.

Dále dle platného územního plánu leží oceňované pozemky zapsané na **LV č. 258, k.ú. Jindřiš**, obec Rodvínov, v ploše DZ-S = plochy dopravní infrastruktury – železniční.

Dále dle platného územního plánu leží oceňované pozemky zapsané na **LV č. 296, k.ú. Rodvínov**, obec Rodvínov, v ploše DZ-S = plochy dopravní infrastruktury – železniční.

Dále dle platného územního plánu leží oceňované pozemky zapsané na **LV č. 249, k.ú. Horní Skrýchov**, obec Horní Skrýchov, v ploše Di = plochy dopravní infrastruktury.

Dále dle platného územního plánu leží oceňované pozemky zapsané na **LV č. 249, k.ú. Horní Skrýchov**, obec Horní Skrýchov, v ploše Di = plochy dopravní infrastruktury.

Obec Člunek nemá vydanou žádnou územně plánovací dokumentaci. Jedná se nemovitosti zapsaných na **LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek**.

Dále dle platného územního plánu leží oceňované pozemky zapsané na **LV č. 356, k.ú. Blažejov**, obec Blažejov, v ploše DIž = plochy dopravní infrastruktury – železniční.

Dále dle platného územního plánu leží oceňované pozemky zapsané na **LV č. 344, k.ú. Malý Ratmírov**, obec Blažejov, v ploše DIž = plochy dopravní infrastruktury – železniční.

Dále dle platného územního plánu leží oceňované pozemky zapsané na **LV č. 1111, k.ú. Hadravova Rosička**, obec Hadravova Rosička, v ploše DI-ž = plochy dopravní infrastruktury – dopravní infrastruktura – železniční.

Dále dle platného územního plánu leží oceňované pozemky zapsané na **LV č. 150, k.ú. Bohdalín**, obec Bohdalín, v ploše DZ = plochy dopravní infrastruktury – drážní.

Dále dle platného územního plánu leží oceňované pozemky zapsané na **LV č. 39, k.ú. Benešov**, obec Černovice, v ploše DZ = plochy dopravní infrastruktury – drážní.

Dále dle platného územního plánu leží ostatní oceňované pozemky zapsané na **LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora**, obec Černovice, v ploše DZ = plochy dopravní infrastruktury – drážní a DS = plochy dopravní infrastruktury – silniční.

Dále dle platného územního plánu leží oceňované pozemky zapsané na **LV č. 176, k.ú. Dobešov u Černovic**, obec Černovice, v ploše DZ = plochy dopravní infrastruktury – drážní.

Dále dle platného územního plánu leží ostatní oceňované pozemky zapsané na **LV č. 152, k.ú. Vlkosovice**, obec Černovice, v ploše DZ = plochy dopravní infrastruktury – drážní.

Dále dle platného územního plánu leží ostatní oceňované pozemky zapsané na **LV č. 149, k.ú. Střítež u Černovic**, obec Černovice, v ploše DZ = plochy dopravní infrastruktury – drážní a PV = plochy veřejných prostranství s dalším upřesněním dle typů komunikací (viz dopravní infrastruktura Územního plánu).

Dále dle platného územního plánu leží ostatní oceňované pozemky zapsané na **LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou**, obec Kamenice nad Lipou, v ploše ZK = plochy zeleně krajinné a ZT. = železniční trať VČ. O.P.

Dále dle platného územního plánu leží oceňované pozemky zapsané na **LV č. 184, k.ú. Křeč**, obec Křeč, v ploše NS = plochy smíšené nezastavěného území a DZ = plochy dopravní infrastruktury – železniční.

Dále dle platného územního plánu vede přes oceňovaný pozemek zapsaný na **LV č. 94, k.ú. Chválkov u Kamenice nad Lipou**, obec Mnich, železniční trať.

Dále dle platného územního plánu leží ostatní oceňované pozemky zapsané na **LV č. 438, k.ú. Obrataň**, obec Obrataň, v ploše DI = plochy dopravní infrastruktury.

Dále dle platného územního plánu není u oceňovaných pozemků zapsaných na **LV č. 74, k.ú. Sudkův Důl**, obec Obrataň, určena funkční plocha.

Dále dle platného územního plánu leží oceňované pozemky zapsané na **LV č. 173, k.ú. Vintířov**, obec Obrataň, v ploše DI = plochy dopravní infrastruktury.

Dále dle platného územního plánu leží ostatní oceňované pozemky zapsané na **LV č. 234, k.ú. Včelnička**, obec Včelnička, v ploše DZ = plochy dopravní infrastruktury – železniční (H1).

### 1.22.2 Výměry a plochy

*Tabulka č. 167 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění – Ostatní pozemky*

Pozemky	799 884 m <sup>2</sup>
---------	------------------------

### 1.22.3 Nájemní a pachtovní práva

#### 1.22.3.1 Nájemní práva

Nebyla zjištěna existence žádných nájemních smluv vázaných na oceňovaných nemovitostech.

### **1.22.3.2 Pachtovní smlouvy**

Dle Veřejného registru půdy LPIS je část ostatních oceňovaných pozemků obhospodařována Zemědělským družstvem Nová Včelnice, Zemědělským družstvem Rodvínov, Zemědělským družstvem Černovice u Tábora a Zemědělským družstvem "Kalich".

Pachtovní smlouvy však Zpracovatel neměl k datu ocenění k dispozici.

### **1.22.4 Rizika**

#### **1.22.4.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

U oceňovaného pozemku **parc. č. st. 49 zapsaného na LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku**, obec Střížovice, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí má být stavba bez čp/če – jiná stavba, není skutečný stav v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož se k datu ocenění stavba na pozemku nenachází.

U oceňovaného pozemku **parc. č. 665/3 zapsaného na LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku**, obec Střížovice, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha, není skutečný stav v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. K datu ocenění je pozemek zarostlý trvalým porostem.

U oceňovaného pozemku **parc. č. 1706, parc. č. 1707/1, parc. č. 1707/2, parc. č. 1707/3, parc. č. 1708/1, parc. č. 1708/2, parc. č. 17009 a parc. č. 1710 zapsané na LV č. 986, k.ú. Žďár u Nové Včelnice**, obec Žďár, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha či dráha, není skutečný stav v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. K datu ocenění se na pomezích nachází trvalé porosty či orná půda.

Na pozemku **parc. č. 1712 zapsaném na LV č. 986, k.ú. Žďár u Nové Včelnice**, obec Žďár, se nachází stavba zastávky nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí.

Na pozemku **parc. č. 1876 zapsaném na LV č. 254, k.ú. Dolní Radouň**, obec Jindřichův Hradec, se nachází stavba zastávky nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí.

U oceňovaného pozemku **parc. č. st. 36 zapsaného na LV č. 153, k.ú. Dolní Skrýchov**, obec Jindřichův Hradec, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí má být stavba č.p. 27 - bydlení, není skutečný stav v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož se k datu ocenění stavba na pozemku nenachází.

U oceňovaného pozemku **parc. č. 1255/8 zapsaného na LV č. 5041, k.ú. Otín u Jindřichova**, obec Jindřichův Hradec, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda, není skutečný stav v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí, jelikož se k datu ocenění pole na pozemku nenachází.

U oceňovaného pozemku **parc. č. 482/7 zapsaného na LV č. 447, k.ú. Lovětín**, obec Jarošov nad Nežárkou, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha, není skutečný stav v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. K datu ocenění je pozemek zarostlý trvalým porostem.

Na pozemku **parc. č. 469 zapsaném na LV č. 262, k.ú. Kaproun**, obec Kunžak, se nachází stavba zastávky nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí.



Na pozemku **parc. č. 1098 a parc. č. 1100 zapsaných na LV č. 258, k.ú. Jindřiš**, obec Rodvínov, se nachází stavby zastávek nezakreslených v katastrální mapě katastru nemovitostí.

Na pozemku **parc. č. 607 zapsaném na LV č. 249, k.ú. Horní Skrýchov**, obec Horní Skrýchov, se nachází stavba zastávky nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí.

Na **LV č. 238** (viz nedílné součásti přílohy) je u pozemku **parc. č. 848/2, parc. č. 914/1, parc. č. 915, parc. č. 916/4, parc. č. 917/1, parc. č. 917/2 a parc. č. 918, vše k.ú. Lomy u Kunžaku**, uvedena poznámka o zahájení pozemkové úpravy.

U oceňovaného pozemku **parc. č. 475/3 zapsaného na LV č. 356, k.ú. Blažejov**, obec Blažejov, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, není skutečný stav v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. K datu ocenění se na pozemku nachází železniční trať.

U oceňovaného pozemku **parc. č. 2220/3 zapsaného na LV č. 356, k.ú. Blažejov**, obec Blažejov, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, není skutečný stav v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. K datu ocenění se na pozemku nachází železniční trať, přes kterou vede polní cesta.

U oceňovaného pozemku **parc. č. 485/6 zapsaného na LV č. 149, k.ú. Strítěž u Černovic**, obec Černovice, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, není skutečný stav v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. K datu ocenění se na pozemku nachází železniční trať.

Na pozemku **parc. č. 497 a parc. č. 499 zapsaných na LV č. 149, k.ú. Strítěž u Černovic**, obec Černovice, se nacházejí stavby zastávek nezakreslených v katastrální mapě katastru nemovitostí.

U oceňovaného pozemku **parc. č. 2826/28 zapsaného na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou**, obec Kamenice nad Lipou, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda, není skutečný stav v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. K datu ocenění se na pozemku nachází železniční trať.

U oceňovaného pozemku **parc. č. 3276/3 a parc. č. 3277/2 zapsaných na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou**, obec Kamenice nad Lipou, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha se způsobem využití silnice, není skutečný stav v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. K datu ocenění se na pozemcích nachází železniční trať.

Na pozemku **parc. č. 3274 zapsaném na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou**, obec Kamenice nad Lipou, se nachází stavba zastávky nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí.

Na **LV č. 438, k.ú. Obrataň**, obec Obrataň (viz nedílné součásti přílohy) je uvedeno Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu OO-3/2020-304.

Na pozemku **parc. č. 1784/3 zapsaném na LV č. 438, k.ú. Obrataň**, obec Obrataň, se nachází stavba zastávky nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí.

Na pozemku **parc. č. 2298 zapsaném na LV č. 173, k.ú. Vintřov**, obec Obrataň, se nachází stavba zastávky nezakreslená v katastrální mapě katastru nemovitostí.

**K výše uvedeným skutečnostem není při ocenění přihlíženo, jelikož se jedná o právní otázky, které nepřísluší Zpracovateli řešit.**

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

#### **1.22.4.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci**

Dle LV č. 153 (viz nedílné součásti přílohy) je u pozemku **parc. č. 267/6 a parc. č. 267/7, vše k.ú. Dolní Skrýchov**, zapsán způsob ochrany chráněná značka geodetického bodu.

Dle LV č. 5317 (viz nedílné součásti přílohy) je u pozemku **parc. č. 4021, k.ú. Dolní Skrýchov**, zapsán způsob ochrany chráněná značka geodetického bodu.

Dle LV č. 92 (viz nedílné součásti přílohy) je u pozemku **parc. č. 230/1, parc. č. 230/2, parc. č. 230/4 a parc. č. 230/5, k.ú. Nekrasín**, zapsán způsob ochrany chráněná značka geodetického bodu.

Dle LV č. 597 (viz nedílné součásti přílohy) je u pozemku **parc. č. 1364/2, k.ú. Jarošov nad Nežárkou**, zapsán způsob ochrany chráněná značka geodetického bodu.

Dle LV č. 447 (viz nedílné součásti přílohy) je u pozemku **parc. č. 672, k.ú. Lovětín**, zapsán způsob ochrany chráněná značka geodetického bodu.

Dle LV č. 1224 (viz nedílné součásti přílohy) je u pozemku **parc. č. 2268/4, k.ú. Nová Bystřice**, zapsán způsob ochrany chráněná značka geodetického bodu.

Dle LV č. 1295 (viz nedílné součásti přílohy) je u pozemku **parc. č. 1549/1 a parc. č. 1551/3, k.ú. Nová Včelnice**, zapsán způsob ochrany chráněná značka geodetického bodu.

Dle LV č. 258 (viz nedílné součásti přílohy) je u pozemku **parc. č. 1100, k.ú. Jindřiš**, zapsán způsob ochrany chráněná značka geodetického bodu.

Dle LV č. 356 (viz nedílné součásti přílohy) je u pozemku **parc. č. 2236, k.ú. Blažejov**, zapsán způsob ochrany chráněná značka geodetického bodu.

Dle LV č. 1111 (viz nedílné součásti přílohy) je u pozemku **parc. č. 395/3, k.ú. Hadravova Rosička**, zapsán způsob ochrany chráněná značka geodetického bodu.

Dle LV č. 149 (viz nedílné součásti přílohy) je u pozemku **parc. č. 395/3, k.ú. Černovice u Tábora**, zapsán způsob ochrany chráněná značka geodetického bodu.

Dle LV č. 438 (viz nedílné součásti přílohy) je u pozemku **parc. č. 2132, k.ú. Obrataň**, zapsán způsob ochrany chráněná značka geodetického bodu.

Žádná jiná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

#### **1.22.4.3 Věcná břemena a obdobná zatížení**

**Dle LV č. 363** (viz nedílné součásti přílohy) vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 1112, k.ú. Střížovice u Kunžaku**, Věcné břemeno zřízení a provozování vedení distribuční soustavy spočívající v umístění kabelu NN, kabelové skříňě a kabelového pilíře na části nemovitosti v rozsahu geometrického plánu číslo zakázky 317-565/2013. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**

**Dle LV č. 153** (viz nedílné součásti přílohy) vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 267/7, k.ú. Dolní Skrýchov**, Věcné břemeno oprav a údržby a provozu podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě, vyznačeno v geometrickém plánu č. zak. 210-1214/2004. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti ČD - Telematika a.s., Pernerova 2819/2a, Žižkov, 13000 Praha

3, IČO: 61459445. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**

Dle **LV č. 5317** (viz nedílné součásti přílohy) vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 4284/3, k.ú. Jindřichův Hradec**, Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - kabelového vedení NN v rozsahu geometrického plánu č.4533-523/2014. Oprávnění je zřízeno ve prospěch EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**

Dále dle **LV č. 5317** vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 4284/3, k.ú. Jindřichův Hradec**, Výhrada práva zpětné koupě ve prospěch Města Jindřichův Hradec, Klášterská 135, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec, IČO: 00246875. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo.**

Dále dle **LV č. 5317** váznou na oceňovaném pozemku **parc. č. 4021 a parc. č. 4284/3, k.ú. Jindřichův Hradec**, Věcná břemena ve prospěch nemovitosti nevidované v katastru, služebnost inženýrských sítí spočívající v právu zřídit a provozovat vodovodní řad, včetně jeho běžné údržby, oprav a úprav, a to i za účelem modernizace nebo zlepšení jeho výkonnosti dle geometrického plánu č. 1203-7/2021, č. 5272-7/2021. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**

Dle **LV č. 5041** (viz nedílné součásti přílohy) vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 1255/8 a parc. č. 1404, k.ú. Otín u Jindřichova Hradce**, Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy – kabelového vedení NN dle geometrického plánu č.zak. 1029-523/2014. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**

Dále dle **LV č. 5041** vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 1255/8, k.ú. Otín u Jindřichova Hradce**, Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - kabelu NN a kabelového pilíře dle geometrického plánu č. zak. 1031-595/2014. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**

Dále dle **LV č. 5041** vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 1255/8, k.ú. Otín u Jindřichova Hradce**, Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. ve prospěch Města Jindřichův Hradec, Klášterská 135, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec, IČO: 00246875. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo.**

Dle **LV č. 92** (viz nedílné součásti přílohy) vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 230/4, k.ú. Nekrasín**, Věcné břemeno chůze a jízdy. Oprávnění je zřízeno ve prospěch Obce Jarošov nad Nežárkou, č.p. 236, 37841 Jarošov nad Nežárkou, IČO: 00246859. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, vzhledem k charakteru nemovitosti a jelikož přes pozemek vede již existující polní cesta.**

Dle **LV č. 268** (viz nedílné součásti přílohy) vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 1845, k.ú. Albeř**, Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení NN dle geometrického plánu č. zak. 401-811/2012. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200

Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**

Dle **LV č. 1295** (viz nedílné součásti přílohy) vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 1549/1, k.ú. Nová Včelnice:**

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení údržby a oprav kanalizace jak je vyznačeno v geometrickém plánu číslo zak. 732a-112/2006. Oprávnění je zřízeno ve prospěch Město Nová Včelnice, Komenského 386, 37842 Nová Včelnice, IČO: 00247146. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení NN dle geometrického plánu č. zak. 881-216/2012. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení NN dle geometrického plánu č.zak. 880-215/2012. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - kabelového vedení NN dle geometrického plánu č. 976-4/2015. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**
- Věcné břemeno cesty a stezky dle geometrického plánu č. 988-90/2015. Oprávnění je zřízeno ve prospěch pozemku parc. č. 1111/10. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, vzhledem k charakteru nemovitosti a jelikož přes pozemek vede již existující polní cesta.**

Dále dle **LV č. 1295** vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 15551/5, k.ú. Nová Včelnice:**

- Věcné břemeno vedení inženýrské sítě – právo vstupu za účelem zřízení, vedení, provozování, údržby a kontroly plynovodu dle geometrického plánu č.1000-396/2015. Oprávnění je zřízeno ve prospěch pozemku parc. č. 1434/1, parc. č. 223/150, parc. č. 223/151 a pac. č. 223/92. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - kabel VN, optický kabel dle geometrického plánu č.1110-894/2019. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO:

28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**

Dle **LV č. 258** (viz nedílné součásti přílohy) je ve prospěch oceňovaného pozemku **parc. č. 1098, k.ú. Jindřiš**, zřízeno Věcné břemeno (podle listiny) povinnost strpět zátěž vznikající jako důsledek umístění železniční tratě a provozování železniční dopravy s motorovým a parním provozem. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo, jelikož je železniční trať k datu ocenění mimo provoz.**

Dále dle **LV č. 258** vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 912/55, k.ú. Jindřiš**, Věcná břemena chůze a jízdy. Oprávnění je zřízeno ve prospěch pozemku parc. č. st. 189, parc. č. st. 213, parc. č. 912/12, parc. č. 912/13, parc. č. st. 219, parc. č. 912/16, parc. č. st. 183, parc. č. 912/18, parc. č. st. 187, parc. č. 912/19 a parc. č. 912/20. **Vzhledem k charakteru nemovitosti není při ocenění k této skutečnosti přihlíženo.**

Dále dle **LV č. 258** vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 1099 a parc. č. 1100, k.ú. Jindřiš**:

- Věcné břemeno chůze a jízdy za účelem strpění, provozování, údržby, rekonstrukcí a oprav vodovodu a kanalizace dle geometrického plánu č. zak. 257-842c/2008. Oprávnění je zřízeno ve prospěch Obce Rodvínov, č.p. 72, 37701 Rodvínov, IČO: 00247375. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - kabelové vedení NN, kabelový pilíř dle geometrického plánu č.406-635/2018. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**

Dále dle **LV č. 258** vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 1099, k.ú. Jindřiš**, Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění venkovního vedení VN dle geometrického plánu č.zak. 290-454/2012. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**

Dále dle **LV č. 258** vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 1098, k.ú. Jindřiš**, Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - kabelové vedení NN dle geometrického plánu č.409-182/2019. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**

Dle **LV č. 249** vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 607, k.ú. Horní Skrýchov**:

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení inženýrské sítě, právo uložení, provozování, opravy, údržby a přístupu ke kabelu VO AYKY vč. příslušenství VO dle geometrického plánu č. 308-1689/2015. Oprávnění je zřízeno ve prospěch Obce Horní Skrýchov, č.p. 5, 37701 Horní Skrýchov, IČO: 00666882. **Jedná se o standardní věcné**

**břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - kabelového vedení NN a kabelové skříně NN dle geometrického plánu č. 310-41/2016. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**

Dále dle **LV č. 356** vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 493/1, k.ú. Blažejov**, Věcné břemeno oprav a údržby zřízení a provozování stavby silnice č. III/1347 (železničního přejezdu) dle geometrického plánu č. 430-84/2019. Oprávnění je zřízeno ve prospěch Jihočeského kraje, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, IČO: 70890650, vykonává: Správa a údržba silnic Jihočeského kraje, Nemanická 2133/10, České Budějovice 3, 37010 České Budějovice, IČO: 70971641. **Vzhledem k charakteru nemovitosti není k této skutečnosti při ocenění přihlíženo.**

Dle **LV č. 344** (viz nedílné součásti přílohy) vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 356, k.ú. Malý Ratmírov**, Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - kabel NN a kabelový pilíř dle geometrického plánu č. 273-1098/2014. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**

Dle **LV č. 149** (viz nedílné součásti přílohy) vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 5006, k.ú. Černovice u Tábora**, Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy spočívající v umístění nového kabelového vedení NN a kabelové skříně dle ZPMZ č. 853. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**

Dále dle **LV č. 149** vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 5010, k.ú. Černovice u Tábora**:

- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení údržbě a opravách Podzemního komunikačního vedení dle ZPMZ č. 866. Oprávnění je zřízeno ve prospěch CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, IČO: 04084063. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - kabelové vedení NN, právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu, provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění dle ZPMZ č. 1002. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**

Dle LV č. 5317 (viz nedílné součásti přílohy) vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 1291/8, k.ú. Dobešov u Černovic**, Předkupní právo ve prospěch Město Černovice, Mariánské náměstí 718, 39494 Černovice, IČO: 00248037. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo.**

Dle LV č. 149 (viz nedílné součásti přílohy) vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 497, k.ú. Střítež u Černovic**, Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy – kabel NN, právo zřídit, provozovat opravovat a udržovat distribuční soustavu, zřídit, mít a udržovat potřebné obslužné zařízení, provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti včetně jejího odstranění dle ZPMZ č. 47. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**

Dále dle LV č. 149 vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 481/3, k.ú. Střítež u Černovic**:

