



Znalecký posudek č. 058489/2025

O ceně obvyklé (tržní hodnotě) nemovitých věcí



statikum

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

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek číslo: 058489/2025

Interní číslo Znalce: 9185/2025

Zadavatel: **Indra-Šebesta v.o.s.**
Čechyňská 361/16, Brno, 602 00
IČO: 26919877
Na účet: JIVAS PLUS s.r.o.
Bayerova 803/34, Brno – Veveří, 602 00
IČ: 292 63 930

Předmět ocenění: Nemovitosti zapsané na LV č. 155, k.ú. Nová Bystřice

Účel ocenění: Posudek je vypracován pro účely insolvenčního řízení

Oceněno k datu: 18.06.2025

Podle stavu ke dni: 18.06.2025

Datum místního šetření: 18.06.2025

Zhotovitel: STATIKUM s.r.o.,

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Číslo vyhotovení: 1/2

Počet stran: 49

V Brně dne 20.11.2025

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1	Znalecký úkol.....	5
1.2	Účel posudku.....	5
1.3	Místní šetření	5
1.4	Prohlášení Znalce o nezávislosti.....	5
1.5	Předpoklady a omezující podmínky	5
2	VÝČET PODKLADŮ	7
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat.....	7
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	7
2.2.1	Podklady doložené Zadavatelem:	7
2.2.2	Podklady získané od veřejných institucí:.....	7
2.2.3	Podklady zajištěné Zpracovatelem:.....	7
2.2.4	Použitá odborná literatura:	8
3	NÁLEZ	9
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat.....	9
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	9
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat.....	9
3.4	Popis lokality	9
3.4.3	Občanská a technická vybavenost	10
3.4.4	Lokalizace předmětu ocenění	10
3.4.5	Přístup a příjezd.....	11
3.5	Popis předmětu ocenění	11
3.5.1	Budovy.....	12
3.5.2	Pozemky	13
3.6	Výměry a plochy	13
3.7	Nájemní a pachtovní práva	14
3.7.1	Nájemní práva	14
3.8	Rizika a omezení.....	14
3.8.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	14
3.8.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	14
3.8.3	Věcná břemena a jiná omezení	14

3.8.4	Ostatní rizika.....	14
4	POSUDEK.....	15
4.1	Popis postupu zhotovitele při analýze dat.....	15
4.1.1	Definice hodnot použitých v ocenění.....	15
4.1.2	Volba metody ocenění	16
4.2	Analýza dat - ocenění porovnávací metodou	16
4.2.1	Srovnávací objekty – čerpací stanice	17
4.2.2	Komparace	22
5	ODŮVODNĚNÍ	26
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	26
5.2	Kontrola postupu.....	26
6	ZÁVĚR.....	27
6.1	Citace odborné zadané otázky	27
6.2	Odpověď.....	27
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	28
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	29

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z KN	11 listů
Příloha č. 2 – Náhledy KN-mapy	2 listy
Příloha č. 3 – Náhledy Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	4 listy

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	5
Obrázek č. 2 – Situace oceňovaných nemovitých věcí (mapy.cz)	11
Obrázek č. 3 – Letecká mapa oceňovaných nemovitostí LV 155, k.ú. Nová Bystřice (cuzk.cz)	12
Obrázek č. 4 – Náhled územního plánu (https://www.novabystrice.cz/uplne%2Dzneni%2Dup%2Dnova%2Dbystrice%2Dpo%2Dzmen e%2Dc%2D1%2D2%2Da%2D4/d-12639)	13
Obrázek č. 5 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody a historické povodně (dppcr.cz)	14
Obrázek č. 6 - Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 1 – čerpací stanice	18
Obrázek č. 7 - Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 2 – čerpací stanice	20
Obrázek č. 8 - Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 3 – čerpací stanice	21
Obrázek č. 9 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)	27

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup/příjezd k předmětu ocenění	11
Tabulka č. 2 – Přehled nemovitostí na LV 155, k.ú. Nová Bystřice	11
Tabulka č. 3 – Přehled pozemků	13
Tabulka č. 4 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění	13
Tabulka č. 5 – HB Index PRŮMĚR	22
Tabulka č. 6 - Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň	23
Tabulka č. 7 - Multikriteriální analýza	24
Tabulka č. 8 - Výsledky ocenění	26

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem zhotovitele je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí uvedených na LV č. 155 k datu místního šetření, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec.