- Věcné břemeno užívání části pozemku spočívající ve zřízení a provozování stavby "Střítež u Černovic, JHMD – kabel NN, právo vstupování a vjíždění za účelem údržby a provádění oprav stavby dle ZPMZ č. 47. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**
- Věcné břemeno užívání části pozemku spočívající ve zřízení a provozování stavby, právo vstupovat a vjíždět na pozemek v souvislosti se zřízením a provozem stavby dle ZPMZ č. 50. Oprávnění je zřízeno ve prospěch společnosti EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, IČO: 28085400. **Jedná se o standardní věcné břemeno inženýrských sítí, které nemá vliv na hodnotu nemovitosti. Při ocenění tedy není k této skutečnosti přihlíženo.**

Dále dle LV č. 149 vázne na oceňovaném pozemku **parc. č. 485/6, k.ú. Střítež u Černovic**. Předkupní právo ve prospěch Město Černovice, Mariánské náměstí 718, 39494 Černovice, IČO: 00248037. **K této skutečnosti není při ocenění přihlíženo.**

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

#### **1.22.4.4 Ostatní rizika**

Dle LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku, LV č. 986, k.ú. Žďár u Nové Včelnice, LV č. 254, k.ú. Dolní Radouň, LV č. 153, k.ú. Dolní Skrýchov, LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, LV č. 5041, k.ú. Otín u Jindřichova, LV č. 92, k.ú. Nekrasín, LV č. 597, k.ú. Jarošov nad Nežárkou, LV č. 447, k.ú. Lovětín, LV č. 262, k.ú. Kaproun, LV č. 1210, k.ú. Kunžak, LV č. 268, k.ú. Albeř, LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, LV č. 228, k.ú. Senotín, LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, LV č. 258, k.ú. Jindřiš, LV č. 296, k.ú. Rodvínov, LV č. 249, k.ú. Horní Skrýchov, LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, LV č. 356, k.ú. Blažejov, LV č. 344, k.ú. Malý Ratmírov, LV č. 1111, k.ú. Hdravova Rosička, LV č. 150, k.ú. Bohdalín, LV č. 39, k.ú. Benešov, LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, LV č. 176, k.ú. Dobešov u Černovic, LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, LV č. k.ú. Střítež u Černovic, LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, LV č. 184, k.ú. Křeč, LV č. 94, k.ú. Chválkov u Kamenice nad Lipou, LV č. 438, k.ú. Obrataň, LV č. 74, k.ú. Sudkův Důl, LV č. 173, k.ú. Vintířov, LV č. 234, k.ú. Včelnička (vše viz nedílné součásti této přílohy) vázne na

oceňovaných nemovitostech Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Na výše uvedených listech vlastnictví je také uvedena poznámka o zahájení exekuce a rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona). **K těmto skutečnostem není při ocenění přihlíženo.**



## 2 POSUDEK

### 2.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

#### 2.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

##### 2.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

*„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“*

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

*„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“*

##### 2.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

### 2.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda porovnávací. **Hlavní metodou ocenění je tedy zvolena metoda komparativní.**

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

**Při ocenění je předpokládáno, že rekolaudace staveb a rozdělení pozemků bude možné.**

#### 2.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí

- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexů publikovaných Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2023.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{HB index současné CÚ}}{\text{HB index platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 168 – HB index PRŮMĚR

čtvrtletí	3/2020	2/2021	1/2021	3/2021	4/2021	2/2022	4/2022	2/2023
<b>HB index PRŮMĚR</b>	165,2	185,2	177,1	194,4	204,37	225,4	237,5	239,1

## 2.2 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou – Výrobně-skladovací areály

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

V této kapitole je provedeno ocenění následujících nemovitostí:

- Pozemek parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku, obec Střížovice – nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.7),
- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 153, k.ú. Dolní Skrýchov, obec Jindřichův Hradec – nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.8),
- Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou – nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.10),
- Stavba s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 268, k.ú. Albeř, obec Nová Bystřice – nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.11),
- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice – nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.12),
- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice – nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.13),

- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice – nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.14),
- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Čluněk – nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.15),
- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov – nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.16),
- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice – nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.17),
- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice – nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.18),
- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička obec Včelnička – nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.21).

### 2.2.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

V ocenění je počítáno s započitatelnou plochou stanovenou dle metodiky bank, kdy čistá podlahová plocha srovnávacích objektů byla kontrolně ověřována v ortofotomapě katastru nemovitostí a případně korigována dle skutečnosti. Výměra pozemků vzorových nemovitostí je uvažována včetně zastavěné plochy budovy.

Pro potřeby komparace je použit stejný níže uvedený vzorek obdobných nemovitostí. Samotná komparace je pak provedena níže samostatně pro jednotlivé oceňované celky.

#### 1. Rekreační objekt, Staré Hobzí, Jindřichův Hradec, započitatelná plocha 299 m<sup>2</sup>, výměra pozemku 956 m<sup>2</sup>

Chalupa/rodinný dům v obci Staré Hobzí nedaleko Dačic a krásného města Telč. Dispozice obytného prostoru je 2+1, vstupní chodba se špajzkou, chodbička propojující všechny místnosti, kuchyně s výhledem do zahrady, velká koupelna s technickým zázemím, ložnice, obývací pokoj. Obrovská zahrada, kde máte naprosté soukromí, žádní sousedé Vám sem nevidí, dostatek prostoru pro vše, děti se vyřádí, pejskové proběhnou, místo pro skleník, táboření u ohýnku, místo pro vystavení pergoly, krby - obrovská stodola určená kutilům, kam se Vám vejde úplně všechno, ba i několik automobilů, třeba i veteráni i vyšší auta, třeba karavan atd.- sklep, uložení vín, nebo přímo vybudování vinotéky, ovoce, zeleniny - obrovské půdní prostory, které jsou čisté, vyklizené. Technické parametry: dům potřebuje pouze nový

kabát, jinak je plně funkční, určen k okamžitému užívání, stavba ze smíšeného zdiva kámen, cihla, střešní tašky bobrovky, dům napojen na veškeré inženýrské sítě, voda, plyn, el., v domě nové rozvody vody, ústřední plynové vytápění, voda v plastu, ohřev teplé vody bojlerem, okna dřevěná, špaletová. Prodej v rámci řízení V-2/2023-303.



Obrázek č. 69 – Srovnávací nemovitost č. 1 – rekreační objekt

DATUM PRODEJE: 10.12.2022  
 REALIZOVANÁ CENA: 2 500 000 Kč

## 2. Rekreační objekt, Kačlehy, Jindřichův Hradec, započitatelná plocha 120 m<sup>2</sup>, výměra pozemku 414 m<sup>2</sup>

Chalupa 2+1 v obci Kačlehy č.p. 57, jen 10 min. autem od Jindřichova Hradce. Dům je v udržovaném stavu a je vhodný ke kompletní rekonstrukci. Dům je členěn na chodbu, ze které se po levé straně vstupuje do hlavní místnosti a z této pak dále do další místnosti. Proti vstupní dveřím je sklad na uhlí, doprava pak další chodbička, ze které se vstupuje do třetí místnosti a do koupelny s WC, dále do bývalého chlívků, kde je nyní nářadí, sekačka atd. a dále z této chodbičky vedou schody na půdu. Půda s vysokými krovy nabízí další potenciál k výstavbě. Co se týče sítí, dům je připojen k elektřině a napojen na obecní kanalizaci. Obecní voda v obci není, dům má vlastní studnu, ale rozvody do domu nebyly dosud dovedeny a voda je do domu dovedena provizorně pouze hadicí. Prodej v rámci řízení V-5225/2023-303.



Obrázek č. 70 – Srovnávací nemovitost č. 2 – rekreační objekt

DATUM PRODEJE: 21.8.2023  
 REALIZOVANÁ CENA: 980 000 Kč

### 3. Rekreační objekt, Dolní Žďár, Jindřichův Hradec, započítatelná plocha 158 m<sup>2</sup>, výměra pozemku 637 m<sup>2</sup>

Prodej rodinného domu / chalupy na výjimečném místě břehu řeky Nežárky v Jižních Čechách přibližně 7,5 km od Jindřichova Hradce v oblasti plné turistických cílů a cyklotras s návazností na CHKO Třeboňsko a Javořickou vrchovinu. Dvoupodlažní nepodsklepený dům po částečné rekonstrukci o dispozici 3+1 nabízí užitnou plochu 120 m<sup>2</sup> z čehož je obytná plocha 78 m<sup>2</sup> a k dispozici lze využít neobydlená půda 90 m<sup>2</sup>. K domu dále přiléhají vedlejší stavby jako je dřevník – 50 m<sup>2</sup>, stodola – 78 m<sup>2</sup>, venkovní nadzemní sklep – 18,2 m<sup>2</sup>. Všechny budovy se nacházejí na pozemku o celkové rozloze 637 m<sup>2</sup>. Zděná budova na kamenných základech je v udržovaném stavu a v plně funkčním stavu s dvěma vstupy do přízemí i patra domu. Zdrojem vody je vodovodní řad nebo lze využít domovní studánka případně na zahradu lze čerpat vodu z přilehlé řeky Nežárky. Elektřina původní, funkční. Vytápění je řešeno lokálně kamny na tuhá paliva. Odpady jsou svedeny do jímky s přepadem do kanalizace. K domu vede zpevněná udržovaná obecní cesta a parkování je možné před domem na cestě, nebo na dvoře, případně ve stodole s přístupem z obou stran. Prodej v rámci řízení V-123/2022-303.



Obrázek č. 71 – Srovnávací nemovitost č. 3 – rekreační objekt

DATUM PRODEJE: 19.11.2021  
 REALIZOVANÁ CENA: 2 750 000 Kč

**4. Rekreační objekt, Hospříz, Jindřichův Hradec, započitatelná plocha 120 m<sup>2</sup>, výměra pozemku 196 m<sup>2</sup>**

Chalupa o dispozici 4+kk v obci Hospříz. V roce 2019 prošel dům částečnou rekonstrukcí, která obnášela nové rozvody vody, výměna některých oken za plastová, výměna kuchyňské linky a nová dlažba a obklady v koupelně včetně zařízení. Vytápění domu je zajištěno novým elektrokotlem a k ohřevu teplé vody slouží bojler. K domu náleží prostorná veranda, dvůr, přístřešek na auto a menší předzahrádka. Prodej v rámci řízení V-7134/2022-303.



Obrázek č. 72 – Srovnávací nemovitost č. 4 – rekreační objekt

DATUM PRODEJE: 12.10.2022  
 REALIZOVANÁ CENA: 2 000 000 Kč

**5. Rekreační objekt, Malý Jeníkov, Jindřichův Hradec, započitatelná plocha 101 m<sup>2</sup>,  
 výměra pozemku 143 m<sup>2</sup>**

Chalupu s výhodnou polohou pro cyklistické i pěší výlety v překrásné přírodě Třeboňska, Jindřichohradecka a Telčska v obci Malý Jeníkov. Chalupa samotná nabízí malý uzavřený dvorek s možností posezení a grilování. Vstupní místnost chalupy navazuje na hlavní obývací pokoj, ze kterého se dostanete do kuchyně a koupelny se sprchovým koutem a WC. V obytném podkroví naleznete ložnici a další místnost bez vybavení, připravenou k rekonstrukci, díky které si ji můžete přizpůsobit svým potřebám. Klenotem nemovitosti je klenutý sklep se stabilní nízkou teplotou, vhodný k uchování potravin, zejména však k uskladnění vína, přístupný přímo z obytné části. Vytápění je řešeno krbovými kamny a vaření přes plynovou bombu. K ohřevu vody slouží elektrický bojler. Prodej v rámci řízení V-9710/2021-303.





Obrázek č. 73 – Srovnávací nemovitost č. 5 – rekreační objekt

DATUM PRODEJE: 29.10.2021  
 REALIZOVANÁ CENA: 1 385 000 Kč

#### 6. Rekreační objekt, Políkno, Jindřichův Hradec, započitatelná plocha 135 m<sup>2</sup>, výměra pozemku 430 m<sup>2</sup>

Chalupa v Jižních Čechách. Objekt se nachází v obci Políkno, která je městskou částí Jindřichova Hradce vzdáleného 4 km. Jde o klidnou část obce a přesto veškerá vybavenost na dosah, díky možnosti využití MHD. Malebná okolní příroda zve na cyklostezky, výlety, houbaření, rybaření. Do 20 km - lázně Třeboň, Stráž n/Nežárkou-zámek E.Destinové, Nová Bystřice- hraniční přechod s Rakouskem, lyžařský vlek. Nemovitost je určena k rekonstrukci, i když je obyvatelná a plně funkční. Dům může mít všestranné využití, jak pro chalupaření-lze zachovat původní ráz domu, tak i vybudovat netradiční, stylové bydlení s neomezenou fantazií. Jednoduše výzva nejen pro kutily, ale i pro profi architekty. Dispozice domu- 2+1, WC, koupelna s vanou a sprchovým koutem. Dále náleží stodola a chlévy, které přímo vybízí k vybudování dalších útulných místností. Půdní prostor pak nabízí různé možnosti využití. Chalupa je částečně podsklepená a díky originálním klenbám lze vybudovat malý vinný sklípek. Na zahradě možné posezení s grilem a jiné relaxační využití. Prodej v rámci řízení V-1754/2021-303.



Obrázek č. 74 – Srovnávací nemovitost č. 6 – rekreační objekt

DATUM PRODEJE: 8.3.2021  
 REALIZOVANÁ CENA: 1 170 000 Kč

### 2.2.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexů publikovaných Hypoteční bankou, viz kapitola 2.1.2.1 a Tabulka č. 167.

Tabulka č. 169 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň – rekreační objekty

č.	Poloha objektu	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena [Kč]	HB index k datu kupní smlouvy	HB index k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená [Kč]
1	V-2/2023-303	10.12.2022	2 500 000	237,5	239,1	1,01	2 516 842
2	V-5225/2023-303	21.8.2023	980 000	239,1	239,1	1,00	980 000
3	V-123/2022-303	19.11.2021	2 750 000	204,4	239,1	1,17	3 217 379
4	V-7134/2022-303	12.10.2022	2 000 000	237,5	239,1	1,01	2 013 474
5	V-9710/2021-303	29.10.2021	1 385 000	204,4	239,1	1,17	1 620 389
6	V-1754/2021-303	8.3.2021	1 170 000	177,1	239,1	1,35	1 579 302

**2.2.2.1 Porovnání – Pozemek parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku, obec Střížovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha staveb, která činí 178 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 208 m<sup>2</sup>.

*Tabulka č. 170 – Multikriteriální analýza – Pozemek parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku, obec Střížovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

č.	Popis	plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukci (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost stavby)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Rekreační objekt - Staré Hobzí, Jindřichův Hradec	299	2 516 842	8 432	1,00	8 432	1,10	1,11	1,20	0,95	0,95	1,00	1,32	11 130
2	Rekreační objekt - Kačlehy, Jindřichův Hradec	120	980 000	8 167	1,00	8 167	1,00	0,92	1,20	1,20	0,98	1,00	1,30	10 617
3	Rekreační objekt - Dolní Žďár, Jindřichův Hradec	158	3 217 379	20 428	1,00	20 428	0,90	0,98	1,00	0,75	0,96	1,00	0,63	12 870
4	Rekreační objekt - Hospříz, Jindřichův Hradec	120	2 013 474	16 779	1,00	16 779	0,90	0,92	0,95	0,90	1,00	1,00	0,71	11 913
5	Rekreační objekt - Malý Jeníkov, Jindřichův Hradec	101	1 620 389	16 004	1,00	16 004	0,95	0,89	1,00	1,00	1,01	1,00	0,86	13 763
6	Rekreační objekt - Políkno, Jindřichův Hradec	135	1 579 302	11 699	1,00	11 699	0,90	0,95	1,20	1,00	0,98	1,00	1,00	11 699
Střední hodnota														11 998
Minimum														10 617
Maximum														13 763
Směrodatná odchylka														1 052
Průměr - směrodatná odchylka														10 946
Průměr + směrodatná odchylka														13 050
Variační koeficient														8,76%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 178
Celková hodnota														Kč 2 136 787
Odhadovaná porovnávací hodnota														Kč 2 140 000
<p>K<sub>CR</sub> koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně-technického stavu</p> <p>K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient vlivu pozemku (velikost, využití apod.)</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p>														

**Zdůvodnění koeficientů:**

Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru lepší než srovnávací objekt. Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru horší než srovnávací objekt. IO (index odlišnosti) je součin koeficientů dílčích porovnávaných parametrů.

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 až 6 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy. Zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města, záplavová území, dostupnost občanské vybavenosti apod. Oceňované nemovitosti se nacházejí jihozápadně od centra obce Střížovice, a to mimo

zastavěné území obce. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází lesní a zemědělské pozemky, a také Vosecký rybník.

- Vzorek č. 1 – Horší poloha.
- Vzorek č. 2 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3, 4 a 6 – Lepší poloha.
- Vzorek č. 5 – Mírně lepší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavba je v dobrém stavebně-technickém stavu. Objekt nevykazuje známky zanedbané údržby.

- Vzorek č. 1, 2 a 6 – Výrazně horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 3 až 5 – Obdobný stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 4 – Mírně lepší stavebně-technický stav.

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby. Vnitřní vybavení oceňovaného objektu je ve standardním provedení (kuch. linka s vestavěnými spotřebiči, vybavení hygienického zázemí, ve standardním provedení, krbová kamna). Terasa na terénu. Vytápění je zajištěno ústředně elektrickým kotlem. Ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem. Objekt je napojen na elektrickou síť, je zde místní zdroj vody. Kanalizace je svedena do jímky.

- Vzorek č. 1 – Vodovod, plynovod, elektrická síť, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, krbová kamna, ústřední plynové vytápění, hospodářský objekt ve dvoře.
- Vzorek č. 2 – Místní zdroj vody, elektřina, kanalizace vnitřní vybavení v podstandardním provedení, ústřední vytápění.
- Vzorek č. 3 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, zimní sklep, hospodářské objekty ve dvoře.
- Vzorek č. 4 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení moderní ve standardním provedení, ústřední vytápění, veranda, kryté parkovací stání.
- Vzorek č. 5 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, krbová kamna.
- Vzorek č. 6 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení v podstandardním provedení, hospodářské objekty ve dvoře.

K6 – Koeficient velikosti pozemku. Větší pozemek zhodnocuje nemovitost.

K7 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

**Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění**

**Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí  
2 140 000,- Kč.**

Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je možný pouze přes pozemek parc. č. 1112, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemku parc. č. st. 48 by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 1112. Studna i jímka se nacházejí na pozemku parc. č. 1112, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno odebírání vody ze studny a odkanalizování do jímky. Tyto skutečnosti by měly tedy být právně ošetřeny zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 1112.

*Tabulka č. 171 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Pozemek parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku, obec Střížovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Porovnávací hodnota (Kč)	Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)	Hodnota nemovitostí (Kč)
2 140 000	-10 000	2 130 000

*Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*

**Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 2 130 000 Kč.**

#### **2.2.2.2 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 153, k.ú. Dolní Skrychov, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha, která činí 55 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 986 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 172 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 153, k.ú. Dolní Skrýchov, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Popis	plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost stavby)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Rekreační objekt - Staré Hobzí, Jindřichův Hradec	299	2 516 842	8 432	1,00	8 432	1,15	1,09	1,25	0,90	1,00	1,00	1,41	11 889
2	Rekreační objekt - Kačlehy, Jindřichův Hradec	120	980 000	8 167	1,00	8 167	1,05	1,04	1,25	1,10	1,02	1,00	1,53	12 495
3	Rekreační objekt - Dolní Ždár, Jindřichův Hradec	158	3 217 379	20 428	1,00	20 428	1,00	1,05	1,05	0,70	1,01	1,00	0,78	15 934
4	Rekreační objekt - Hospřiz, Jindřichův Hradec	120	2 013 474	16 779	1,00	16 779	1,05	1,04	1,00	0,80	1,04	1,00	0,91	15 269
5	Rekreační objekt - Malý Jeníkov, Jindřichův Hradec	101	1 620 389	16 004	1,00	16 004	1,00	1,03	1,05	0,90	1,05	1,00	1,02	16 324
6	Rekreační objekt - Políčko, Jindřichův Hradec	135	1 579 302	11 699	1,00	11 699	1,05	1,05	1,25	0,95	1,02	1,00	1,33	15 559
Střední hodnota														14 578
Minimum														11 889
Maximum														16 324
Směrodatná odchylka														1 727
Průměr - směrodatná odchylka														12 851
Průměr + směrodatná odchylka														16 305
Variační koeficient														11,85%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 54,55
Celková hodnota														Kč 795 230
Odhadovaná porovnávací hodnota														Kč 800 000
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně-technického stavu</p> <p>K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient vlivu pozemku (velikost, využití apod.)</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p>														

### Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru lepší než srovnávací objekt. Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru horší než srovnávací objekt. IO (index odlišnosti) je součin koeficientů dílčích porovnávaných parametrů.

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 až 6 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy. zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města, záplavová území, dostupnost občanské vybavenosti apod. Oceňované nemovitosti se nacházejí severovýchodně od centra města Jindřichův Hradec, a to mimo zastavěné území části města Dolní Skrýchov. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází lesní a zemědělské pozemky.

- Vzorek č. 1 – Horší poloha.
- Vzorek č. 3 a 5 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 2, 4 a 6 – Mírně horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavba je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu. Objekt nevykazuje známky zanedbané údržby.

- Vzorek č. 1, 2 a 6 – Výrazně horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 3 a 5 – Mírně horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 4 – Obdobný stavebně-technický stav.

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby. Vnitřní vybavení oceňovaného objektu je ve standardním provedení (kuch. linka bez vestavěných spotřebičů, vybavení hygienického zázemí, ve standardním provedení, krbová kamna). Vytápění je zajištěno el. přímotopy. Ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem. Objekt je napojen na elektrickou síť, je zde místní zdroj vody. Kanalizace je svedena do jímky.

- Vzorek č. 1 – Vodovod, plynovod, elektrická síť, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, krbová kamna, ústřední plynové vytápění, hospodářský objekt ve dvoře.
- Vzorek č. 2 – Místní zdroj vody, elektřina, kanalizace vnitřní vybavení v podstandardním provedení, ústřední vytápění.
- Vzorek č. 3 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, zimní sklep, hospodářské objekty ve dvoře.
- Vzorek č. 4 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení moderní ve standardním provedení, ústřední vytápění, veranda, kryté parkovací stání.
- Vzorek č. 5 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, krbová kamna.
- Vzorek č. 6 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení v podstandardním provedení, hospodářské objekty ve dvoře.

K6 – Koeficient velikosti pozemku. Větší pozemek zhodnocuje nemovitost.

K7 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

### **Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění**

### **Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 800 000,- Kč.**

Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 31, jehož součástí je stavba č.p. 25, parc. č. st. 35, jehož součástí je stavba č.p. 26 a části pozemku parc. č. 267/6 (viz poznámka pod Tabulkou č. 6), tak nebude u těchto pozemků možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemku parc. č. st. 31, parc. č. st. 35 a parc. č. 267/6 by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro zbývající část pozemku parc. č. 267/6. Dále je přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem možný pouze z komunikace, jejíž část leží na pozemku parc. č. 260/6, která je ve vlastnictví cizího soukromého vlastníka. **Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem není právně ošetřen, např. zřízením věcného břemene.**

*Tabulka č. 173 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 153, k.ú. Dolní Skřýchov, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)</b>	<b>Hodnota nemovitostí (Kč)</b>
800 000	-10 000	790 000

*Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*

**Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 790 000 Kč.**

**2.2.2.3 Porovnání – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha, která činí 149 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 254 m<sup>2</sup>.



Tabulka č. 174 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Popis	plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost stavby)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]	
1	Rekreační objekt - Staré Hobzí, Jindřichův Hradec	299	2 516 842	8 432	1,00	8 432	1,10	1,19	1,00	0,80	0,88	1,00	0,92	7 757	
2	Rekreační objekt - Kačlehy, Jindřichův Hradec	120	980 000	8 167	1,00	8 167	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	7 350	
3	Rekreační objekt - Dolní Žďár, Jindřichův Hradec	158	3 217 379	20 428	1,00	20 428	0,95	1,01	0,70	0,70	0,91	1,00	0,43	8 784	
4	Rekreační objekt - Hospřiz, Jindřichův Hradec	120	2 013 474	16 779	1,00	16 779	1,00	0,95	0,65	0,75	1,03	1,00	0,47	7 886	
5	Rekreační objekt - Malý Jeníkov, Jindřichův Hradec	101	1 620 389	16 004	1,00	16 004	0,95	0,91	0,70	0,80	1,06	1,00	0,51	8 162	
6	Rekreační objekt - Políkno, Jindřichův Hradec	135	1 579 302	11 699	1,00	11 699	1,00	0,97	1,00	0,80	0,95	1,00	0,74	8 657	
Střední hodnota														8 099	
Minimum														7 350	
Maximum														8 784	
Směrodatná odchylka														501	
Průměr - směrodatná odchylka														7 598	
Průměr + směrodatná odchylka														8 600	
Variační koeficient														6,19%	
Výměra oceňovaného objektu													m <sup>2</sup>	149	
Celková hodnota														Kč	1 210 274
Odhadovaná porovnávací hodnota														Kč	1 200 000
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně-technického stavu</p> <p>K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient vlivu pozemku (velikost, využití apod.)</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p>															

### Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru lepší než srovnávací objekt. Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru horší než srovnávací objekt. IO (index odlišnosti) je součin koeficientů dílčích porovnávaných parametrů.

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 až 6 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy. zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města, záplavová území, dostupnost občanské vybavenosti apod. Oceňované nemovitosti se nacházejí jižně od zastavěného území části obce Lovětín obce Jarošov nad Nežárkou. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází lesní a zemědělské pozemky.

- Vzorek č. 1 – Horší poloha.
- Vzorek č. 2, 4 a 5 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 a 5 – Mírně lepší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavba je v horším stavebně-technickém stavu a je vhodná k částečné rekonstrukci.

- Vzorek č. 1, 2 a 6 – Obdobný stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 3 až 5 – Lepší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 4 – Výrazně lepší stavebně-technický stav.

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby. Vnitřní vybavení oceňovaného objektu je v podstandardním provedení. Vytápění a ohřev TUV není zajištěn. Objekt je napojen na elektrickou síť, je zde místní zdroj vody. Kanalizace je svedena do jímky. Hospodářský objekt ve dvoře.

- Vzorek č. 1 – Vodovod, plynovod, elektrická síť, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, krbová kamna, ústřední plynové vytápění, hospodářský objekt ve dvoře.
- Vzorek č. 2 – Místní zdroj vody, elektřina, kanalizace vnitřní vybavení v podstandardním provedení, ústřední vytápění.
- Vzorek č. 3 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, zimní sklep, hospodářské objekty ve dvoře.
- Vzorek č. 4 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení moderní ve standardním provedení, ústřední vytápění, veranda, kryté parkovací stání.
- Vzorek č. 5 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, krbová kamna.
- Vzorek č. 6 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení v podstandardním provedení, hospodářské objekty ve dvoře.

K6 – Koeficient velikosti pozemku. Větší pozemek zhodnocuje nemovitost.

K7 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

#### **Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění**

### **Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 1 200 000,- Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem možný pouze přes pozemek parc. č. 672, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 46 a parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba č.p. 38, tak nebude u těchto pozemků možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 672. Studna i jímka se nacházejí na pozemku parc. č. 672, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba č.p. 38, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno odebrání vody ze

studny a odkanalizování do jímky. Tyto skutečnosti by měly tedy být právně ošetřeny zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 672.

*Tabulka č. 175 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)</b>	<b>Hodnota nemovitostí (Kč)</b>
1 200 000	-10 000	1 190 000

*Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*

**Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 1 190 000 Kč.**

**2.2.2.4 Porovnání – Stavba s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 268, k.ú. Albeř, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha, která činí 63 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 4 415 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 176 – Multikriteriální analýza – Stavba s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 268, k.ú. Albeř, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Popis	plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost stavby)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]	
1	Rekreační objekt - Staré Hobzí, Jindřichův Hradec	299	2 516 842	8 432	1,00	8 432	1,10	1,08	1,20	0,90	1,03	1,00	1,33	11 214	
2	Rekreační objekt - Kačelhy, Jindřichův Hradec	120	980 000	8 167	1,00	8 167	1,00	1,03	1,20	1,20	1,05	1,00	1,57	12 822	
3	Rekreační objekt - Dolní Žďár, Jindřichův Hradec	158	3 217 379	20 428	1,00	20 428	0,90	1,05	1,00	0,75	1,04	1,00	0,74	15 117	
4	Rekreační objekt - Hospřiz, Jindřichův Hradec	120	2 013 474	16 779	1,00	16 779	1,00	1,03	0,95	0,90	1,07	1,00	0,95	15 940	
5	Rekreační objekt - Malý Jeníkov, Jindřichův Hradec	101	1 620 389	16 004	1,00	16 004	1,00	1,02	1,00	1,00	1,08	1,00	1,10	17 604	
6	Rekreační objekt - Políkno, Jindřichův Hradec	135	1 579 302	11 699	1,00	11 699	0,90	1,04	1,20	1,00	1,05	1,00	1,18	13 804	
Střední hodnota														14 417	
Minimum														11 214	
Maximum														17 604	
Směrodatná odchylka														2 088	
Průměr - směrodatná odchylka														12 329	
Průměr + směrodatná odchylka														16 505	
Variační koeficient														14,48%	
Výměra oceňovaného objektu													m <sup>2</sup>	62,74	
<b>Celková hodnota</b>														Kč	904 559
<b>Odhadovaná porovnávací hodnota</b>														Kč	900 000
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně-technického stavu</p> <p>K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient vlivu pozemku (velikost, využití apod.)</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p>															

### Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru lepší než srovnávací objekt. Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru horší než srovnávací objekt. IO (index odlišnosti) je součin koeficientů dílčích porovnávaných parametrů.

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 až 6 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy. zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města, záplavová území, dostupnost občanské vybavenosti apod. Oceňované nemovitosti se nacházejí na severovýchodním okraji městské části Albeř města Nová Bystřice. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází zámeček Terezín, rodinné domy, ubytovací zařízení, lesní a zemědělské pozemky, a také rybník Osika.

- Vzorek č. 1 – Horší poloha.
- Vzorek č. 2, 4 a 5 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 a 5 – Lepší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavba je v dobrém stavebně-technickém stavu.

- Vzorek č. 1, 2 a 6 – Mírně horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 3 až 5 – Lepší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 4 – Výrazně lepší stavebně-technický stav.

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby. Vnitřní vybavení oceňovaného objektu je ve standardním provedení (kuch. linka bez vestavěných spotřebičů, vybavení hygienického zázemí, ve standardním provedení, krbová kamna). Vytápění je zajištěno el. přímotopy. Ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem. Objekt je napojen na elektrickou síť a vodovod. Kanalizace je svedena do jímky. Hospodářský objekt, zpevněné plochy a terasa ve dvoře.

- Vzorek č. 1 – Vodovod, plynovod, elektrická síť, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, krbová kamna, ústřední plynové vytápění, hospodářský objekt ve dvoře.
- Vzorek č. 2 – Místní zdroj vody, elektřina, kanalizace vnitřní vybavení v podstandardním provedení, ústřední vytápění.
- Vzorek č. 3 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, zimní sklep, hospodářské objekty ve dvoře.
- Vzorek č. 4 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení moderní ve standardním provedení, ústřední vytápění, veranda, kryté parkovací stání.
- Vzorek č. 5 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, krbová kamna.
- Vzorek č. 6 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení v podstandardním provedení, hospodářské objekty ve dvoře.

K6 – Koeficient velikosti pozemku. Větší pozemek zhodnocuje nemovitost.

K7 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

#### **Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění**

**Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 900 000,- Kč.**

#### ***2.2.2.5 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)***

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha, která činí 165 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 184 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 177 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Popis	plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost stavby)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]	
1	Rekreační objekt - Staré Hobzí, Jindřichův Hradec	299	2 516 842	8 432	1,00	8 432	1,10	1,13	1,05	0,90	0,92	1,00	1,08	9 106	
2	Rekreační objekt - Kačlehy, Jindřichův Hradec	120	980 000	8 167	1,00	8 167	1,00	0,94	1,05	1,15	0,96	1,00	1,09	8 902	
3	Rekreační objekt - Dolní Žďár, Jindřichův Hradec	158	3 217 379	20 428	1,00	20 428	0,90	0,99	0,75	0,70	0,94	1,00	0,44	8 988	
4	Rekreační objekt - Hospřiz, Jindřichův Hradec	120	2 013 474	16 779	1,00	16 779	1,00	0,94	0,70	0,80	1,00	1,00	0,52	8 725	
5	Rekreační objekt - Malý Jeníkov, Jindřichův Hradec	101	1 620 389	16 004	1,00	16 004	1,00	0,91	0,75	0,90	1,01	1,00	0,62	9 922	
6	Rekreační objekt - Políkno, Jindřichův Hradec	135	1 579 302	11 699	1,00	11 699	0,90	0,96	1,05	0,95	0,96	1,00	0,83	9 710	
<b>Střední hodnota</b>														9 226	
<b>Minimum</b>														8 725	
<b>Maximum</b>														9 922	
<b>Směrodatná odchylka</b>														437	
<b>Průměr - směrodatná odchylka</b>														8 789	
<b>Průměr + směrodatná odchylka</b>														9 663	
<b>Variační koeficient</b>														4,74%	
<b>Výměra oceňovaného objektu</b>													m <sup>2</sup>	165,43	
<b>Celková hodnota</b>														Kč	1 526 257
<b>Odhadovaná porovnávací hodnota</b>														Kč	1 530 000
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně-technického stavu</p> <p>K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient vlivu pozemku (velikost, využití apod.)</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p>															

### Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru lepší než srovnávací objekt. Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru horší než srovnávací objekt. IO (index odlišnosti) je součin koeficientů dílčích porovnávaných parametrů.

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 až 6 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy. zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města, záplavová území, dostupnost občanské vybavenosti apod. Oceňované nemovitosti se nacházejí severozápadně od zastavěného území části města Blato města Nová Bystřice. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází rodinný dům, lesní a zemědělské pozemky, a také Hůrecký rybník.

- Vzorek č. 1 – Horší poloha.
- Vzorek č. 2, 4 a 5 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 a 5 – Lepší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavba je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

- Vzorek č. 1, 2 a 6 – Mírně horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 3 až 5 – Lepší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 4 – Výrazně lepší stavebně-technický stav.

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby. Vnitřní vybavení oceňovaného objektu je ve standardním provedení (kuch. linka bez vestavěných spotřebičů, vybavení hygienického zázemí, ve standardním provedení). Vytápění je zajištěno el. přímotopy. Ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem. Objekt je napojen na elektrickou síť. Kanalizace je svedena do jímky. Je zde místní zdroj vody. Přístřešek a terasa ve dvoře.

- Vzorek č. 1 – Vodovod, plynovod, elektrická síť, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, krbová kamna, ústřední plynové vytápění, hospodářský objekt ve dvoře.
- Vzorek č. 2 – Místní zdroj vody, elektřina, kanalizace vnitřní vybavení v podstandardním provedení, ústřední vytápění.
- Vzorek č. 3 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, zimní sklep, hospodářské objekty ve dvoře.
- Vzorek č. 4 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení moderní ve standardním provedení, ústřední vytápění, veranda, kryté parkovací stání.
- Vzorek č. 5 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, krbová kamna.
- Vzorek č. 6 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení v podstandardním provedení, hospodářské objekty ve dvoře.

K6 – Koeficient velikosti pozemku. Větší pozemek zhodnocuje nemovitost.

K7 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

### **Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění**

#### **Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 1 530 000,- Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem možný pouze přes pozemek parc. č. 1387, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 64, jehož součástí je stavba č.p. 32, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 1387. Studna i jímka se nacházejí na pozemku parc. č. 1387, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 64, jehož součástí je stavba č.p. 32, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno odebírání vody ze studny a odkanalizování do jímky. Tyto skutečnosti by měly tedy být právně ošetřeny zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 1387.

*Tabulka č. 178 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)</b>	<b>Hodnota nemovitostí (Kč)</b>
1 530 000	-10 000	1 520 000

*Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*

**Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 1 520 000 Kč.**

**2.2.2.6 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha, která činí 330 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 202 m<sup>2</sup>.



Tabulka č. 179 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Popis	plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost stavby)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Rekreační objekt - Staré Hobzí, Jindřichův Hradec	299	2 516 842	8 432	1,00	8 432	1,10	1,00	1,25	1,00	0,96	1,00	1,32	11 130
2	Rekreační objekt - Kačlehy, Jindřichův Hradec	120	980 000	8 167	1,00	8 167	1,05	0,95	1,25	1,25	0,98	1,00	1,53	12 495
3	Rekreační objekt - Dolní Žďár, Jindřichův Hradec	158	3 217 379	20 428	1,00	20 428	1,05	0,96	1,05	0,80	0,97	1,00	0,83	16 955
4	Rekreační objekt - Hospříz, Jindřichův Hradec	120	2 013 474	16 779	1,00	16 779	1,05	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	15 940
5	Rekreační objekt - Malý Jeníkov, Jindřichův Hradec	101	1 620 389	16 004	1,00	16 004	1,05	0,94	1,05	1,05	1,01	1,00	1,10	17 604
6	Rekreační objekt - Políнок, Jindřichův Hradec	135	1 579 302	11 699	1,00	11 699	1,05	0,96	1,25	1,05	0,98	1,00	1,29	15 091
Střední hodnota														14 869
Minimum														11 130
Maximum														17 604
Směrodatná odchylka														2 333
Průměr - směrodatná odchylka														12 536
Průměr + směrodatná odchylka														17 202
Variační koeficient														15,69%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 329,83
<b>Celková hodnota</b>														<b>Kč 4 904 298</b>
<b>Odhadovaná porovnávací hodnota</b>														<b>Kč 4 900 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně-technického stavu</p> <p>K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient vlivu pozemku (velikost, využití apod.)</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p>														

### Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru lepší než srovnávací objekt. Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru horší než srovnávací objekt. IO (index odlišnosti) je součin koeficientů dílčích porovnávaných parametrů.

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 až 6 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy. zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města, záplavová území, dostupnost občanské vybavenosti apod. Oceňované nemovitosti se nacházejí na jihovýchodním okraji města Nová Bystřice, a to při ulici U Nádraží. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází smíšená zástavba (rezidenční stavby, stavby občanské vybavenosti, zemědělské stavby) a zemědělské pozemky.

- Vzorek č. 1 – Horší poloha.
- Vzorek č. 2 až 6 – Mírně horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavba je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu.

- Vzorek č. 1, 2 a 6 – Výrazně horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 3 a 5 – Mírně horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 4 – Obdobný stavebně-technický stav.

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby. Vnitřní vybavení oceňovaného objektu je ve standardním provedení (kuch. linka bez vestavěných spotřebičů, vybavení hygienického zázemí, ve standardním provedení, krbová kamna). Vytápění je zajištěno ústředním plynovým vytápěním. Ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem. Objekt je napojen na elektrickou síť, kanalizaci, vodovod, i plyn. Terasa ve dvoře.

- Vzorek č. 1 – Vodovod, plynovod, elektrická síť, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, krbová kamna, ústřední plynové vytápění, hospodářský objekt ve dvoře.
- Vzorek č. 2 – Místní zdroj vody, elektřina, kanalizace vnitřní vybavení v podstandardním provedení, ústřední vytápění.
- Vzorek č. 3 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, zimní sklep, hospodářské objekty ve dvoře.
- Vzorek č. 4 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení moderní ve standardním provedení, ústřední vytápění, veranda, kryté parkovací stání.
- Vzorek č. 5 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, krbová kamna.
- Vzorek č. 6 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení v podstandardním provedení, hospodářské objekty ve dvoře.

K6 – Koeficient velikosti pozemku. Větší pozemek zhodnocuje nemovitost.

K7 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

### **Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění**

### **Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 4 900 000,- Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem možný pouze přes pozemek parc. č. 2268/3 nebo parc. č. 2268/4, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společností Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 562, jehož součástí je stavba č.p. 381, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 2268/3 nebo parc. č. 2268/4. Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 2268/3 či parc. č. 2268/4, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společností Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při

samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 562, jehož součástí je stavba č.p. 381, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 2268/3 či parc. č. 2268/4.

*Tabulka č. 180 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)</b>	<b>Hodnota nemovitostí (Kč)</b>
4 900 000	-10 000	4 890 000

*Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*

**Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 4 890 000 Kč.**

**2.2.2.7 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice (Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha, která činí 150 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 7 258 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 181 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Popis	plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcii (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost stavby)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Rekreační objekt - Staré Hobzí, Jindřichův Hradec	299	2 516 842	8 432	1,00	8 432	1,10	1,15	1,10	0,95	1,05	1,00	1,39	11 720
2	Rekreační objekt - Kačlehy, Jindřichův Hradec	120	980 000	8 167	1,00	8 167	1,05	0,96	1,10	1,00	1,07	1,00	1,19	9 718
3	Rekreační objekt - Dolní Žďár, Jindřichův Hradec	158	3 217 379	20 428	1,00	20 428	1,05	1,01	1,00	0,75	1,06	1,00	0,84	17 159
4	Rekreační objekt - Hospříz, Jindřichův Hradec	120	2 013 474	16 779	1,00	16 779	1,05	0,96	0,90	0,90	1,09	1,00	0,89	14 933
5	Rekreační objekt - Malý Jeníkov, Jindřichův Hradec	101	1 620 389	16 004	1,00	16 004	1,05	0,92	1,00	1,00	1,10	1,00	1,07	17 124
6	Rekreační objekt - Políkno, Jindřichův Hradec	135	1 579 302	11 699	1,00	11 699	1,05	0,98	1,10	1,00	1,07	1,00	1,21	14 155
Střední hodnota														14 135
Minimum														9 718
Maximum														17 159
Směrodatná odchylka														2 710
Průměr - směrodatná odchylka														11 425
Průměr + směrodatná odchylka														16 845
Variační koeficient														19,17%
Výměra oceňovaného objektu													m <sup>2</sup>	150,10
Celková hodnota													Kč	2 121 664
Odhadovaná porovnávací hodnota													Kč	2 120 000
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně-technického stavu</p> <p>K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient vlivu pozemku (velikost, využití apod.)</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p>														

### Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru lepší než srovnávací objekt. Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru horší než srovnávací objekt. IO (index odlišnosti) je součin koeficientů dílčích porovnávaných parametrů.

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 až 6 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy. zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města, záplavová území, dostupnost občanské vybavenosti apod. Oceňované nemovitosti se nacházejí na západním okraji města Nová Včelnice, a to při ulici U Nádraží. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází smíšená zástavba (rezidenční stavby, stavby občanské vybavenosti, průmyslové objekty) a zemědělské pozemky.

- Vzorek č. 1 – Horší poloha.
- Vzorek č. 2 až 6 – Mírně horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavba je v dobrém stavebně-technickém stavu.

- Vzorek č. 1, 2 a 6 – Horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 3 a 5 – Obdobný stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 4 – Mírně stavebně-technický stav.

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby. Vnitřní vybavení oceňovaného objektu je ve standardním provedení (kuch. linka bez vestavěných spotřebičů, vybavení hygienického zázemí, ve standardním provedení, krbová kamna). Vytápění je zajištěno el. přímotopy. Ohřev TUV je zajištěn průtokovým ohříváčem. Objekt je napojen na elektrickou síť, vodovod a kanalizaci.

- Vzorek č. 1 – Vodovod, plynovod, elektrická síť, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, krbová kamna, ústřední plynové vytápění, hospodářský objekt ve dvoře.
- Vzorek č. 2 – Místní zdroj vody, elektřina, kanalizace vnitřní vybavení v podstandardním provedení, ústřední vytápění.
- Vzorek č. 3 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, zimní sklep, hospodářské objekty ve dvoře.
- Vzorek č. 4 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení moderní ve standardním provedení, ústřední vytápění, veranda, kryté parkovací stání.
- Vzorek č. 5 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, krbová kamna.
- Vzorek č. 6 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení v podstandardním provedení, hospodářské objekty ve dvoře.

K6 – Koeficient velikosti pozemku. Větší pozemek zhodnocuje nemovitost.