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec	Obec: 546798 Nová Bystřice			
Kat.území: 704971 Nová Bystřice	List vlastnictví: 155			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
<hr/>				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
<hr/>				
Vlastnické právo				
JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veveří, 60200 Brno				
29263930				
<hr/>				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
<hr/>				
St. 1315	177	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1315				
452/5	2489	ostatní plocha	manipulační plocha	

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely insolvenčního řízení.

1.3 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 18.06.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. Ing. Pejchala a zástupce nájemníka nemovitostí.

1.4 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) 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 v tomto ocenění se považují za pravdivé a správné.

2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část tohoto ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Toto tržní ocenění může být použito výhradně k účelu, pro který bylo zpracováno.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto tržního ocenění 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 subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Tržní ocenění 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 ocenění týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu tržního ocenění.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené v tržním ocenění jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v ocenění uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele tržního ocenění.
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. Toto tržní ocenění je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto tržního ocenění pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.
14. Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné tržní hodnoty (obvyklé ceny). Interval tržní hodnoty (obvyklé ceny) obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- 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

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- LV 155, k.ú. Nová Bystřice

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady, přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Výpis z katastru nemovitostí
- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán Nové Bystřice
- Údaje z webových stránek www.mapy.cz, www.dppcr.cz, www.inem.cz, www.geoportal.cz
- Analýza index BYDLENÍ (dříve HB index), zpracovaná bankou ČSOB

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- Analýza Indexu BYDLENÍ (dříve HB Indexu), zpracovaná Hypoteční bankou
- Znalecké standardy vydané Asociací znalců a odhadců České republiky

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka ČSOB).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, 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

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.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel 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.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření. Zpracovateli byla poskytnuta ze strany zadavatele veškerá jemu dostupná data.

3.2 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 nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitostí.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Nová Bystřice je město v okrese Jindřichův Hradec v Jihočeském kraji při hranici s Rakouskem. Žije v něm přibližně 3 200 obyvatel.

Nová Bystřice je konečnou stanicí úzkorozchodné železnice z Jindřichova Hradce (Trať 229), otevřené v roce 1897 a v současnosti vlastněné a provozované 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..

3.4.2 Doprava

Významným dopravním prvkem je úzkokolejná železnice provozovaná společností Jindřichohradecké místní dráhy (JHMD), která spojuje Novou Bystřici s Jindřichovým Hradcem. Tato trať slouží nejen k pravidelné osobní dopravě, ale v letních měsících také jako oblíbená turistická atrakce díky nostalgickým parním i motorovým vlakům.

Autobusová doprava zajišťuje každodenní spojení s okolními městy a obcemi, například se Slavonicemi, Starým Městem pod Landštejnem, Kunžakem a především s Jindřichovým Hradcem. Existují také přímé autobusové linky do větších měst, jako jsou České Budějovice,

Třeboň nebo Praha. V případě výluky na železniční trati je zajištěna náhradní autobusová doprava.

Dopravní dostupnost autem je rovněž velmi dobrá. Městem prochází silnice II/151 a 152, která zajišťuje spojení s Jindřichovým Hradcem a dále směrem na Tábor nebo České Budějovice. Dojezdová vzdálenost z Prahy nebo Brna je přibližně dvě hodiny, což z Nové Bystřice činí dobře dosažitelný cíl i pro víkendové návštěvníky.