K7 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

#### **Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění**

### **Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 2 120 000,- Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti možný pouze přes pozemek parc. č. 1550, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 283, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemku by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 1550. Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 1550, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 283, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto

inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 1550.

*Tabulka č. 182 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)</b>	<b>Hodnota nemovitostí (Kč)</b>
2 120 000	10 000	2 130 000

*Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*

**Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 2 130 000 Kč.**

**2.2.2.8 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha, která činí 201 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 432 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 183 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Popis	plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost stavby)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Rekreační objekt - Staré Hobzí, Jindřichův Hradec	299	2 516 842	8 432	1,00	8 432	1,15	1,08	1,10	0,90	0,96	1,00	1,18	9 949
2	Rekreační objekt - Kačlehy, Jindřichův Hradec	120	980 000	8 167	1,00	8 167	1,05	0,90	1,10	1,15	1,00	1,00	1,20	9 800
3	Rekreační objekt - Dolní Ždár, Jindřichův Hradec	158	3 217 379	20 428	1,00	20 428	0,95	0,95	1,00	0,70	0,98	1,00	0,62	12 665
4	Rekreační objekt - Hospříz, Jindřichův Hradec	120	2 013 474	16 779	1,00	16 779	1,05	0,90	0,90	0,80	1,04	1,00	0,71	11 913
5	Rekreační objekt - Malý Jeníkov, Jindřichův Hradec	101	1 620 389	16 004	1,00	16 004	1,05	0,87	1,00	0,90	1,06	1,00	0,87	13 923
6	Rekreační objekt - Políнок, Jindřichův Hradec	135	1 579 302	11 699	1,00	11 699	1,05	0,92	1,10	0,95	1,00	1,00	1,01	11 816
Střední hodnota														11 678
Minimum														9 800
Maximum														13 923
Směrodatná odchylka														1 449
Průměr - směrodatná odchylka														10 229
Průměr + směrodatná odchylka														13 127
Variační koeficient														12,41%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 201,34
<b>Celková hodnota</b>														<b>Kč 2 351 190</b>
<b>Odhadovaná porovnávací hodnota</b>														<b>Kč 2 350 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně-technického stavu</p> <p>K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient vlivu pozemku (velikost, využití apod.)</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p>														

### Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru lepší než srovnávací objekt. Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru horší než srovnávací objekt. IO (index odlišnosti) je součin koeficientů dílčích porovnávaných parametrů.

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 až 6 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy. zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města, záplavová území, dostupnost občanské vybavenosti apod. Oceňované nemovitosti se nacházejí na východním okraji části obce Lomy obce Člunek. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází smíšená zástavba (rezidenční stavby, výrobně-skaldové objekty) a zemědělské pozemky.

- Vzorek č. 1 – Horší poloha.
- Vzorek č. 2, 4, 5 a 6 – Mírně horší poloha.
- Vzorek č. 3 – Mírně lepší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavba je v dobrém stavebně-technickém stavu.

- Vzorek č. 1, 2 a 6 – Horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 3 a 5 – Obdobný stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 4 – Mírně stavebně-technický stav.

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby. Vnitřní vybavení oceňovaného objektu je ve standardním provedení (kuch. linka bez vestavěných spotřebičů, vybavení hygienického zázemí, ve standardním provedení). Vytápění je zajištěno el. přímotopy. Ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem. Objekt je napojen na elektrickou síť. Je zde místní zdroj vody, kanalizace je svedena do jímky. Hospodářský objekt ve dvoře.

- Vzorek č. 1 – Vodovod, plynovod, elektrická síť, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, krbová kamna, ústřední plynové vytápění, hospodářský objekt ve dvoře.
- Vzorek č. 2 – Místní zdroj vody, elektřina, kanalizace vnitřní vybavení v podstandardním provedení, ústřední vytápění.
- Vzorek č. 3 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, zimní sklep, hospodářské objekty ve dvoře.
- Vzorek č. 4 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení moderní ve standardním provedení, ústřední vytápění, veranda, kryté parkovací stání.
- Vzorek č. 5 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, krbová kamna.
- Vzorek č. 6 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení v podstandardním provedení, hospodářské objekty ve dvoře.

K6 – Koeficient velikosti pozemku. Větší pozemek zhodnocuje nemovitost.

K7 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

### **Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění**

### **Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 2 350 000,- Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem možný pouze přes pozemek parc. č. 916/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 88, jehož součástí je stavba č.p. 76, a pozemek parc. č. st. 89, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 916/1. Studna i jímka se nacházejí na pozemku parc. č. 916/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 88, jehož součástí je stavba č.p. 76, a parc. č. st. 89,



jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků právně zajištěno odebírání vody ze studny a odkanalizování do jímky. Tyto skutečnosti by měly tedy být právně ošetřeny zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 916/1.

*Tabulka č. 184 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)</b>	<b>Hodnota nemovitostí (Kč)</b>
2 350 000	-10 000	2 340 000

*Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*

**Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 2 340 000 Kč.**

**2.2.2.9 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha, která činí 146 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 192 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 185 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Popis	plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcii (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost stavby)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Rekreační objekt - Staré Hobzí, Jindřichův Hradec	299	2 516 842	8 432	1,00	8 432	1,10	1,15	1,00	0,80	0,95	1,00	0,96	8 094
2	Rekreační objekt - Kačlehy, Jindřichův Hradec	120	980 000	8 167	1,00	8 167	1,00	0,96	1,00	1,00	0,98	1,00	0,94	7 677
3	Rekreační objekt - Dolní Žďár, Jindřichův Hradec	158	3 217 379	20 428	1,00	20 428	0,95	1,02	0,70	0,70	0,96	1,00	0,45	9 193
4	Rekreační objekt - Hospříz, Jindřichův Hradec	120	2 013 474	16 779	1,00	16 779	1,00	0,96	0,65	0,75	1,00	1,00	0,47	7 886
5	Rekreační objekt - Malý Jeníkov, Jindřichův Hradec	101	1 620 389	16 004	1,00	16 004	1,00	0,93	0,70	0,80	1,01	1,00	0,53	8 482
6	Rekreační objekt - Políkno, Jindřichův Hradec	135	1 579 302	11 699	1,00	11 699	1,00	0,98	1,00	0,80	0,97	1,00	0,77	9 008
Střední hodnota														8 390
Minimum														7 677
Maximum														9 193
Směrodatná odchylka														560
Průměr - směrodatná odchylka														7 830
Průměr + směrodatná odchylka														8 950
Variační koeficient														6,68%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 146,12
<b>Celková hodnota</b>														<b>Kč 1 225 905</b>
<b>Odhadovaná porovnávací hodnota</b>														<b>Kč 1 230 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně-technického stavu</p> <p>K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient vlivu pozemku (velikost, využití apod.)</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p>														

### Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru lepší než srovnávací objekt. Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru horší než srovnávací objekt. IO (index odlišnosti) je součin koeficientů dílčích porovnávaných parametrů.

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 až 6 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy. zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města, záplavová území, dostupnost občanské vybavenosti apod. Oceňované nemovitosti se nacházejí na západním okraji obce Blažejov. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází rezidenční zástavba a zemědělské pozemky.

- Vzorek č. 1 – Horší poloha.
- Vzorek č. 2, 4, 5 a 6 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 3 – Mírně lepší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavba je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

- Vzorek č. 1, 2 a 6 – Obdobný stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 3 až 5 – Lepší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 4 – Výrazně lepší stavebně-technický stav.

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby. Vnitřní vybavení oceňovaného objektu je v podstandardním provedení. Vytápění a ohřev TUV není zajištěn. Objekt je napojen na elektrickou síť, vodovod a kanalizaci.

- Vzorek č. 1 – Vodovod, plynovod, elektrická síť, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, krbová kamna, ústřední plynové vytápění, hospodářský objekt ve dvoře.
- Vzorek č. 2 – Místní zdroj vody, elektřina, kanalizace vnitřní vybavení v podstandardním provedení, ústřední vytápění.
- Vzorek č. 3 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, zimní sklep, hospodářské objekty ve dvoře.
- Vzorek č. 4 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení moderní ve standardním provedení, ústřední vytápění, veranda, kryté parkovací stání.
- Vzorek č. 5 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, krbová kamna.
- Vzorek č. 6 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení v podstandardním provedení, hospodářské objekty ve dvoře.

K6 – Koeficient velikosti pozemku. Větší pozemek zhodnocuje nemovitost.

K7 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

#### **Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění**

### **Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 1 230 000,- Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti možný pouze přes pozemek parc. č. 493/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 57, jehož součástí je stavba č.p. 39, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 493/1. Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 493/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 57, jehož součástí je stavba č.p. 39, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato

skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 493/1.

*Tabulka č. 186 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)</b>	<b>Hodnota nemovitostí (Kč)</b>
1 230 000	-10 000	1 220 000

*Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*

**Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 1 220 000 Kč.**

**2.2.2.10 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha, která činí 149 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 10 274 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 187 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Popis	plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost stavby)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Rekreační objekt - Staré Hobzí, Jindřichův Hradec	299	2 516 842	8 432	1,00	8 432	1,10	1,15	1,20	0,90	1,04	1,00	1,42	11 973
2	Rekreační objekt - Kačelhy, Jindřichův Hradec	120	980 000	8 167	1,00	8 167	1,05	0,96	1,20	1,10	1,05	1,00	1,40	11 433
3	Rekreační objekt - Dolní Ždár, Jindřichův Hradec	158	3 217 379	20 428	1,00	20 428	1,05	1,01	1,00	0,70	1,05	1,00	0,78	15 934
4	Rekreační objekt - Hospříz, Jindřichův Hradec	120	2 013 474	16 779	1,00	16 779	1,05	0,96	0,95	0,80	1,07	1,00	0,82	13 759
5	Rekreační objekt - Malý Jeníkov, Jindřichův Hradec	101	1 620 389	16 004	1,00	16 004	1,05	0,93	1,00	0,90	1,07	1,00	0,94	15 044
6	Rekreační objekt - Políkno, Jindřichův Hradec	135	1 579 302	11 699	1,00	11 699	1,05	0,98	1,20	0,95	1,05	1,00	1,24	14 506
Střední hodnota														13 775
Minimum														11 433
Maximum														15 934
Směrodatná odchylka														1 609
Průměr - směrodatná odchylka														12 166
Průměr + směrodatná odchylka														15 384
Variační koeficient														11,68%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 148,97
Celková hodnota														Kč 2 052 010
Odhadovaná porovnávací hodnota														Kč 2 050 000
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně-technického stavu</p> <p>K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient vlivu pozemku (velikost, využití apod.)</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p>														

### Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru lepší než srovnávací objekt. Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru horší než srovnávací objekt. IO (index odlišnosti) je součin koeficientů dílčích porovnávaných parametrů.

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 až 6 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy. zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města, záplavová území, dostupnost občanské vybavenosti apod. Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města Černovice, a to při ulici Jirákova. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází smíšená zástavba (rezidenční stavby a stavby občanského vybavení) a zemědělské pozemky.

- Vzorek č. 1 – Horší poloha.
- Vzorek č. 2 až 6 – Mírně horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavba je v dobrém stavebně-technickém stavu.

- Vzorek č. 1, 2 a 6 – Výrazně horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 3 a 5 – Mírně horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 4 – Obdobný stavebně-technický stav.

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby. Vnitřní vybavení oceňovaného objektu je ve standardním provedení (kuch. linka s vestavěnými spotřebiči, vybavení hygienického zázemí, ve standardním provedení, krbová kamna). Terasa na terénu. Vytápění je zajištěno částečně ústředně plynovým vytápěním a částečně lokálními topidly. Ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem. Objekt je napojen na elektrickou síť, vodovod, plynovod a kanalizaci. Terasa a hospodářský objekt ve dobře.

- Vzorek č. 1 – Vodovod, plynovod, elektrická síť, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, krbová kamna, ústřední plynové vytápění, hospodářský objekt ve dvoře.
- Vzorek č. 2 – Místní zdroj vody, elektřina, kanalizace vnitřní vybavení v podstandardním provedení, ústřední vytápění.
- Vzorek č. 3 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, zimní sklep, hospodářské objekty ve dvoře.
- Vzorek č. 4 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení moderní ve standardním provedení, ústřední vytápění, veranda, kryté parkovací stání.
- Vzorek č. 5 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, krbová kamna.
- Vzorek č. 6 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení v podstandardním provedení, hospodářské objekty ve dvoře.

K6 – Koeficient velikosti pozemku. Větší pozemek zhodnocuje nemovitost.

K7 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

### **Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění**

### **Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 2 050 000,- Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti možný pouze přes pozemek parc. č. 5008/1 nebo 5008/2, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 339, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 5008/1 nebo 5008/2. Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 5008/2 či parc. č. 508/1, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 339, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být

právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 5008/2 či parc. č. 508/1.

*Tabulka č. 188 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)</b>	<b>Hodnota nemovitostí (Kč)</b>
2 050 000	10 000	2 060 000

*Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*

**Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 2 060 000 Kč.**

**2.2.2.11 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha, která činí 88 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 92 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 189 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Popis	plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost stavby)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Rekreační objekt - Staré Hobzí, Jindřichův Hradec	299	2 516 842	8 432	1,00	8 432	1,00	1,06	1,00	0,75	0,86	1,00	0,68	5 734
2	Rekreační objekt - Kačlehy, Jindřichův Hradec	120	980 000	8 167	1,00	8 167	0,90	1,02	1,00	0,95	0,90	1,00	0,79	6 452
3	Rekreační objekt - Dolní Žďár, Jindřichův Hradec	158	3 217 379	20 428	1,00	20 428	0,90	1,03	0,70	0,65	0,88	1,00	0,37	7 558
4	Rekreační objekt - Hospříz, Jindřichův Hradec	120	2 013 474	16 779	1,00	16 779	0,90	1,02	0,65	0,70	0,95	1,00	0,40	6 712
5	Rekreační objekt - Malý Jeníkov, Jindřichův Hradec	101	1 620 389	16 004	1,00	16 004	0,90	1,01	0,70	0,75	0,97	1,00	0,46	7 362
6	Rekreační objekt - Políkno, Jindřichův Hradec	135	1 579 302	11 699	1,00	11 699	0,90	1,02	1,00	0,75	0,90	1,00	0,62	7 253
Střední hodnota														6 845
Minimum														5 734
Maximum														7 558
Směrodatná odchylka														626
Průměr - směrodatná odchylka														6 219
Průměr + směrodatná odchylka														7 471
Variační koeficient														9,14%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 88,11
<b>Celková hodnota</b>														<b>Kč 603 113</b>
<b>Odhadovaná porovnávací hodnota</b>														<b>Kč 600 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně-technického stavu</p> <p>K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient vlivu pozemku (velikost, využití apod.)</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p>														

### Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru lepší než srovnávací objekt. Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru horší než srovnávací objekt. IO (index odlišnosti) je součin koeficientů dílčích porovnávaných parametrů.

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 až 6 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy. zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města, záplavová území, dostupnost občanské vybavenosti apod. Oceňované nemovitosti se nacházejí východně od zastavěného území části obce Vlkosovice města Černovice. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází stavba pro rekreaci, zemědělské a lesní pozemky.

- Vzorek č. 1 – Obdobná poloha.
- Vzorek č. 2 až 6 – Lepší poloha.



K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavba je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

- Vzorek č. 1, 2 a 6 – Výrazně horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 3 a 5 – Mírně horší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 4 – Obdobný stavebně-technický stav.

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby. Vnitřní vybavení oceňovaného objektu je v podstandardním provedení. Vytápění je zajištěno krbovými kamny. Ohřev TUV zde není zajištěn. Objekt je napojen na elektrickou síť. Je zde místní zdroj vody.

- Vzorek č. 1 – Vodovod, plynovod, elektrická síť, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, krbová kamna, ústřední plynové vytápění, hospodářský objekt ve dvoře.
- Vzorek č. 2 – Místní zdroj vody, elektřina, kanalizace vnitřní vybavení v podstandardním provedení, ústřední vytápění.
- Vzorek č. 3 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, zimní sklep, hospodářské objekty ve dvoře.
- Vzorek č. 4 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení moderní ve standardním provedení, ústřední vytápění, veranda, kryté parkovací stání.
- Vzorek č. 5 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, krbová kamna.
- Vzorek č. 6 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení v podstandardním provedení, hospodářské objekty ve dvoře.

K6 – Koeficient velikosti pozemku. Větší pozemek zhodnocuje nemovitost.

K7 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

### **Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění**

### **Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 600 000,- Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti možný pouze přes pozemek parc. č. 1315/, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 52, jehož součástí je stavba č.p. 48, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 1315/1. Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 1315/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 52, jehož součástí je stavba č.p. 48, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato

skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 1315/1.

*Tabulka č. 190 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice (věřitel Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)</b>	<b>Hodnota nemovitostí (Kč)</b>
600 000	-10 000	590 000

*Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*

**Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 590 000 Kč.**

**2.2.2.12 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička obec Včelnička (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha, která činí 125 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 189 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 191 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička obec Včelnička (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Popis	plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RP</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost stavby)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Rekreační objekt - Staré Hobzí, Jindřichův Hradec	299	2 516 842	8 432	1,00	8 432	1,10	1,04	1,00	0,80	0,91	1,00	0,84	7 083
2	Rekreační objekt - Kačlehy, Jindřichův Hradec	120	980 000	8 167	1,00	8 167	1,05	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	8 167
3	Rekreační objekt - Dolní Žďár, Jindřichův Hradec	158	3 217 379	20 428	1,00	20 428	1,05	1,01	0,70	0,70	0,93	1,00	0,49	10 010
4	Rekreační objekt - Hospříz, Jindřichův Hradec	120	2 013 474	16 779	1,00	16 779	1,05	1,00	0,65	0,75	1,00	1,00	0,51	8 557
5	Rekreační objekt - Malý Jeníkov, Jindřichův Hradec	101	1 620 389	16 004	1,00	16 004	1,05	0,99	0,70	0,80	1,02	1,00	0,59	9 442
6	Rekreační objekt - Políčko, Jindřichův Hradec	135	1 579 302	11 699	1,00	11 699	1,05	1,00	1,00	0,80	0,96	1,00	0,81	9 476
Střední hodnota														8 789
Minimum														7 083
Maximum														10 010
Směrodatná odchylka														978
Průměr - směrodatná odchylka														7 811
Průměr + směrodatná odchylka														9 767
Variační koeficient														11,13%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 125,35
Celková hodnota														Kč 1 101 657
Odhadovaná porovnávací hodnota														Kč 1 100 000
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně-technického stavu</p> <p>K4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient vlivu pozemku (velikost, využití apod.)</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p>														

### Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru lepší než srovnávací objekt. Koeficient < 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaném parametru horší než srovnávací objekt. IO (index odlišnosti) je součin koeficientů dílčích porovnávaných parametrů.

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 až 6 – Realizovaný prodej.

K1 – Koeficient polohy. zohledňuje umístění nemovitosti z pohledu lokality, dopravní dostupnosti, relace k centru města, záplavová území, dostupnost občanské vybavenosti apod. Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru obce Včelnička. Nemovitosti se nacházejí u železniční tratě, na které je k datu ocenění provoz zastaven. V okolí se dále nachází smíšená zástavba (rezidenční stavby a stavby pro rodinnou rekreaci) a zemědělské a lesní pozemky.

- Vzorek č. 1 – Horší poloha.
- Vzorek č. 2 až 6 – Mírně horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Stavba je v horším stavebně-technickém stavu a jeví známky zanedbané údržby.

- Vzorek č. 1, 2 a 6 – Obdobný stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 3 až 5 – Lepší stavebně-technický stav.
- Vzorek č. 4 – Výrazně lepší stavebně-technický stav.

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby. Vnitřní vybavení oceňovaného objektu je v podstandardním provedení. Vytápění je zajištěno krbovými kamny. Objekt je napojen na elektrickou síť a vodovod. Kanalizace je svedena do jímky. Dřevěný sklad ve dvoře.

- Vzorek č. 1 – Vodovod, plynovod, elektrická síť, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení. Vytápění a ohřev TUV není zajištěno. Objekt je napojen na elektrickou síť a vodovod. Kanalizace je svedena do jímky.
- Vzorek č. 2 – Místní zdroj vody, elektřina, kanalizace vnitřní vybavení v podstandardním provedení, ústřední vytápění.
- Vzorek č. 3 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, zimní sklep, hospodářské objekty ve dvoře.
- Vzorek č. 4 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení moderní ve standardním provedení, ústřední vytápění, veranda, kryté parkovací stání.
- Vzorek č. 5 – Místní zdroj vody, vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení ve standardním provedení, ústřední vytápění, krbová kamna.
- Vzorek č. 6 – Vodovod, elektřina, kanalizace, vnitřní vybavení v podstandardním provedení, hospodářské objekty ve dvoře.

K6 – Koeficient velikosti pozemku. Větší pozemek zhodnocuje nemovitost.

K7 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Nevyužito.

### **Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění**

### **Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 1 100 000,- Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti možný pouze přes pozemek parc. č. 429/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 58, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 429/1. Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 429/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 58, jehož součástí je stavba č.p. 49, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 429/1.

Tabulka č. 192 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička obec Včelnička (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Porovnávací hodnota (Kč)	Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)	Hodnota nemovitostí (Kč)
1 100 000	-10 000	1 090 000

Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

**Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 1 090 000 Kč.**

### 2.3 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou – Výrobně-skladovací areály

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

V této kapitole je provedeno ocenění následujících nemovitostí:

- Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec – nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.9),
- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou – nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.19),
- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou – nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.19).

#### 2.3.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

V ocenění je počítáno s čistou podlahovou plochou stanovenou dle metodiky bank, kdy čistá podlahová plocha srovnávacích objektů byla kontrolně ověřována v ortofotomapě katastru nemovitostí a případně korigována dle skutečnosti. Výměra pozemků vzorových nemovitostí je uvažována včetně zastavěné plochy budovy.

Pro potřeby komparace je použit stejný níže uvedený vzorek obdobných nemovitostí. Samotná komparace je pak provedena níže samostatně pro jednotlivé oceňované areály.

### 1. Výrobně-skladový areál, Dolní Hořice, čistá podlahová plocha 801 m<sup>2</sup>, výměra pozemků 8 509 m<sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji výrobní a skladovací prostory v Prasetíně – obec Dolní Hořice, která je vzdálená 23 km od Tábora. Částečná rekonstrukce byla v roce 2021 a je připravena k využití skladovacích či výrobních prostor. Hala je rozdělena na dílenskou část a administrativní část. Hala je propojena s technickým zázemím, kde jsou 3 x kanceláře s kuchyňkou a sociálním zařízením. Prostor je vybaven WiFi připojením a kamerovým systémem. Elektřina je rozvedena po celé hale (220, 380 V). Vodovod je obecní a odkanalizování je do jímky. V hale jsou nové betonové podlahy. Objekty jsou v dobrém technické stavu. Technické zázemí je vytápěno elektrokotlem. Nemovitost je vhodná pro využití jako autodílna, skladovací prostory, autolakovna, zámečnická dílna, truhlárna apod. Prodej v rámci řízení V-3298/2022-308.



Obrázek č. 75 – Srovnávací vzorek č. 1 – výrobně-skladové areály

DATUM PRODEJE: 13.04.2022  
 REALIZOVANÁ CENA: 9 300 000 Kč

## 2. Výrobně-skladový areál, Zliv, čistá podlahová plocha 1 008 m<sup>2</sup>, výměra pozemků 2 700 m<sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji průmyslový areál s dobrou dopravní dostupností, situovaný 16km od Českých Budějovic v obci Zliv. Na oploceném pozemku v průmyslové zóně, se nachází výrobní a skladovací areál s kompletním zázemím skládající se ze dvou výrobních budov, dalších objektů skladu a garáže, vše ve velmi dobrém stavu. Hlavní výrobní hala (469 m<sup>2</sup>) je dvoupodlažní s nákladním výtahem, konstrukce je zděná + panelová s nosností podlahy v 2.NP 5000kg/m<sup>2</sup>. V obou podlažích se nachází několik výrobních a skladovacích prostor, kanceláře a kompletní sociální zázemí včetně kuchyňky. Všechny výrobní prostory jsou vybaveny rozvody na řezné a svářecí plyny, vzduchotechnikou a jsou výborně logisticky řešeny několika sekčními vraty. U této hlavní výrobní haly proběhla v letošním roce kompletní rekonstrukce střechy, včetně střešních oken a sádkartonových stropů. Vedlejší výrobní hala je jednopatrová o rozloze 321 m<sup>2</sup>, konstrukce je montovaná sendvičová, skládá se ze tří prostor výrobních, skladovacích a lakovny. Všechny výrobní prostory jsou vybaveny vzduchotechnikou, a opět jsou výborně logisticky řešeny několika posuvnými vraty. Mezi hlavní a vedlejší výrobní budovou je zastřešené nádvoří s výsuvnou vykládací plošinou pro nákladní auta. Celý areál je velmi prostorný, napojený na veřejný rozvod elektřiny, vody a kanalizace, přístup do areálu je z veřejné komunikace a je možný i pro kamionovou dopravu. Všechny budovy mají ústřední vytápění, a to dálkovým teplem z blízkých Mydlovar. Plochy v areálu jsou zpevněny asfaltem, betonem a dlažbou, a je zde dostatečná možnost parkování. Tato nemovitost má mnohostranné využití, je v dobrém technickém stavu, bez nutnosti zásadních investic a s možností okamžitého využití. Prodej v rámci řízení V-5808/2021-301.



Obrázek č. 76 – Srovnávací vzorek č. 2 – výrobně-skladové areály

DATUM PRODEJE: 14.04.2021  
 REALIZOVANÁ CENA: 13 486 200 Kč

### 3. Výrobně-skladový areál, Bernartice, čistá podlahová plocha 851 m<sup>2</sup>, výměra pozemků 4 834 m<sup>2</sup>

Nabízíme Vám výrobně-skladovací halu na okraji obce Bernartice, na hlavním tahu ve směru Tábor a Písek. Zastavěná plocha výrobní haly je 946 m<sup>2</sup>. Areál zahrnuje mostový jeřáb, administrativní prostory, sociální zázemí a venkovní plochy s celkovou výměrou 3.888 m<sup>2</sup>. Areál je napojený na inženýrské sítě. Výhodou haly jsou vysoké stropy. Vytápění plynem. K objektu vede zpevněná obecní komunikace. Celý areál je oplocený. Výhodná poloha, dobrá dopravní dostupnost. Prodej v rámci řízení V-5013/2021-305.



Obrázek č. 77 – Srovnávací vzorek č. 3 – výrobně-skladové areály

DATUM PRODEJE: 23.08.2021  
 REALIZOVANÁ CENA: 10 000 000 Kč

#### 2.3.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexů publikovaných Hypoteční bankou, viz kapitola 2.1.2.1 a Tabulka č. 167.



Tabulka č. 193 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň – výrobně-skladové areály

č.	Poloha objektu	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena [Kč]	HB index k datu kupní smlouvy	HB index k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená [Kč]
1	V-3298/2022-308	13.04.2022	9 300 000	225,4	239,1	1,06	9 863 803
2	V-5808/2021-301	14.04.2021	13 486 200	185,2	239,1	1,29	17 414 314
3	V-5013/2021-305	23.08.2021	10 000 000	194,4	239,1	1,23	12 301 492

### 2.3.2.1 Porovnání – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita čistá podlahová plocha staveb, která činí celkem 1 007 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 1 006 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 194 – Multikriteriální analýza – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Poloha objektu	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Realizovaná/ Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>prc</sub> )	Cena po redukcii (K <sub>prc</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (velikost pozemku)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena ocen. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	V-3298/2022-308	801	9 863 803	12 317	1,00	12 317	1,20	0,98	1,20	1,08	0,84	1,05	1,35	16 629
2	V-5808/2021-301	1 008	17 414 314	17 268	1,00	17 268	1,17	1,00	1,10	0,93	0,92	1,00	1,11	19 168
3	V-5013/2021-305	851	12 301 492	14 449	1,00	14 449	1,20	0,99	1,20	0,98	0,88	1,00	1,23	17 772
Střední hodnota														17 856
Minimum														16 629
Maximum														19 168
Směrodatná odchylka														1 272
Průměr - směrodatná odchylka														16 584
Průměr + směrodatná odchylka														19 128
Variační koeficient														7,12%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 1 007
Cena objektu														Kč 17 981 885
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>														<b>Kč 17 980 000</b>
K <sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší														
K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)														
K2 koeficient velikosti														
K3 koeficient stavebně - technického stavu														
K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu														
K5 koeficient úpravy dle velikosti pozemku														
K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatel ocenění														
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)														
Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt														
Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO														

**Zdůvodnění koeficientů:**

$K_{RPC}$  – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 a 3 – výrazně horší poloha.
- Vzorek č. 2 – horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 – výrazně horší stav.
- Vzorek č. 2 a 3 – horší stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství objektu.

- Vzorek č. 1 – horší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – mírně lepší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient velikosti pozemku. Všechny vzorky mají větší pozemek.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Všechny vzorky se nachází mimo záplavové území. Přístup a příjezd ke vzorkům je možný ze zpevněné veřejné komunikace, kromě vzorku č. 1, u kterého je přístup a příjezd možný z nezpevněné veřejné komunikace či ze zpevněné komunikace cizího vlastníka.

**Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění****Porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 17 980 000 Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem možný pouze přes pozemek parc. č. 4335/3, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. 4335/4, jehož součástí je stavba č.p. 1356, parc. č. 4335/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, a parc. č. 4335/6, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 4335/3. Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 4335/3, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. 4335/4, jehož součástí je stavba č.p. 1356, parc. č. 4335/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, a parc. č. 4335/6, , jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 4335/3.

*Tabulka č. 195 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)</b>	<b>Hodnota nemovitostí (Kč)</b>
17 980 000	-10 000	17 970 000

*Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*

**Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 17 970 000 Kč.**

**2.3.2.2 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita čistá podlahová plocha staveb, která činí celkem 639 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 17 721 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 196 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Poloha objektu	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Realizovaná/ Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/ Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcii (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (velikost pozemku)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	V-3298/2022-308	801	9 863 803	12 317	1,00	12 317	0,98	1,02	0,85	0,95	1,06	0,90	0,78	9 608
2	V-5808/2021-301	1 008	17 414 314	17 268	1,00	17 268	0,95	1,04	0,75	0,80	1,17	0,85	0,59	10 188
3	V-5013/2021-305	851	12 301 492	14 449	1,00	14 449	0,98	1,02	0,85	0,85	1,11	0,85	0,70	10 114
Střední hodnota														9 970
Minimum														9 608
Maximum														10 188
Směrodatná odchylka														316
Průměr - směrodatná odchylka														9 654
Průměr + směrodatná odchylka														10 286
Variační koeficient														3,17%
Výměra oceňovaného objektu													m <sup>2</sup>	639
Cena objektu													Kč	6 366 541
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>													<b>Kč</b>	<b>6 370 000</b>
K <sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší														
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)														
K2 koeficient velikosti														
K3 koeficient stavebně - technického stavu														
K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu														
K5 koeficient úpravy dle velikosti pozemku														
K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatel ocenění														
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)														
Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt														
Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO														

### Zdůvodnění koeficientů:

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 a 3 – mírně lepší poloha.
- Vzorek č. 2 – lepší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 a 3 – lepší stav.
- Vzorek č. 2 – výrazně lepší stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství objektu.

- Vzorek č. 1 – mírně lepší vybavení a příslušenství.

- Vzorek č. 2 – výrazně lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – lepší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient velikosti pozemku. Všechny vzorky mají menší pozemek.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Ke všem vzorkům je možný přístup a příjezd ze zpevněné veřejné komunikace a nachází se mimo záplavové území. Na oceňovaném pozemku parc. č. 511 se nachází stavba cizího vlastníka.

### Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

## Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 6 370 000 Kč.

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti na pozemku parc. č. 506/6 možný pouze přes pozemek parc. č. 3276/1 nebo parc. č. 506/3, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. 506/6, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 3276/1 nebo parc. č. 506/3. Dále u nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti na pozemku parc. č. 509 možný pouze přes pozemek parc. č. 3276/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. 509, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 3276/1. Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 3276/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 506/6, jehož součástí je stavba bez čp/če, a parc. č. 509, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 3276/1.

*Tabulka č. 197 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Porovnávací hodnota (Kč)	Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)	Hodnota nemovitostí (Kč)
6 370 000	10 000	6 380 000

*Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*

**Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 6 380 000 Kč.**

**2.3.2.3 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita čistá podlahová plocha staveb, která činí celkem 707 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 11 817 m<sup>2</sup>.

*Tabulka č. 198 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

č.	Poloha objektu	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Realizovaná/ Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/ Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (velikost pozemku)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	V-3298/2022-308	801	9 863 803	12 317	1,00	12 317	0,98	1,01	0,95	0,98	1,03	1,00	0,95	11 702
2	V-5808/2021-301	1 008	17 414 314	17 268	1,00	17 268	0,95	1,03	0,85	0,83	1,13	0,95	0,75	12 951
3	V-5013/2021-305	851	12 301 492	14 449	1,00	14 449	0,98	1,02	0,95	0,88	1,08	0,95	0,86	12 426
Střední hodnota														12 360
Minimum														11 702
Maximum														12 951
Směrodatná odchylka														627
Průměr - směrodatná odchylka														11 733
Průměr + směrodatná odchylka														12 987
Variační koeficient														5,07%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 707
Cena objektu														Kč 8 741 253
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>														<b>Kč 8 740 000</b>
K <sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší														
K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)														
K2 koeficient velikosti														
K3 koeficient stavebně - technického stavu														
K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu														
K5 koeficient úpravy dle velikosti pozemku														
K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatel ocenění														
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)														
Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt														
Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO														

**Zdůvodnění koeficientů:**

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 a 3 – mírně lepší poloha.

- Vzorek č. 2 – lepší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 a 3 – mírně lepší stav.
- Vzorek č. 2 – lepší stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství objektu.

- Vzorek č. 1 – mírně lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – výrazně lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – lepší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient velikosti pozemku. Všechny vzorky mají menší pozemek.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Ke všem vzorkům je možný přístup a příjezd ze zpevněné veřejné komunikace a nachází se mimo záplavové území. Na oceňovaném pozemku parc. č. 505 se nachází stavba, která z části leží na pozemku cizího vlastníka.

#### **Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění**

#### **Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 8 740 000 Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti na pozemku parc. č. 506/6 možný pouze přes pozemek parc. č. 3276/1 nebo parc. č. 506/3, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. 506/6, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 3276/1 nebo parc. č. 506/3. Dále u nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti na pozemku parc. č. 509 možný pouze přes pozemek parc. č. 3276/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. 509, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 3276/1. Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 3276/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 506/6, jehož součástí je stavba bez čp/če, a parc. č. 509, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 3276/1.

Tabulka č. 199 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Porovnávací hodnota (Kč)	Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)	Hodnota nemovitostí (Kč)
8 740 000	-10 000	8 730 000

Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

**Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 8 730 000 Kč.**

## 2.4 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou – Skladovací objekty

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

V této kapitole je provedeno ocenění následujících nemovitostí:

- Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec – nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.9),
- Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou – nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.10),
- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice – nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.12),
- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice – nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.13),
- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice – nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.14),
- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek – nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.15),



- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov – nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.16),
- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice – nemovitosti zajištěné dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.17),
- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice – nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.18),
- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 438, k.ú. Obrataň, obec Obrataň – nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.20),
- Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička obec Včelnička – nemovitosti zajištěné jedním věřitelem (Finanční úřad pro Jihočeský kraj, viz kapitola 1.21).

#### 2.4.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

V ocenění je počítáno s čistou podlahovou plochou stanovenou dle metodiky bank, kdy čistá podlahová plocha srovnávacích objektů byla kontrolně ověřována v ortofotomapě katastru nemovitostí a případně korigována dle skutečnosti. Výměra pozemků vzorových nemovitostí je uvažována včetně zastavěné plochy budovy.

Pro potřeby komparace je použit stejný níže uvedený vzorek obdobných nemovitostí. Samotná komparace je pak provedena níže samostatně pro jednotlivé oceňované celky.

##### **1. Skladový objekt, Řemíčov, čistá podlahová plocha 391 m<sup>2</sup>, výměra pozemků 583 m<sup>2</sup>**

Nabízíme k prodeji stavbu pro výrobu a skladování v obci Řemíčov u Mladé Vožice. Objekt je situován u zemědělského družstva. Jedná se o přízemní budovu o zastavěné ploše 521 m<sup>2</sup>, příjezd zajištěn po obecní asfaltové komunikaci, vytápění na tuhá paliva. Prodej v rámci řízení V-7178/2022-308.



Obrázek č. 78 – Srovnávací vzorek č. 1 – skladové objekty

DATUM PRODEJE: 17.10.2022

REALIZOVANÁ CENA: 800 000 Kč

## 2. Skladový objekt, Kamenice nad Lipou, čistá podlahová plocha 1 054 m<sup>2</sup>, výměra pozemků 3 042 m<sup>2</sup>

Prodej průmyslového areálu na kraji obce Kamenice nad Lipou. Vhodné pro skladování nebo výrobu. V areálu se nachází manipulační plocha o výměře 1 861 m<sup>2</sup> a dvě stavby vedené v katastru nemovitostí jako objekty lesního hospodářství - zastavěná plocha 882 m<sup>2</sup>. Jedna plechová o výměře 123 m<sup>2</sup> a druhá - hlavní, je železobetonové konstrukce o výměře 759 m<sup>2</sup>. Hlavní budova v minulosti sloužila jako opravárenské garáže a mycí linka pro lesní techniku a velká nákladní vozidla. Hlavní budova se skládá zedvou hal s výškou stropu 11,5 m a výměře 85 a 250 m<sup>2</sup>. Vstup do hal je zajištěný několika vysokými garážovými vraty. Dále hlavní budovu tvoří ještě zázemí v podobě různě velkých přízemních místností o celkové výměře 187 m<sup>2</sup>, dvě dílny se samostatnými vchody o výměře 23 a 32 m<sup>2</sup>. V prvním a ve druhém patře budovy se nachází kanceláře, sklady a sociální zařízení pro zaměstnance (toalety a umývárny) o celkové podlahové ploše 360 m<sup>2</sup>. Součástí prodeje je i spoluvlastnický podíl 1/7 na pozemku o výměře 2 091 m<sup>2</sup>, který je příjezdovou cestou k objektu. Vytápění kotlem na tuhá paliva, napojení na vodu z nedalekých studní. Vodovod zajištěný věčným břemenem, krytina PA + hliníková folie. Hala je vybavená portálovým jeřábem, nákladním výtahem, rozvodem vzduchu a montážními jámami. Prodej v rámci řízení V-6248/2021-304.



Obrázek č. 79 – Srovnávací vzorek č. 2 – skladové objekty

DATUM PRODEJE: 14.07.2021  
 REALIZOVANÁ CENA: 4 235 000 Kč

**3. Skladový objekt, Jankov, čistá podlahová plocha 406 m<sup>2</sup>, výměra pozemků 2 238 m<sup>2</sup>**

Nabízíme k prodeji pozemek s plechovou halou na stavebním pozemku o výměře 541 m<sup>2</sup>, vše v katastru Jankov, okres Benešov. Prodej v rámci řízení V-6859/2020-201.



Obrázek č. 80 – Srovnávací vzorek č. 3 – skladové objekty

DATUM PRODEJE: 05.08.2020  
 REALIZOVANÁ CENA: 1 390 000 Kč

## 2.4.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexů publikovaných Hypoteční bankou, viz kapitola 2.1.2.1 a Tabulka č. 167.

*Tabulka č. 200 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň – skladové objekty*

č.	Poloha objektu	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena [Kč]	HB index k datu kupní smlouvy	HB index k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená [Kč]
1	V-7178/2022-308	17.10.2022	800 000	237,5	239,1	1,01	805 389
2	V-6248/2021-304	14.07.2021	4 235 000	194,4	239,1	1,23	5 209 682
3	V-6859/2020-201	05.08.2020	1 390 000	165,2	239,1	1,45	2 011 392

### **2.4.2.1 Porovnání – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita čistá podlahová plocha staveb, která činí celkem 830 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 19 925 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 201 – Multikriteriální analýza – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Poloha objektu	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Realizovaná/ Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/ Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcii (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (velikost pozemku)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	V-7178/2022-308	391	805 389	2 061	1,00	2 061	1,20	0,94	1,15	0,98	1,34	1,00	1,70	3 504
2	V-6248/2021-304	1 054	5 209 682	4 943	1,00	4 943	1,12	1,02	0,95	0,87	1,17	1,00	1,10	5 438
3	V-6859/2020-201	406	2 011 392	4 957	1,00	4 957	1,20	0,94	0,95	0,95	1,20	1,00	1,23	6 097
Střední hodnota														5 013
Minimum														3 504
Maximum														6 097
Směrodatná odchylka														1 348
Průměr - směrodatná odchylka														3 665
Průměr + směrodatná odchylka														6 361
Variační koeficient														26,88%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 830
Cena objektu														Kč 4 160 825
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>														<b>Kč 4 160 000</b>
K <sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší														
K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)														
K2 koeficient velikosti														
K3 koeficient stavebně - technického stavu														
K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu														
K5 koeficient úpravy dle velikosti pozemku														
K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatel ocenění														
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)														
Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt														
Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO														

### Zdůvodnění koeficientů:

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 a 3 – výrazně horší poloha.
- Vzorek č. 2 – horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 – horší stav.
- Vzorek č. 2 a 3 – mírně horší stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství objektu.

- Vzorek č. 1 – mírně lepší vybavení a příslušenství.

- Vzorek č. 2 – výrazně lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – lepší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient velikosti pozemku. Všechny vzorky mají menší pozemek.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Ke všem vzorkům je možný přístup a příjezd ze zpevněné veřejné komunikace a nachází se mimo záplavové území.

#### Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

### **Porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 4 160 000 Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem možný pouze přes pozemek parc. č. 4335/3, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. 4335/4, jehož součástí je stavba č.p. 1356, parc. č. 4335/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, a parc. č. 4335/6, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 4335/3. Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 4335/3, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. 4335/4, jehož součástí je stavba č.p. 1356, parc. č. 4335/5, jehož součástí je stavba bez čp/če, a parc. č. 4335/6, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 4335/3.

*Tabulka č. 202 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Areál zapsaný na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)</b>	<b>Hodnota nemovitostí (Kč)</b>
4 160 000	10 000	4 170 000

*Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*

**Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 4 170 000 Kč.**

### 2.4.2.2 Porovnání – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita čistá podlahová plocha staveb, která činí celkem 893 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 6 512 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 203 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Poloha objektu	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Realizovaná/ Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/ Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (velikost pozemku)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	V-7178/2022-308	391	805 389	2 061	1,00	2 061	0,97	0,93	1,20	0,98	1,22	0,95	1,24	2 556
2	V-6248/2021-304	1 054	5 209 682	4 943	1,00	4 943	0,96	1,01	0,90	0,87	1,06	0,95	0,77	3 806
3	V-6859/2020-201	406	2 011 392	4 957	1,00	4 957	0,99	0,94	0,90	0,95	1,09	0,95	0,83	4 114
Střední hodnota														3 492
Minimum														2 556
Maximum														4 114
Směrodatná odchylka														825
Průměr - směrodatná odchylka														2 667
Průměr + směrodatná odchylka														4 317
Variační koeficient														23,63%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 893
Cena objektu														Kč 3 116 680
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>														<b>Kč 3 120 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient úpravy dle velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatel ocenění</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>														

#### Zdůvodnění koeficientů:

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 – lepší poloha.
- Vzorek č. 2 – výrazně lepší poloha.
- Vzorek č. 3 – mírně lepší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 – výrazně horší stav.
- Vzorek č. 2 a 3 – lepší stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství objektu.

- Vzorek č. 1 – mírně lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – výrazně lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – lepší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient velikosti pozemku. Všechny vzorky mají menší pozemek.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Ke všem vzorkům je možný přístup a příjezd ze zpevněné veřejné komunikace a nachází se mimo záplavové území. K oceňovaným nemovitostem je možný přístup a příjezd po nezpevněné veřejné komunikaci.

#### Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

### **Porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 3 120 000 Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem možný pouze přes pozemek parc. č. 672, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 46 a parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba č.p. 38, tak nebude u těchto pozemků možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 672. Studna i jímka se nacházejí na pozemku parc. č. 672, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba č.p. 38, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno odebrání vody ze studny a odkanalizování do jímky. Tyto skutečnosti by měly tedy být právně ošetřeny zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 672.

*Tabulka č. 204 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Porovnávací hodnota (Kč)	Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)	Hodnota nemovitostí (Kč)
3 120 000	10 000	3 130 000

*Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle*



§ 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

**Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 3 130 000 Kč.**

### 2.4.2.3 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita čistá podlahová plocha staveb, která činí celkem 115 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 8 837 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 205 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Poloha objektu	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Realizovaná/ Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/ Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (velikost pozemku)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	V-7178/2022-308	391	805 389	2 061	1,00	2 061	0,92	1,11	1,15	1,05	1,25	0,95	1,47	3 030
2	V-6248/2021-304	1 054	5 209 682	4 943	1,00	4 943	0,91	1,20	0,95	0,93	1,09	0,95	1,00	4 943
3	V-6859/2020-201	406	2 011 392	4 957	1,00	4 957	0,94	1,11	0,95	1,02	1,12	0,95	1,08	5 354
Střední hodnota														4 442
Minimum														3 030
Maximum														5 354
Směrodatná odchylka														1 240
Průměr - směrodatná odchylka														3 202
Průměr + směrodatná odchylka														5 682
Variační koeficient														27,92%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 115
Cena objektu														Kč 509 688
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>														<b>Kč 510 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient úpravy dle velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatel ocenění</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>														

### Zdůvodnění koeficientů:

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 – lepší poloha.

- Vzorek č. 2 – výrazně lepší poloha.
- Vzorek č. 3 – mírně lepší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 – horší stav.
- Vzorek č. 2 a 3 – mírně lepší stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství objektu.

- Vzorek č. 1 – horší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – mírně horší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient velikosti pozemku. Všechny vzorky mají menší pozemek.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Ke všem vzorkům je možný přístup a příjezd ze zpevněné veřejné komunikace a nachází se mimo záplavové území. K oceňovaným nemovitostem je možný přístup a příjezd po nezpevněné veřejné komunikaci.

#### Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

#### **Porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 510 000 Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem možný pouze přes pozemek parc. č. 1387, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 64, jehož součástí je stavba č.p. 32, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 1387. Studna i jímka se nacházejí na pozemku parc. č. 1387, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 64, jehož součástí je stavba č.p. 32, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno odebírání vody ze studny a odkanalizování do jímky. Tyto skutečnosti by měly tedy být právně ošetřeny zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 1387.

*Tabulka č. 206 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Porovnávací hodnota (Kč)	Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)	Hodnota nemovitostí (Kč)
510 000	10 000	520 000

Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

**Hodnota nemovitostí stanovena odborným odhadem tak činí 520 000 Kč.**

#### 2.4.2.4 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita čistá podlahová plocha staveb, která činí celkem 262 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 9 907 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 207 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Poloha objektu	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Realizovaná/ Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/ Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>prc</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>prc</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (velikost pozemku)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	V-7178/2022-308	391	805 389	2 061	1,00	2 061	0,97	1,03	1,15	1,08	1,26	0,95	1,49	3 071
2	V-6248/2021-304	1 054	5 209 682	4 943	1,00	4 943	0,96	1,12	0,95	0,94	1,10	0,95	1,02	5 042
3	V-6859/2020-201	406	2 011 392	4 957	1,00	4 957	0,99	1,04	0,95	1,04	1,13	0,95	1,10	5 453
Střední hodnota														4 522
Minimum														3 071
Maximum														5 453
Směrodatná odchylka														1 273
Průměr - směrodatná odchylka														3 249
Průměr + směrodatná odchylka														5 795
Variační koeficient														28,16%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 262
Cena objektu														Kč 1 184 625
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>														<b>Kč 1 180 000</b>
K <sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší														
K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)														
K2 koeficient velikosti														
K3 koeficient stavebně - technického stavu														
K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu														
K5 koeficient úpravy dle velikosti pozemku														
K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatel ocenění														
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)														
Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt														
Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti /IO														

**Zdůvodnění koeficientů:**

$K_{RPC}$  – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 – lepší poloha.
- Vzorek č. 2 – výrazně lepší poloha.
- Vzorek č. 3 – mírně lepší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 – horší stav.
- Vzorek č. 2 a 3 – mírně lepší stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství objektu.

- Vzorek č. 1 – horší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – mírně horší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient velikosti pozemku. Všechny vzorky mají menší pozemek.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Ke všem vzorkům je možný přístup a příjezd ze zpevněné veřejné komunikace a nachází se mimo záplavové území. K oceňovaným stavbám je možný přístup a příjezd po nezpevněné části okolního pozemku.

**Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění****Porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 1 180 000 Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem možný pouze přes pozemek parc. č. 2268/3 nebo parc. č. 2268/4, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společností Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 562, jehož součástí je stavba č.p. 381, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 2268/3 nebo parc. č. 2268/4. Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 2268/3 či parc. č. 2268/4, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společností Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 562, jehož součástí je stavba č.p. 381, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 2268/3 či parc. č. 2268/4.

*Tabulka č. 208 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)</b>	<b>Hodnota nemovitostí (Kč)</b>
1 180 000	10 000	1 190 000

*Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*

**Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 1 190 000 Kč.**

**2.4.2.5 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita čistá podlahová plocha staveb, která činí celkem 80 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 287 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 209 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Poloha objektu	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Realizovaná/ Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/ Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (velikost pozemku)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	V-7178/2022-308	391	805 389	2 061	1,00	2 061	1,00	1,14	1,15	1,03	0,94	0,90	1,15	2 370
2	V-6248/2021-304	1 054	5 209 682	4 943	1,00	4 943	0,99	1,24	0,95	0,91	0,82	0,90	0,79	3 905
3	V-6859/2020-201	406	2 011 392	4 957	1,00	4 957	1,02	1,14	0,95	1,00	0,85	0,90	0,85	4 214
Střední hodnota														3 496
Minimum														2 370
Maximum														4 214
Směrodatná odchylka														988
Průměr - směrodatná odchylka														2 508
Průměr + směrodatná odchylka														4 484
Variační koeficient														28,25%
Výměra oceňovaného objektu													m <sup>2</sup>	80
Cena objektu													Kč	279 312
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>													<b>Kč</b>	<b>280 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient úpravy dle velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatel ocenění</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti /IO</p>														

### Zdůvodnění koeficientů:

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 – obdobná poloha.
- Vzorek č. 2 – mírně lepší poloha.
- Vzorek č. 3 – mírně horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 – horší stav.
- Vzorek č. 2 a 3 – mírně lepší stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství objektu.

- Vzorek č. 1 – mírně horší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – obdobné vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient velikosti pozemku. Všechny vzorky mají větší pozemek.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Ke všem vzorkům je možný přístup a příjezd ze zpevněné veřejné komunikace a nachází se mimo záplavové území. Oceňované nemovitosti mají vzhledem k velikosti horší využití.

### Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

#### **Porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 280 000 Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti možný pouze přes pozemek parc. č. 1550, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 283, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemku by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 1550. Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 1550, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 283, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 1550.

*Tabulka č. 210 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)</b>	<b>Hodnota nemovitostí (Kč)</b>
280 000	-10 000	270 000

*Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*

#### **Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 270 000 Kč.**

### 2.4.2.6 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita čistá podlahová plocha staveb, která činí celkem 44 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 8 174 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 211 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Poloha objektu	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Realizovaná/ Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/ Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (velikost pozemku)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	V-7178/2022-308	391	805 389	2 061	1,00	2 061	0,94	1,20	1,10	1,05	1,24	0,50	0,81	1 670
2	V-6248/2021-304	1 054	5 209 682	4 943	1,00	4 943	0,93	1,30	0,90	0,93	1,08	0,50	0,55	2 719
3	V-6859/2020-201	406	2 011 392	4 957	1,00	4 957	0,96	1,20	0,90	1,02	1,11	0,50	0,59	2 925
Střední hodnota														2 438
Minimum														1 670
Maximum														2 925
Směrodatná odchylka														673
Průměr - směrodatná odchylka														1 765
Průměr + směrodatná odchylka														3 111
Variační koeficient														27,61%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 44
Cena objektu														Kč 106 736
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>														<b>Kč 110 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient úpravy dle velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatel ocenění</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>														

#### Zdůvodnění koeficientů:

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 – lepší poloha.
- Vzorek č. 2 – výrazně lepší poloha.
- Vzorek č. 3 – mírně lepší poloha.



K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 – horší stav.
- Vzorek č. 2 a 3 – lepší stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství objektu.

- Vzorek č. 1 – horší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – mírně horší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient velikosti pozemku. Všechny vzorky mají menší pozemek.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Ke všem vzorkům je možný přístup a příjezd ze zpevněné veřejné komunikace a nachází se mimo záplavové území. Oceňované nemovitosti mají vzhledem k velikosti výrazně horší využití.

#### **Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění**

### **Porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 110 000 Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem možný pouze přes pozemek parc. č. 916/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 88, jehož součástí je stavba č.p. 76, a pozemek parc. č. st. 89, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 916/1. Studna i jímka se nacházejí na pozemku parc. č. 916/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 88, jehož součástí je stavba č.p. 76, a parc. č. st. 89, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u těchto pozemků právně zajištěno odebírání vody ze studny a odkanalizování do jímky. Tyto skutečnosti by měly tedy být právně ošetřeny zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 916/1.

*Tabulka č. 212 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)</b>	<b>Hodnota nemovitostí (Kč)</b>
110 000	10 000	120 000

Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

**Hodnota nemovitostí stanovena odborným odhadem tak činí 120 000 Kč.**

#### 2.4.2.7 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita čistá podlahová plocha staveb, která činí celkem 54 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 5 853 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 213 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Poloha objektu	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Realizovaná/ Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/ Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>PRC</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>PRC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (velikost pozemku)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena ocen. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	V-7178/2022-308	391	805 389	2 061	1,00	2 061	0,97	1,18	1,10	1,02	1,21	0,65	1,00	2 061
2	V-6248/2021-304	1 054	5 209 682	4 943	1,00	4 943	0,96	1,28	0,90	0,90	1,06	0,65	0,68	3 362
3	V-6859/2020-201	406	2 011 392	4 957	1,00	4 957	0,99	1,18	0,90	0,99	1,08	0,65	0,73	3 619
Střední hodnota														3 014
Minimum														2 061
Maximum														3 619
Směrodatná odchylka														835
Průměr - směrodatná odchylka														2 179
Průměr + směrodatná odchylka														3 849
Variační koeficient														27,71%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 54
Cena objektu														Kč 163 931
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>														<b>Kč 160 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient úpravy dle velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatel ocenění</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti /IO</p>														

**Zdůvodnění koeficientů:**

$K_{RPC}$  – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 – lepší poloha.
- Vzorek č. 2 – výrazně lepší poloha.
- Vzorek č. 3 – mírně lepší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 – horší stav.
- Vzorek č. 2 a 3 – mírně lepší stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství objektu.

- Vzorek č. 1 – mírně horší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – mírně lepší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient velikosti pozemku. Všechny vzorky mají menší pozemek.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Ke všem vzorkům je možný přístup a příjezd ze zpevněné veřejné komunikace a nachází se mimo záplavové území. Oceňované nemovitosti mají vzhledem k velikosti výrazně horší využití.

**Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění****Porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 160 000 Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti možný pouze přes pozemek parc. č. 493/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 57, jehož součástí je stavba č.p. 39, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 493/1. Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 493/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 57, jehož součástí je stavba č.p. 39, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 493/1.

*Tabulka č. 214 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)</b>	<b>Hodnota nemovitostí (Kč)</b>
160 000	10 000	170 000

*Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*

**Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 170 000 Kč.**

**2.4.2.8 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita čistá podlahová plocha staveb, která činí celkem 43 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 182 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 215 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Poloha objektu	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Realizovaná/ Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (velikost pozemku)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	V-7178/2022-308	391	805 389	2 061	1,00	2 061	1,00	1,20	1,15	0,98	0,91	0,80	0,98	2 020
2	V-6248/2021-304	1 054	5 209 682	4 943	1,00	4 943	0,99	1,30	0,95	0,87	0,79	0,80	0,68	3 362
3	V-6859/2020-201	406	2 011 392	4 957	1,00	4 957	1,02	1,20	0,95	0,95	0,81	0,80	0,73	3 619
Střední hodnota														3 000
Minimum														2 020
Maximum														3 619
Směrodatná odchylka														859
Průměr - směrodatná odchylka														2 141
Průměr + směrodatná odchylka														3 859
Variační koeficient														28,62%
Výměra oceňovaného objektu													m <sup>2</sup>	43
Cena objektu													Kč	127 680
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>													<b>Kč</b>	<b>130 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient úpravy dle velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatel ocenění</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti /IO</p>														

### Zdůvodnění koeficientů:

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 – obdobná poloha.
- Vzorek č. 2 – mírně lepší poloha.
- Vzorek č. 3 – mírně horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 – horší stav.
- Vzorek č. 2 a 3 – mírně lepší stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství objektu.

- Vzorek č. 1 – mírně lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – výrazně lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – lepší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient velikosti pozemku. Všechny vzorky mají větší pozemek.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Ke všem vzorkům je možný přístup a příjezd ze zpevněné veřejné komunikace a nachází se mimo záplavové území. Oceňované nemovitosti mají vzhledem k velikosti horší využití.

#### Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

### Porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 130 000 Kč.

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti možný pouze přes pozemek parc. č. 5008/1 nebo 5008/2, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 339, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 5008/1 nebo 5008/2. Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 5008/2 či parc. č. 508/1, které jsou však zajištěny pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 339, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 5008/2 či parc. č. 508/1.

*Tabulka č. 216 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice (věřitel společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Porovnávací hodnota (Kč)	Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)	Hodnota nemovitostí (Kč)
130 000	-10 000	120 000

*Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*

**Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 120 000 Kč.**

### 2.4.2.9 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita čistá podlahová plocha staveb, která činí celkem 150 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 9 777 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 217 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Poloha objektu	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Realizovaná/ Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/ Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (velikost pozemku)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	V-7178/2022-308	391	805 389	2 061	1,00	2 061	0,92	1,08	1,05	0,96	1,26	0,80	1,02	2 102
2	V-6248/2021-304	1 054	5 209 682	4 943	1,00	4 943	0,91	1,18	0,85	0,85	1,10	0,80	0,69	3 411
3	V-6859/2020-201	406	2 011 392	4 957	1,00	4 957	0,94	1,09	0,85	0,93	1,13	0,80	0,74	3 668
Střední hodnota														3 060
Minimum														2 102
Maximum														3 668
Směrodatná odchylka														840
Průměr - směrodatná odchylka														2 220
Průměr + směrodatná odchylka														3 900
Variační koeficient														27,45%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 150
Cena objektu														Kč 457 748
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>														<b>Kč 460 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzercie přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient úpravy dle velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatel ocenění</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>														

#### Zdůvodnění koeficientů:

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 – lepší poloha.
- Vzorek č. 2 – výrazně lepší poloha.
- Vzorek č. 3 – mírně lepší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 – mírně horší stav.
- Vzorek č. 2 a 3 – výrazně lepší stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství objektu.

- Vzorek č. 1 – horší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – výrazně lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – lepší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient velikosti pozemku. Všechny vzorky mají menší pozemek.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Ke všem vzorkům je možný přístup a příjezd ze zpevněné veřejné komunikace a nachází se mimo záplavové území. K oceňovaným stavbám je možný přístup a příjezd po nezpevněné části okolního pozemku. Na oceňovaném pozemku parc. č. st. 51 se nachází stavba cizího vlastníka.

#### Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

#### **Porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 460 000 Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti možný pouze přes pozemek parc. č. 1315/, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 52, jehož součástí je stavba č.p. 48, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 1315/1. Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 1315/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 52, jehož součástí je stavba č.p. 48, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 1315/1.

*Tabulka č. 218 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

Porovnávací hodnota (Kč)	Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)	Hodnota nemovitostí (Kč)
460 000	10 000	470 000



Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

**Hodnota nemovitostí stanovena odborným odhadem tak činí 470 000 Kč.**

#### 2.4.2.10 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 438, k.ú. Obrataň, obec Obrataň (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita čistá podlahová plocha staveb, která činí celkem 105 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 14 960 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 219 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 438, k.ú. Obrataň, obec Obrataň (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Poloha objektu	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Realizovaná/ Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/ Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>prc</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>prc</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (velikost pozemku)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	V-7178/2022-308	391	805 389	2 061	1,00	2 061	1,00	1,12	1,10	0,96	1,30	0,95	1,46	3 009
2	V-6248/2021-304	1 054	5 209 682	4 943	1,00	4 943	0,99	1,21	0,90	0,85	1,14	0,95	1,00	4 943
3	V-6859/2020-201	406	2 011 392	4 957	1,00	4 957	1,02	1,12	0,90	0,93	1,17	0,95	1,07	5 304
Střední hodnota														4 419
Minimum														3 009
Maximum														5 304
Směrodatná odchylka														1 234
Průměr - směrodatná odchylka														3 185
Průměr + směrodatná odchylka														5 653
Variační koeficient														27,93%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 105
Cena objektu														Kč 462 095
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>														<b>Kč 460 000</b>
K <sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inverze přiměřeně nižší														
K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)														
K2 koeficient velikosti														
K3 koeficient stavebně - technického stavu														
K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu														
K5 koeficient úpravy dle velikosti pozemku														
K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatel ocenění														
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)														
Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt														
Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti /IO														

**Zdůvodnění koeficientů:**

$K_{RPC}$  – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 – obdobná poloha.
- Vzorek č. 2 – mírně lepší poloha.
- Vzorek č. 3 – mírně horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 – horší stav.
- Vzorek č. 2 a 3 – lepší stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství objektu.

- Vzorek č. 1 – mírně lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – výrazně lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – lepší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient velikosti pozemku. Všechny vzorky mají menší pozemek.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Ke všem vzorkům je možný přístup a příjezd ze zpevněné veřejné komunikace a nachází se mimo záplavové území. K oceňované stavbě je možný přístup a příjezd po nezpevněné části okolního pozemku.

**Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění**

**Porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 460 000 Kč.**

**2.4.2.11 Porovnání – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička obec Včelnička (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)**

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita čistá podlahová plocha staveb, která činí celkem 78 m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků činí 8 296 m<sup>2</sup>.

Tabulka č. 220 – Multikriteriální analýza – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička obec Včelnička (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)

č.	Poloha objektu	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Realizovaná/ Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcii (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (velikost pozemku)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	V-7178/2022-308	391	805 389	2 061	1,00	2 061	0,94	1,14	1,00	0,96	1,24	0,65	0,83	1 711
2	V-6248/2021-304	1 054	5 209 682	4 943	1,00	4 943	0,95	1,24	0,80	0,85	1,09	0,65	0,56	2 768
3	V-6859/2020-201	406	2 011 392	4 957	1,00	4 957	0,98	1,15	0,80	0,93	1,11	0,65	0,60	2 974
Střední hodnota														2 484
Minimum														1 711
Maximum														2 974
Směrodatná odchylka														678
Průměr - směrodatná odchylka														1 806
Průměr + směrodatná odchylka														3 162
Variační koeficient														27,28%
Výměra oceňovaného objektu													m <sup>2</sup>	78
Cena objektu													Kč	193 131
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>													<b>Kč</b>	<b>190 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient úpravy dle velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatel ocenění</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>														

### Zdůvodnění koeficientů:

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 – lepší poloha.
- Vzorek č. 2 – výrazně lepší poloha.
- Vzorek č. 3 – mírně lepší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 – obdobný stav.
- Vzorek č. 2 a 3 – výrazně lepší stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství objektu.

- Vzorek č. 1 – mírně lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – výrazně lepší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 3 – lepší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient velikosti pozemku. Všechny vzorky mají menší pozemek.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Ke všem vzorkům je možný přístup a příjezd ze zpevněné veřejné komunikace a nachází se mimo záplavové území. K oceňovaným stavbám je možný přístup a příjezd po nezpevněné části okolního pozemku. Oceňované nemovitosti mají vzhledem k velikosti výrazně horší využití.

### Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

#### **Porovnávací hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem činí 190 000 Kč.**

U nemovitostí zajištěných dvěma věřiteli (společnost Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj) je přístup a příjezd k oceňované nemovitosti možný pouze přes pozemek parc. č. 429/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 58, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemkům by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 429/1. Inženýrské sítě vedou přes pozemek parc. č. 429/1, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 58, jehož součástí je stavba č.p. 49, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno vedení těchto inženýrských sítí. Tato skutečnost by měla tedy být právně ošetřena zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 429/1.