V samotném městě a jeho okolí je dostupná klasická taxislužba. Do budoucna se navíc plánuje zavedení moderního systému dopravy „na zavolání“, který by měl fungovat od roku 2025. Tento inovativní systém umožní obyvatelům objednat si spoj podle potřeby a zajistit si tak pohodlné spojení i v méně frekventovaných časech nebo lokalitách.

Celkově je tedy dopravní obslužnost Nové Bystřice na velmi dobré úrovni s kombinací železniční, autobusové, silniční a individuální dopravy, a díky plánovaným inovacím se dá očekávat další zlepšování dopravní dostupnosti i komfortu pro obyvatele i návštěvníky města..

3.4.3 Občanská a technická vybavenost

Nová Bystřice je vybavena širokou škálou veřejných služeb a zařízení, které pokrývají potřeby jejich přibližně 3 200 obyvatel. Pro finanční a pojišťovací služby zde najdete dvě pobočky bank a pojišťoven, doplněné o jeden bankomat.

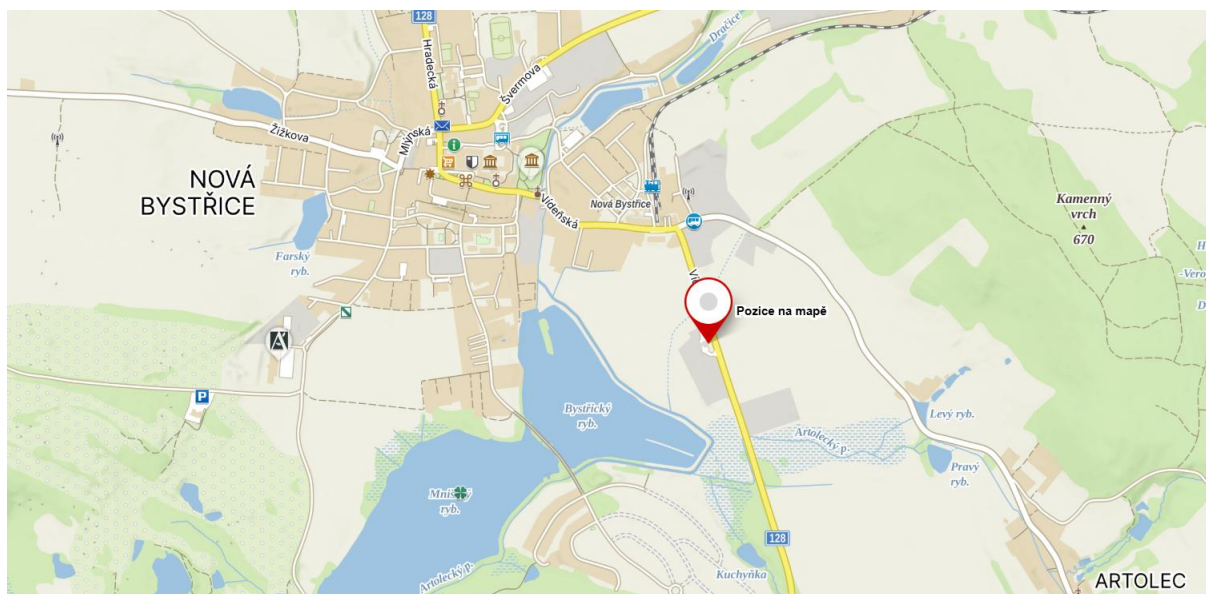
Poštovní služby zabezpečuje pošta na Mírovém náměstí, ke které doplňují i čtyři pobočky Zásilkovny.

V oblasti vzdělávání město nabízí předškolní i školní zařízení – jednu mateřskou školu a dvě základní školy. Součástí školního areálu je také sportovní komplex, jehož součástí je krytý bazén (25 × 8,5 m plavecký bazén + dětský koutek s atrakcemi), provozovaný celoročně od roku 2001 Bystřice.