*Tabulka č. 221 – Korekce porovnávací hodnoty o hodnotu věcných břemen – Stavby s pozemky ve funkčním celku zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička obec Včelnička (věřitel Finanční úřad pro Jihočeský kraj)*

<b>Porovnávací hodnota (Kč)</b>	<b>Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)</b>	<b>Hodnota nemovitostí (Kč)</b>
190 000	10 000	200 000

*Pozn.: Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.*

#### **Hodnota nemovitostí stanovená odborným odhadem tak činí 200 000 Kč.**

## 2.5 Analýza dat – ocenění porovnávací metodou – Ostatní pozemky

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

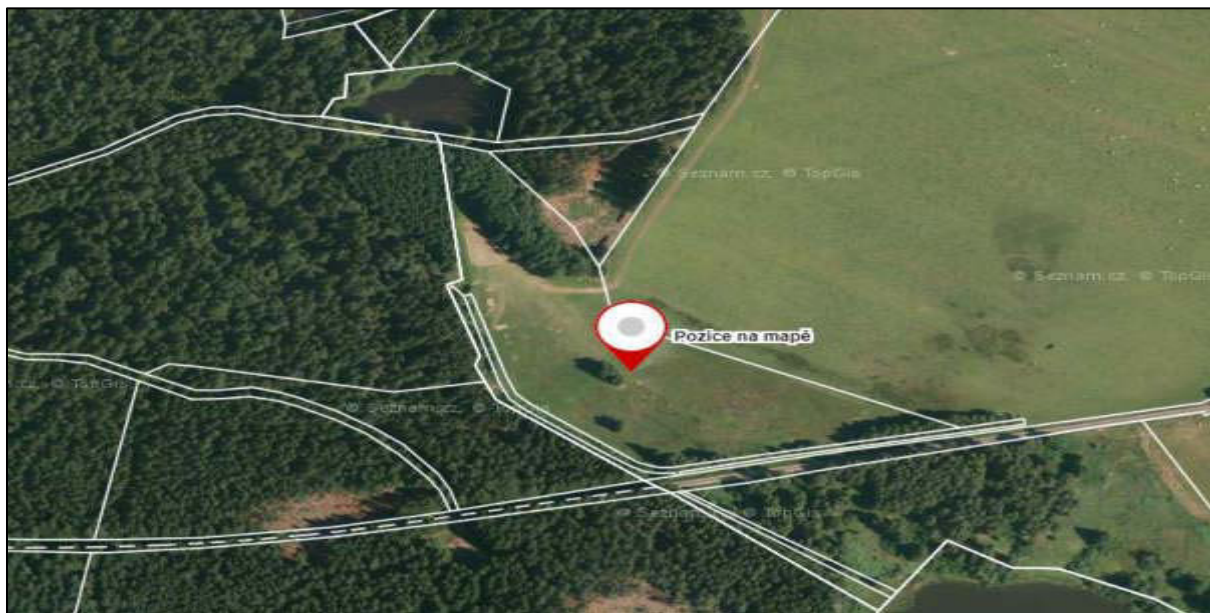
V této kapitole je provedeno ocenění ostatních pozemků (viz kapitola 1.22).

### 2.5.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

#### 1. Soubor pozemků, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice), výměra 41 060 m<sup>2</sup>

Prodej pozemku parc. č. 1351/1, parc. č. 879/13 a parc. č. 950/12, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost a orná půda. Prodej v rámci řízení V-2588/2021-303.

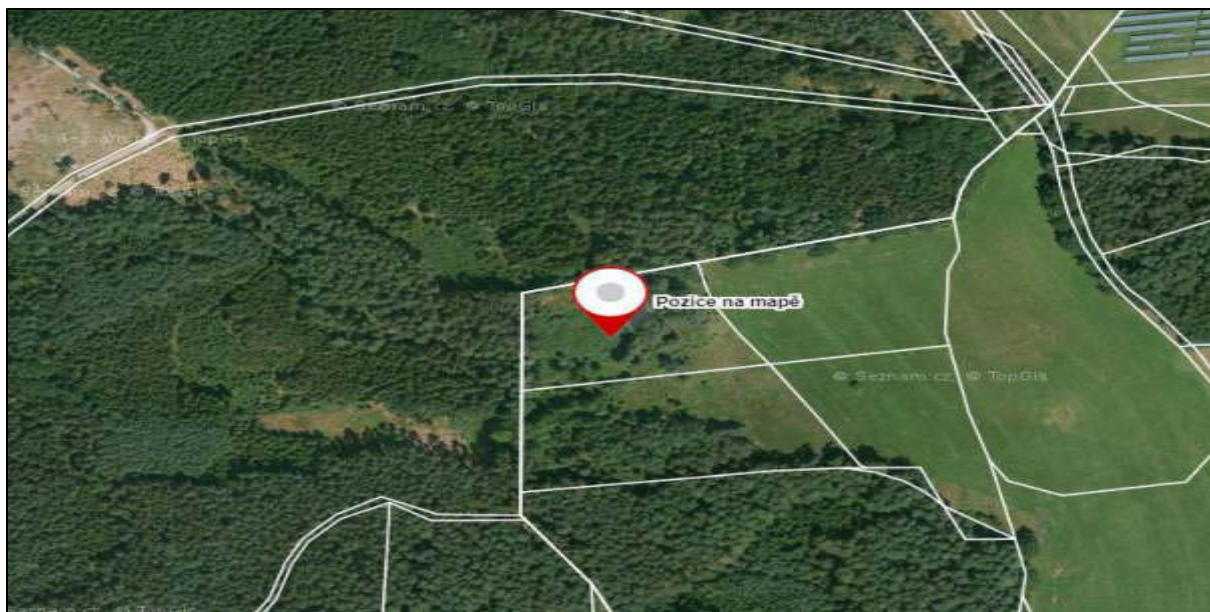


Obrázek č. 81 – Srovnávací vzorek č. 1 – ostatní pozemky

DATUM PRODEJE: 12.04.2021  
 REALIZOVANÁ CENA: 1 108 620 Kč

#### 2. Pozemek, k.ú. Jindřiš, obec Rodvíkov), výměra 7 499 m<sup>2</sup>

Prodej pozemku parc. č. 2239, k.ú. Jindřiš, obec Rodvíkov. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda. Prodej v rámci řízení V-6153/2020-303.



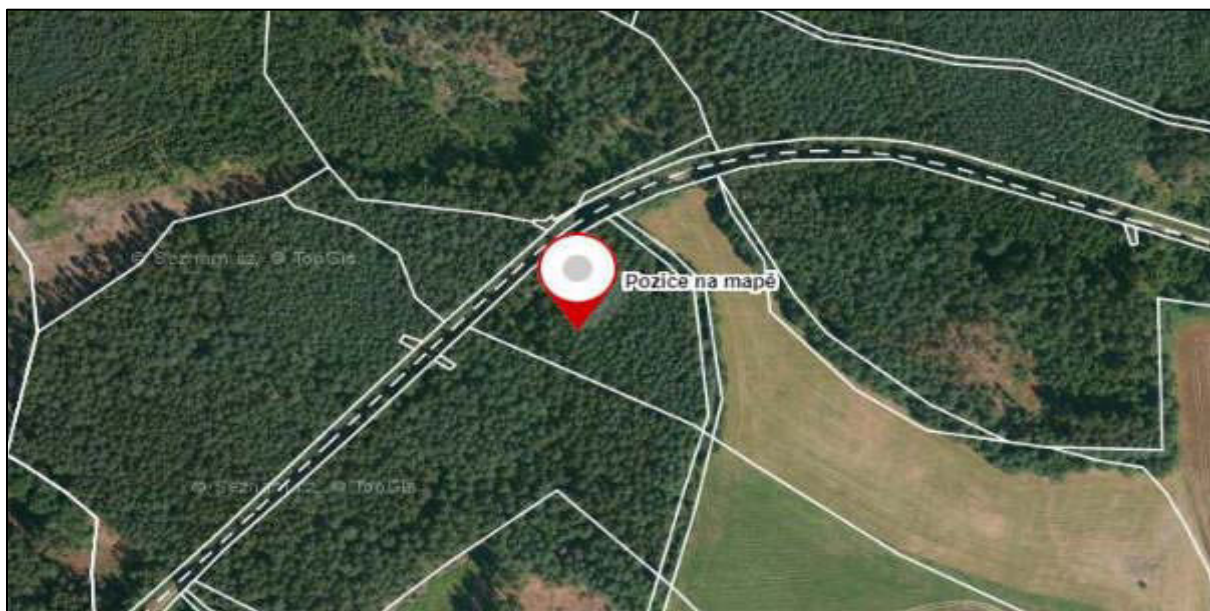
Obrázek č. 82 – Srovnávací vzorek č. 2 – ostatní pozemky

DATUM PRODEJE: 14.09.2020

REALIZOVANÁ CENA: 160 000 Kč

### 3. Soubor pozemků, k.ú. a obec Jarošov nad Nežárkou, výměra 10 281 m<sup>2</sup>

Prodej pozemku parc. č. 1226/3, parc. č. 1257/2 a parc. č. 1258/2, k.ú. a obec Jarošov nad Nežárkou. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako lesní pozemky. Prodej v rámci řízení V-10002/2021-303.



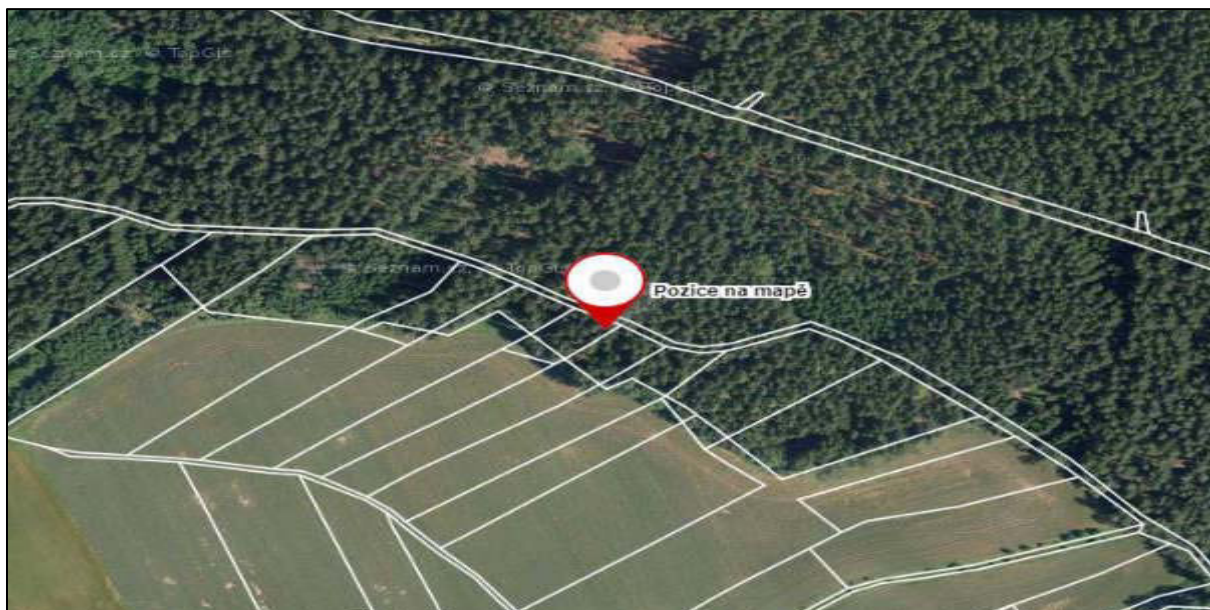
Obrázek č. 83 – Srovnávací vzorek č. 3 – ostatní pozemky

DATUM PRODEJE: 10.12.2021

REALIZOVANÁ CENA: 330 000 Kč

#### 4. Soubor pozemků, k.ú. a obec Bohdalín, výměra 1 507 m<sup>2</sup>

Prodej pozemku parc. č. 738/8 a parc. č. 766, k.ú. a obec Bohdalín. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako lesní pozemky. Prodej v rámci řízení V-2637/2022-304.



Obrázek č. 84 – Srovnávací vzorek č. 4 – ostatní pozemky

DATUM PRODEJE: 13.05.2022  
REALIZOVANÁ CENA: 55 000 Kč

#### 5. Soubor pozemků, k.ú. a obec Obrataň, výměra 20 560 m<sup>2</sup>

Prodej pozemku parc. č. 2153, parc. č. 951, parc. č. 952, parc. č. 955/3, parc. č. 955/4 a parc. č. 2152, k.ú. a obec Obrataň. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako lesní pozemky a trvalý travní porost. Prodej v rámci řízení V-4376/2022-304.



Obrázek č. 85 – Srovnávací vzorek č. 5 – ostatní pozemky

DATUM PRODEJE: 16.08.2022  
 REALIZOVANÁ CENA: 400 000 Kč

## 2.5.2 Komparace

Pro potřeby komparativní metody jsou kupní ceny srovnávacích nemovitých věcí převedeny na jednotnou cenovou úroveň platnou k datu ocenění.

### Převod kupních cen na jednotnou cenovou úroveň

Vzhledem k charakteru srovnávacích nemovitostí jsou za tímto účelem využita data ze Zprávy o trhu s půdou z ledna 2023, jejímž autorem je společnost FARMY-CZ s.r.o. (dostupné na: [https://www.farmy.cz/download/zpravy\\_o\\_trhu/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2023.pdf](https://www.farmy.cz/download/zpravy_o_trhu/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2023.pdf)).

Tržní vývoj cen zemědělské půdy (% změna oproti předchozímu čtvrtletí), zdroj FARMY.cz:



Graf č. 1 – Vývoj tržních cen půdy v průběhu r. 2020-2022 (% změna proti předchozímu čtvrtletí)

Tabulka č. 222 – Převedení kupních cen na jednotnou cenovou úroveň – ostatní pozemky

Č.	Poloha objektu	Datum prodeje	Realizovaná cena (Kč)	Realizovaná cena upravená dle růstu cen (Kč)
1	V-2588/2021-303	12.04.2021	1 108 620	1 324 756
2	V-6153/2020-303	14.09.2020	160 000	212 490
3	V-10002/2021-303	10.12.2021	330 000	352 029
4	V-2637/2022-304	13.05.2022	55 000	54 771
5	V-4376/2022-304	16.08.2022	400 000	394 000

### Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno jednotkovou cenou. Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita průměrná výměra všech oceňovaných ostatních pozemků, která činí 4 040 m<sup>2</sup>. Výsledkem porovnání je jednotková cena ostatního pozemku.



Tabulka č. 223 – Multikriteriální analýza – ostatní pozemky

Č.	Poloha objektu	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Realizovaná cena [Kč]	Realizovaná cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>rpc</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>rpc</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (využití)	K4 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. nemovitosti [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	V-2588/2021-303	41 060	1 324 756	32	1,00	32	1,00	1,02	0,70	0,95	0,68	22
2	V-6153/2020-303	7 499	212 490	28	1,00	28	1,00	1,01	0,70	0,95	0,67	19
3	V-10002/2021-303	10 281	352 029	34	1,00	34	1,00	1,01	0,70	0,95	0,67	23
4	V-2637/2022-304	1 507	54 771	36	1,00	36	1,00	0,99	0,70	0,95	0,66	24
5	V-4376/2022-304	20 560	394 000	19	1,00	19	1,00	1,02	0,70	0,95	0,68	13
Střední hodnota												20
Minimum												13
Maximum												24
Směrodatná odchylka												4
Průměr - směrodatná odchylka												16
Průměr + směrodatná odchylka												24
Variační koeficient												22,19%
<b>Odhadovaná jednotková cena</b>											<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>20,00</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy pozemku</p> <p>K2 koeficient velikosti pozemku</p> <p>K3 koeficient hospodářského využití pozemku</p> <p>K4 koeficient úpravy dle úvahy zpracovatel ocenění</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt horší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako součin redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>												

### Zdůvodnění koeficientů

K<sub>rpc</sub> – koeficient redukce na pramen ceny zohledňuje, zda se jedná o realizovaný prodej či inzerovanou nabídku. Všechny vzorky jsou z realizovaných prodejů.

K1 – koeficient polohy. Obdobná poloha vzhledem k charakteru nemovitostí.

K2 – koeficient velikosti. Větší nemovitosti mají nižší jednotkovou cenu, naopak menší nemovitosti jsou v přepočtu na jednotkovou cenu dražší.

K3 – koeficient využití. Všechny vzorky mají výrazně lepší využití.

K4 – koeficient úvahy znalce zahrnuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Oceňované pozemky jsou převážně úzkého a podlouhlého tvaru.

**Jednotková cena ostatního pozemku stanovená odborným odhadem činí 20,- Kč/m<sup>2</sup>.**

### Výsledky analýzy dat – rekapitulace porovnávacího ocenění

Tabulka č. 224 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 363, k.ú. Střížovice u Kunžaku, obec Střížovice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)	Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)	Hodnota nemovitostí (Kč)
363	Střížovice u Kunžaku	st. 49	200	20,00	4 000	x	4 000
		665/3	21	20,00	420	x	420
		1109	3 183	20,00	63 660	x	63 660
		1110	3 361	20,00	67 220	x	67 220
		1111	416	20,00	8 320	x	8 320
		1112	12 199	20,00	243 980	10 000	253 980
		1113	1 500	20,00	30 000	x	30 000
		1114	2 015	20,00	40 300	x	40 300
		1115	7 768	20,00	155 360	x	155 360
<b>Celkem</b>					<b>613 260</b>	<b>x</b>	<b>623 260</b>

Pozn.: Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je možný pouze přes pozemek parc. č. 1112, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemku parc. č. st. 48 by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro pozemek parc. č. 1112. Studna i jímka se nacházejí na pozemku parc. č. 1112, který je však zajištěn pouze jedním věřitelem společnosti Jindřichohradecké místní dráhy, a.s. Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 48, jehož součástí je stavba bez čp/če, tak nebude u tohoto pozemku právně zajištěno odebírání vody ze studny a odkanalizování do jímky. Tyto skutečnosti by měly tedy být právně ošetřeny zřízením Věcného břemene s povinností pro pozemek parc. č. 1112. Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Tabulka č. 225 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 986, k.ú. Žďár u Nové Včelnice, obec Žďár

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
986	Žďár u Nové Včelnice	1278/2	634	20,00	12 680
		1706	2 651	20,00	53 020
		1707/1	1 273	20,00	25 460
		1707/2	1 251	20,00	25 020
		1707/3	2 588	20,00	51 760
		1708/1	1 829	20,00	36 580

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
986	Žďár u Nové Včelnice	1708/2	594	20,00	11 880
		1709	2 511	20,00	50 220
		1710	2 387	20,00	47 740
		1711	2 087	20,00	41 740
		1712	1 376	20,00	27 520
		1713	3 186	20,00	63 720
		1714	12 643	20,00	252 860
		1724/7	4 147	20,00	82 940
		1724/9	1 592	20,00	31 840
		1724/10	3 312	20,00	66 240
		1725/2	1 323	20,00	26 460
		1725/6	3 208	20,00	64 160
		1725/14	1 406	20,00	28 120
		1725/15	1 096	20,00	21 920
		1725/17	3 562	20,00	71 240
		1725/21	1 662	20,00	33 240
		1725/26	1 665	20,00	33 300
<b>Celkem</b>					<b>1 159 660</b>

Tabulka č. 226 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 254, k.ú. Dolní Radouň, obec Jindřichův Hradec

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
254	Dolní Radouň	1876	12 306	20,00	246 120
<b>Celkem</b>					<b>246 120</b>

Tabulka č. 227 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 153, k.ú. Dolní Skrýchov, obec Jindřichův Hradec

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)	Věcné břemeno přístupu, příjezdu a inženýrských sítí (Kč)	Hodnota nemovitostí (Kč)
153	Dolní Skrýchov	st. 36	18	20,00	360	x	360
		267/6	1 045	20,00	20 894	x	20 894
		267/7	2 540	20,00	50 800	10 000	60 800
		274	2 338	20,00	46 760	x	46 760
		275	2 407	20,00	48 140	x	48 140
<b>Celkem</b>					<b>166 954</b>	<b>x</b>	<b>176 954</b>

Pozn.: Při samostatném prodeji pozemku parc. č. st. 31, jehož součástí je stavba č.p. 25, parc. č. st. 35, jehož součástí je stavba č.p. 26 a části pozemku parc. č. 267/6 (viz poznámka pod Tabulkou č. 6), tak nebude u těchto pozemků možný přístup a příjezd přímo z veřejné komunikace. Přístup a příjezd k pozemku parc. č. st. 31, parc. č. st. 35 a parc. č. 267/6 by tak měl být právně ošetřen zřízením Věcného břemene přístupu a příjezdu s povinností pro zbývající část pozemku parc. č. 267/6. Dále je přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem možný pouze z komunikace, jejíž část leží na pozemku parc. č. 260/6, která je ve vlastnictví cizího soukromého vlastníka. **Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem není právně ošetřen, např. zřízením věcného břemene.** Vzhledem k tomu, že nebyl zpracován geometrický plán pro určení plochy zatížení pozemků věcnými břemeny, je hodnota věcných břemen stanovena ve výši paušální částky dle § 39a (4) vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Tabulka č. 228 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 5317, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
5317	Jindřichův Hradec	4021	6 736	20,00	134 720
		4119	3 311	20,00	66 220
		4284/3	98	20,00	1 960
<b>Celkem</b>					<b>202 900</b>

Tabulka č. 229 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 5041, k.ú. Otín u Jindřichova, obec Jindřichův Hradec

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
5041	Otín u Jindřichova	1255/8	29	20,00	580
		1404	1 152	20,00	23 040
<b>Celkem</b>					<b>23 620</b>

Tabulka č. 230 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 92, k.ú. Nekrasín, obec Jarošov nad Nežárkou

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
92	Nekrasín	st. 26	20	20,00	400
		6/1	377	20,00	7 540
		6/2	69	20,00	1 380
		230/1	253	20,00	5 060
		230/2	2 031	20,00	40 620
		230/3	279	20,00	5 580
		230/4	67	20,00	1 340
		230/5	96	20,00	1 920
		230/6	340	20,00	6 800
<b>Celkem</b>					<b>70 640</b>

Tabulka č. 231 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 597, k.ú. Jarošov nad Nežárkou, obec Jarošov nad Nežárkou

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
597	Jarošov nad Nežárkou	1364/1	8 479	20,00	169 580
		1364/2	753	20,00	15 060
<b>Celkem</b>					<b>184 640</b>

Tabulka č. 232 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 447, k.ú. Lovětín, obec Jarošov nad Nežárkou

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
447	Lovětín	st. 64	31	20,00	620
		482/7	5 340	20,00	106 800
		482/8	1 527	20,00	30 540
		482/9	3 023	20,00	60 460
		672	16 715	20,00	334 310
<b>Celkem</b>					<b>532 730</b>

Tabulka č. 233 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 262, k.ú. Kaproun, obec Kunžak

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
262	Kaproun	468	12 377	20,00	247 540
		469	12 123	20,00	242 460
<b>Celkem</b>					<b>490 000</b>

Tabulka č. 234 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 1210, k.ú. Kunžak, obec Kunžak

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
1210	Kunžak	4846	449	20,00	8 980
<b>Celkem</b>					<b>8 980</b>

Tabulka č. 235 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 268, k.ú. Albeř, obec Nová Bystřice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
268	Albeř	1840/1	5 596	20,00	111 920
		1841	274	20,00	5 480
		1842	1 099	20,00	21 980
		1844	3 486	20,00	69 720
		1845	1 662	20,00	33 240
		1846	2 957	20,00	59 131

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
268	Albeř	1847	171	20,00	3 420
		1849	4 266	20,00	85 320
		1850/1	5 364	20,00	107 280
		1850/2	1 744	20,00	34 880
<b>Celkem</b>					<b>532 371</b>

Tabulka č. 236 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 306, k.ú. Blato u Hůrek, obec Nová Bystřice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
306	Blato u Hůrek	1387	12 215	20,00	244 301
		1388	5 294	20,00	105 880
		1389	843	20,00	16 860
		1390	1 617	20,00	32 340
		1391	5 751	20,00	115 020
<b>Celkem</b>					<b>514 401</b>

Tabulka č. 237 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 228, k.ú. Senotín, obec Nová Bystřice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
228	Senotín	st. 79/1	40	20,00	800
		1052	6 133	20,00	122 660
		1053/1	11 822	20,00	236 440
		1054	6 098	20,00	121 960
		1055	4 420	20,00	88 400
<b>Celkem</b>					<b>570 260</b>

Tabulka č. 238 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 1224, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
1224	Nová Bystřice	2268/4	5 787	20,00	115 740
<b>Celkem</b>					<b>115 740</b>

Tabulka č. 239 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 1295, k.ú. Nová Včelnice, obec Nová Včelnice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
1295	Nová Včelnice	1546/1	11 461	20,00	229 220
		1547	163	20,00	3 260

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
1295	Nová Včelnice	1549/1	17 968	20,00	359 360
		1549/2	64	20,00	1 280
		1551/1	3 027	20,00	60 540
		1551/3	1 273	20,00	25 460
		1551/5	6 137	20,00	122 740
		1565	3 488	20,00	69 760
		1566	162	20,00	3 240
<b>Celkem</b>					<b>874 860</b>

Tabulka č. 240 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 258, k.ú. Jindřiš, obec Rodvínov

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
258	Jindřiš	69/4	939	20,00	18 780
		912/25	170	20,00	3 400
		1097	14 756	20,00	295 120
		1098	2 442	20,00	48 840
		1099	5 181	20,00	103 620
		1100	9 807	20,00	196 140
<b>Celkem</b>					<b>665 900</b>

Tabulka č. 241 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 296, k.ú. Rodvínov, obec Rodvínov

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
296	Rodvínov	744/10	51	20,00	1 020
		744/11	12 469	20,00	249 380
<b>Celkem</b>					<b>250 400</b>

Tabulka č. 242 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 249, k.ú. Horní Skrýchov, obec Horní Skrýchov

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
249	Horní Skrýchov	606	13 269	20,00	265 380
		607	2 655	20,00	53 100
<b>Celkem</b>					<b>318 480</b>

Tabulka č. 243 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 238, k.ú. Lomy u Kunžaku, obec Člunek

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
238	Lomy u Kunžaku	848/2	41	20,00	820

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
238	Lomy u Kunžaku	893/5	25	20,00	500
		912	4 034	20,00	80 680
		913	1 756	20,00	35 120
		914/1	5 576	20,00	111 520
		914/2	15 195	20,00	303 900
		915	6 042	20,00	120 840
		916/1	2 940	20,00	58 796
		916/4	3 252	20,00	65 040
		917/1	33 359	20,00	667 180
		917/2	11	20,00	220
		918	156	20,00	3 120
<b>Celkem</b>					<b>1 447 736</b>

Tabulka č. 244 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 356, k.ú. Blažejov, obec Blažejov

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
356	Blažejov	475/3	61	20,00	1 220
		488	5 844	20,00	116 880
		489	4 864	20,00	97 280
		493/1	9 528	20,00	190 553
		2220/3	101	20,00	2 020
		2222	3 567	20,00	71 340
		2236	3 330	20,00	66 600
		2242	3 241	20,00	64 820
		2245	9 926	20,00	198 520
<b>Celkem</b>					<b>809 233</b>

Tabulka č. 245 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 344, k.ú. Malý Ratmírov, obec Blažejov

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
344	Malý Ratmírov	st. 29	27	20,00	540
		356	2 019	20,00	40 380
		357	3 980	20,00	79 600
<b>Celkem</b>					<b>120 520</b>



Tabulka č. 246 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 1111, k.ú. Hadravova Rosička, obec Hadravova Rosička

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
1111	Hadravova Rosička	395/3	70	20,00	1 400
		409	4 201	20,00	84 020
		411	600	20,00	12 000
<b>Celkem</b>					<b>97 420</b>

Tabulka č. 247 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 150, k.ú. Bohdalín, obec Bohdalín

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
150	Bohdalín	1001	9 774	20,00	195 480
		1002	15 271	20,00	305 420
<b>Celkem</b>					<b>500 900</b>

Tabulka č. 248 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 39, k.ú. Benešov, obec Černovice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
39	Benešov	st. 74	26	20,00	520
		1514	2 724	20,00	54 480
		1515	1 002	20,00	20 040
		1516	2 617	20,00	52 340
		1517	2 062	20,00	41 240
		1518	4 306	20,00	86 120
		1519	10 932	20,00	218 640
		1520	859	20,00	17 180
<b>Celkem</b>					<b>490 560</b>

Tabulka č. 249 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 149, k.ú. Černovice u Tábora, obec Černovice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
149	Černovice u Tábora	st. 505	498	20,00	9 960
		5004	8 294	20,00	165 880
		5005/1	5 807	20,00	116 140
		5006	10 287	20,00	205 740
		5007	3 416	20,00	68 320
		5008/1	238	20,00	4 761
		5010	34 148	20,00	682 960
<b>Celkem</b>					<b>1 253 761</b>

Tabulka č. 250 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 176, k.ú. Dobešov u Černovic, obec Černovice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
176	Dobešov u Černovic	1291/8	44	20,00	880
		1322	2 448	20,00	48 960
		1323	11 941	20,00	238 820
<b>Celkem</b>					<b>288 660</b>

Tabulka č. 251 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 152, k.ú. Vlkosovice, obec Černovice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
152	Vlkosovice	1315/1	3 391	20,00	67 814
		1316	12 040	20,00	240 800
<b>Celkem</b>					<b>308 614</b>

Tabulka č. 252 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 149, k.ú. Střítež u Černovic, obec Černovice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
149	Střítež u Černovic	75/4	232	20,00	4 640
		75/5	579	20,00	11 580
		392/7	413	20,00	8 260
		402/6	19	20,00	380
		481/3	160	20,00	3 200
		485/6	22	20,00	440
		497	4 801	20,00	96 020
		498	1 929	20,00	38 580
		499	4 259	20,00	85 180
		500	396	20,00	7 920
		501	626	20,00	12 520
		502	1 955	20,00	39 100
		503	1 169	20,00	23 380
<b>Celkem</b>					<b>331 200</b>

Tabulka č. 253 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 2127, k.ú. Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
2127	Kamenice nad Lipou	2164/1	368	20,00	7 360
		2165/1	134	20,00	2 680
		2826/28	66	20,00	1 320

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
2127	Kamenice nad Lipou	2832/109	509	20,00	10 180
		2832/111	75	20,00	1 500
		3274	19 269	20,00	385 380
		3275	17 334	20,00	346 680
		3276/1	2 870	20,00	57 391
		3276/3	1 751	20,00	35 020
		3277/1	3 406	20,00	68 120
		3277/2	1 131	20,00	22 620
		3278	3 563	20,00	71 260
		3279	3 565	20,00	71 300
		3280	9 258	20,00	185 160
<b>Celkem</b>					<b>1 265 971</b>

Tabulka č. 254 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 184, k.ú. Křeč, obec Křeč

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
184	Křeč	1128/55	483	20,00	9 660
		1128/56	56	20,00	1 120
		1694	2 003	20,00	40 060
		1695	12 135	20,00	242 700
<b>Celkem</b>					<b>293 540</b>

Tabulka č. 255 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 184, k.ú. Křeč, obec Křeč

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
94	Chválkov u Kamenice nad Lipou	321	787	20,00	15 740
<b>Celkem</b>					<b>15 740</b>

Tabulka č. 256 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 438, k.ú. Obrataň, obec Obrataň

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
438	Obrataň	1784/3	1 597	20,00	31 940
		1785	2 225	20,00	44 500
		1786/1	3 736	20,00	74 730
		2132	14 407	20,00	288 140
<b>Celkem</b>					<b>439 310</b>

Tabulka č. 257 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 74, k.ú. Sudkův Důl, obec Obrataň

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
74	Sudkův Důl	485	3 141	20,00	62 820
		486	163	20,00	3 260
		487	1 686	20,00	33 720
<b>Celkem</b>					<b>99 800</b>

Tabulka č. 258 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 173, k.ú. Vintířov, obec Obrataň

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
173	Vintířov	2286	4 615	20,00	92 300
		2291	117	20,00	2 340
		2297	869	20,00	17 380
		2298	5 989	20,00	119 780
<b>Celkem</b>					<b>231 800</b>

Tabulka č. 259 – Ocenění – Ostatní pozemky zapsané na LV č. 234, k.ú. Včelnička, obec Včelnička

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Hodnota nemovitosti (Kč)
234	Včelnička	426	1 902	20,00	38 040
		429/1	4 517	20,00	90 340
		430	13 230	20,00	264 600
		431	3 401	20,00	68 020
<b>Celkem</b>					<b>461 000</b>

Stavby zastávek nacházející se na některých výše uvedených pozemcích (viz kapitola 1.22 této přílohy) jsou oceněny ve výši 0,- Kč, jelikož jsou převážně kvůli své poloze, stavební konstrukci a velikosti nevyužitelné.

## 2.6 Odhad nákladů na likvidaci kolejové dráhy

Zadavatelem byly doloženy níže uvedené parametry kolejové dráhy:

Tabulka č. 260 – Parametry předmětné kolejové dráhy

Popis	Výměra	Specifikace	Hmotnost [t]
Celková délka železniční tratě	82700 m	-	-
Délka kolejnic	164800 m	-	-
z toho kolejnice S49	94000 m	49 Kg/m	4 606
z toho kolejnice XXIV	71400 m	26 Kg/m	1 856
Drobný materiál – těžký svršek S49	-	-	1777
Drobný materiál – lehký svršek XXIV	-	-	494

Popis	Výměra	Specifikace	Hmotnost [t]
Výhybky	87	-	341
Vodní jeřáb	7	-	4,2
Pražce cca	124877	60 Kg/ks	7 493
Přejezdy (průměrná délka cca 9 m)	132	-	-

Zpracovatel uvažuje s náklady na vyjmutí kolejových polí s rozpojením styků, rozebrání kolejových rozvětvení, řezání kolejnic, odstranění propojek, úpravu kolejového lože, dopravu odstraněných hmot, zapravení povrchu přejezdů a ekologickou likvidaci pražců. Náklady vychází z množství/tonáže a z ceníku zpracovaného společností RTS a.s. a nezávazné nabídkové ceny za ekologickou likvidaci dle sdělení Zadavatele. Odchylna skutečné budoucí ceny od propočtu může u konkrétních demolic dosahovat až 25 %, a to podle technické a technologické náročnosti demolice konkrétního úseku dráhy. Běžná odchylna, se kterou je nutno kalkulovat je  $\pm 15\%$ . Do nákladů je započten i odvoz na nejbližší skládku sutí, pro odhad nákladů je uvažováno s převozem do 15 km.

Tabulka č. 261 – Stanovení nákladů na demontáž a odvoz materiálu

Demontáž a odvoz prvků kolejové dráhy				
Položka	Popis	Výměra	Jednotková cena	Cena [Kč]
525 01-0022.R00	Demontáž koleje v ose do součástí, pražce dřevěné	82 700 m	285,5 Kč/m	23 610 850
979 09-1111.R00	Vodorovné přemístění vybouraných hmot do 7 km	16 571 t	1804 Kč/t	29 894 084
979 09-1121.R00	Vodorovné přemístění vybouraných hmot za další 1 km (+ 8 km)	16 571 t	11,6 Kč/t	1 537 789
921 90-1111.R00	Rozebrání přejezdu a uložení vyzískaného materiálu	cca 1 188 m	2 215 Kč/m	2 631 420
579 30-0012.R00	Zřízení krytu komunikací z asfaltového recyklátu po zhutnění 5 cm	cca 7 128 m <sup>2</sup>	115,5 Kč/m <sup>2</sup>	823 284
<b>Celkem</b>				<b>58 497 427</b>

Tabulka č. 262 – Stanovení nákladů na ekologickou likvidaci, výkup materiálu

Náklady na likvidaci, výkup materiálu			
Popis	Výměra	Jednotková cena	Cena [Kč]
Výkup železných prvků	9 079 t	6 Kč/kg	- 54 474 000
Ekologická likvidace pražců	7 493 t	3,5 Kč/kg	26 225 500

Tabulka č. 263 – Celkové náklady na odstranění kolejové dráhy

<b>Celkové náklady na odstranění kolejové dráhy</b>	
Náklady na demontáž a odvoz prvků kolejové dráhy	58 497 427 Kč
Náklady na ekologickou likvidaci pražců	26 225 500 Kč
Výkup materiálu	-54 474 000 Kč
<b>Náklady celkem</b>	<b>30 248 927 Kč</b>
<b>Náklady celkem po zaokrouhlení</b>	<b>30 250 000 Kč</b>

**Celkové náklady na odstranění předmětné kolejové dráhy činí 30 250 000 Kč.**

### 3 REKAPITULACE

Tabulka č. 264 – Rekapitulace – obvyklá cena

LV č.	Kat. území	Předmět ocenění	Věřitel	Hodnota (Kč)
363	Střížovice u Kunžaku	Rekreační objekt	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	2 130 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	623 260
153	Dolní Skrýchov	Rekreační objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	790 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	176 954
5317	Jindřichův Hradec	Skladový objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	4 170 000
		Výrobně-skladový areál	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	17 970 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	202 900
447	Lovětín	Skladový objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	3 130 000
		Rekreační objekt	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	1 190 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	532 730
268	Albeř	Rekreační objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	900 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	532 371
306	Blato u Hůrek	Skladový objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	520 000
		Rekreační objekt	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	1 520 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	514 401
1224	Nová Bystřice	Skladový objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	1 190 000
		Rekreační objekt	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	4 890 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	115 740
1295	Nová Včelnice	Rekreační objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	2 130 000
		Skladový objekt	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	270 000

LV č.	Kat. území	Předmět ocenění	Věřitel	Hodnota (Kč)
1295	Nová Včelnice	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	874 860
238	Lomy u Kunžaku	Skladový objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	120 000
		Rekreační objekt	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	2 340 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	1 447 736
356	Blažejov	Skladový objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	170 000
		Rekreační objekt	Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	1 220 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	809 233
149	Černovice u Tábora	Rekreační objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	2 060 000
		Skladový objekt	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	120 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	1 253 761
152	Vlkosovice	Skladový objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	470 000
		Rekreační objekt	Ing. Michal Klesík a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	590 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	308 614
2127	Kamenice nad Lipou	Výrobně-skladový areál	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	6 380 000
		Výrobně-skladový areál	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	8 730 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	1 265 971
438	Obrataň	Skladový objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	460 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	439 310
234	Včelnička	Skladový objekt	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	200 000
		Rekreační objekt	Raiffeisenbank a.s. a Finanční úřad pro Jihočeský kraj	1 090 000
		Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	461 000
986	Žďár u Nové Včelnice	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	1 159 660



LV č.	Kat. území	Předmět ocenění	Věřitel	Hodnota (Kč)
254	Dolní Radouň	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	246 120
5041	Otín u Jindřichova	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	23 620
92	Nekrasín	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	70 640
597	Jarošov nad Nežárkou	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	184 640
262	Kaproun	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	490 000
1210	Kunžak	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	8 980
228	Senotín	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	570 260
258	Jindřiš	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	665 900
296	Rodvínov	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	250 400
249	Horní Skrýchov	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	318 480
344	Malý Ratmírov	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	120 520
1111	Hadravova Rosička	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	97 420
150	Bohdalín	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	500 900
39	Benešov	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	490 560
176	Dobešov u Černovic	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	288 660
149	Střítež u Černovic	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	331 200
184	Křeč	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	293 540
94	Chválkov u Kamenice nad Lipou	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	15 740
74	Sudkův Důl	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	99 800
173	Vintířov	Ostatní pozemky	Finanční úřad pro Jihočeský kraj	231 800
<b>Celkem</b>				<b>80 767 681</b>
<b>Celkem po zaokrouhlení</b>				<b>80 770 000</b>

Tabulka č. 265 – Rekapitulace – Celkové náklady na odstranění kolejové dráhy

<b>Celkové náklady na odstranění kolejové dráhy</b>	
Náklady na demontáž a odvoz prvků kolejové dráhy	58 497 427 Kč
Náklady na ekologickou likvidaci pražců	26 225 500 Kč
Výkup materiálu	-54 474 000 Kč
<b>Náklady celkem</b>	<b>30 248 927 Kč</b>
<b>Náklady celkem po zaokrouhlení</b>	<b>30 250 000 Kč</b>

**Celková hodnota nemovitých věcí zajištěných společnostmi  
Raiffeisenbank a.s činí:**

**40 250 000 Kč**

**Celková hodnota nemovitých věcí zajištěných Ing. Michalem  
Klesíkem činí:**

**1 810 000 Kč**

**Celková hodnota nemovitých věcí zajištěných Finančním úřadem  
pro Jihočeský kraj činí po korekci o náklady na odstranění kolejové  
dráhy:**

**50 520 000 Kč**



# statikum

**Znalecká kancelář jmenovaná  
Ministerstvem spravedlnosti  
ČR**

**Insolvenční správce Ing. David Jánošík  
dlužníka Jindřichohradecké místní dráhy, a.s.  
Gočárova 1105/36,  
500 02 Hradec Králové**

V Brně, 13.11.2023

**Věc: Komentář k ZP 7686-2023**

Dne 9.11.2023 při projednání věřitelského výboru námi vypracovaného posudku vyvstala následující připomínka týkající se textace na str. 44 posudku.

Tato připomínka se týkala níže uvedeného textu:

*O plnění pohledávek je vedeno soudní řízení. V současnosti nejsme schopni předjímat rozhodnutí soudu a jakkoliv stanovit pravděpodobnost uspokojení těchto pohledávek. Po dohodě se zadavatelem tyto pohledávky nebudou do majetku zahrnuty a tedy ani přeceněny.*

Věřitelský výbor se obává, že uvedená formulace by mohla vést ke komplikacím při soudním vymáhání předmětných pohledávek.

Soudní spory obecně tvoří mimobilanční skutečnosti, které je v podstatě nemožné v rámci ocenění zachytit. Znalec není schopen předjímat závěry soudu. Nelze tak vyjádřit pravděpodobnost plnění této pohledávky a tím vyčíslit její hodnotu.

Vzhledem k tomu, že tato pohledávka je v poměru k hodnotě ostatního majetku významná, mohlo by dojít k významnému zkrácení hodnoty a plnění v případě, že by soud rozhodl o jejím uspokojení až po prodeji společnosti (v rámci insolvenčního řízení).

Z tohoto důvodu byly pohledávky, na pokyn zadavatele, vyňaty z ocenění v rámci tohoto znaleckého posudku. Znalec ze své podstaty nemůže činit právní závěry. Není tak na něm, aby se vyjadřoval co je a případně co není součástí majetkové podstaty, případně




# statikum

**Znalecká kancelář jmenovaná  
Ministerstvem spravedlnosti  
ČR**

kdo by měl z případného plnění pohledávky profitovat. Dle našeho názoru, tak ani  
v citované části posudku, nečiní.

S pozdravem a přáním hezkého dne

  
STATIKUM s.r.o.  
Purkyňova 648/125, 612 00 Brno  
IČ: 155 43 881  
DIČ: CZ15545881

Ing. Lukáš Pejchal  
Jednatel Znalecké kanceláře

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

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 70699 / 2023 Ev. číslo: 0fa06038-046c-4b6d-96c6-6d2ca6da9385  
 Druh podání: Datová zpráva z ISDS ID zprávy: 1271601956  
 Věc: Předložení znaleckého posudku - 1. část

**Odesílatel:**

ID schránky: ks2h9xf Typ datové schránky: PFO  
 Osoba: David Jánošík - Ing. David Jánošík Adresa: Gočárova 1105/36, Hradec Králové, 500 02

**Dodáno do DS dne:** 14.11.2023 17:21:26 **Odesláno do DS dne:** 14.11.2023 17:21:25  
 Č.j. příjemce: Č.j. odesílatele:  
 Sp.zn. příjemce: KSCB 26 INS 14499/2022 Sp.zn. odesílatele: KSCB 26 INS 14499/2022  
 Lhůta končí: K rukám: Ne  
 Číslo zákona: Paragraf v zákoně: Odstavec paragrafu: Písmeno v paragrafu:

**Ověření obálky:** Podpis je platný  
 Podepsal: Informační systém datových schránek - produkční prostředí Vystavil: PostSignum Qualified CA 4  
 Sériové číslo certifikátu: 015cfb92 Platnost: 16.03.2023 - 04.04.2024  
 Antivirový test: Proběhl v systému ISDS Obsah podání: OK  
 Elektronický podpis: Platný Časové razítko: Platné (připojeno 14.11.2023 17:21:25)  
 Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 14.11.2023 15:32:33  
 Datum a čas autom. ověření: 14.11.2023 17:23:43

**Počet podaných příloh:4**

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		KS - znalecký posudek.pdf										
	<b>Podpis je platný</b>	CRL z 14.11.2023 15:32:33	Ing. David Jánošík / 0155ac02 / 11.05.2021 - 30.05.2024	PostSignum Qualified CA 4	A	A	N	*	-	A	-	-
2		7686-2023 I. část scan.pdf										
	<b>Podpis není připojen (žádný podpis).</b>				A	N	N					
3		7686-2023 II. část.pdf										
	<b>Podpis není připojen (žádný podpis).</b>				A	N	N					
4		sdělení_k_7686-2023.pdf										
	<b>Podpis není připojen (žádný podpis).</b>				A	N	N					

Čas ověření příloh: 14.11.2023 17:23:43 Ověření příloh: ověřováno automaticky

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

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

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

<sup>1</sup> Technické parametry - velikost, formát, škodlivý kód.

<sup>2</sup> Stav "Z"(Zahraniční) = certifikát není od české certifikační autority

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