Zdravotní a sociální služby zahrnují ordinaci dětského lékaře (MUDr. Dagmar Heczková) a dům s pečovatelskou službou pro seniory Bystřice. Přítomnost profesionální jednotky Hasičského záchranného sboru zajišťuje rychlou asistenci při mimořádných situacích Bystřice. Kulturní a společenské zařízení tvoří městská knihovna, muzeum veteránů (s rozsáhlou expozicí amerických automobilů), turistické informační středisko a aktivní letní kino „Kino na kolečkách“, které v červenci a srpnu promítá na dvoře městského úřadu.

3.4.4 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňované nemovitosti se nachází na hlavní komunikaci silnici II/128.



Obrázek č. 2 – Situace oceňovaných nemovitých věcí (mapy.cz)

3.4.5 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitým věcem je přímo z hlavní komunikace.

Tabulka č. 1 – Přístup/příjezd k předmětu ocenění

pozemek parc.č.	druh pozemku	vlastník
2184/1	ostatní plocha, silnice	Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice

3.5 Popis předmětu ocenění

Zajištěné nemovité věci:

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na LV č. 155, k.ú. Nová Bystřice.

Tabulka č. 2 – Přehled nemovitostí na LV 155, k.ú. Nová Bystřice

pozemek parc.č.	výměra (m ²)	druh pozemku	součástí pozemku
St. 1315	177,00	Zastavěná plocha a nádvoří	Stavba bez čp/če
452/5	2 489,00	Ostatní plocha, manipulační plocha	

Nezajištěné nemovité věci:

Nejsou.



Obrázek č. 3 – Letecká mapa oceňovaných nemovitostí LV 155, k.ú. Nová Bystřice (cuzk.cz)

Popis je sestaven na základě podkladů doložených Zadavatelem (viz bod 2.2.1) a z údajů zjištěných na místním šetření dne 18.06.2025.

3.5.1 Budovy

Předmětem ocenění je čerpací stanice PHM, nacházející se při ulici Vídeňská v jižní, stavebně odloučené, části obce. V okolí čerpací stanice se nachází průmyslový areál. Přístup a příjezd k čerpací stanici je z místní komunikace na ulici Vídeňská.

Čerpací stanici tvoří provozní budova na parc. č. st. 1315, venkovní čerpací zařízení (stojany), zastřešení nad čerpacím zřízením, podzemní nádrže na PHM, zpevněná asfaltová plocha a přípojky inženýrských sítí.

Provozní budova je jednopodlažní zděná budova se šikmou střechou. Základy provedeny včetně izolace proti zemní vlhkosti, svíslé konstrukce zděné tl. 45mm, stropy s kazetovým podhledem, střecha šikmá s taškovou krytinou, bleskosvod osazen. Klempířské konstrukce z PZ plechu. Fasáda objektu obložena, vnitřní povrchy omítnuty. Hygienické místnosti obloženy standardním obkladem. Dveře plné, popř. prosklené. Okna plastová s iz. dvojsklem, povrchy podlah tvoří dlažby. Vytápění ústřední elektrickým kombinovaným kotlem sloužícím rovněž pro ohřev TUV. V objektu provedeny rozvody teplé a studené vody, rozvody elektřiny 230 V / 400 V a rozvody kanalizace od všech zařizovacích předmětů. Vnitřní hygienické vybavení tvoří WC, pisoáry, umyvadla a sprcha. Objekt je napojen na kanalizaci, vodovod a elektřinu. Stavba prošla částečnou rekonstrukcí – sociálního zázemí, podlahy.

Zastřešení plochy s čerpacími stojany je provedeno ocelovou příhradovou konstrukcí se dvěma světlíky a plechovou krytinou na ocelových sloupech. Pro uskladnění PHM jsou v zemi instalované 4 nádrže, každá o objemu 32 000 litrů. Venkovní úpravy tvoří zpevněná asfaltová zpevněná plocha, přípojky inženýrských sítí a venkovní osvětlení.

Čerpací stanice je užívána od roku 1997. Technický stav odpovídá stáří a běžné údržbě.

3.5.2 Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na LV č.155, k.ú. Nová Bystřice.

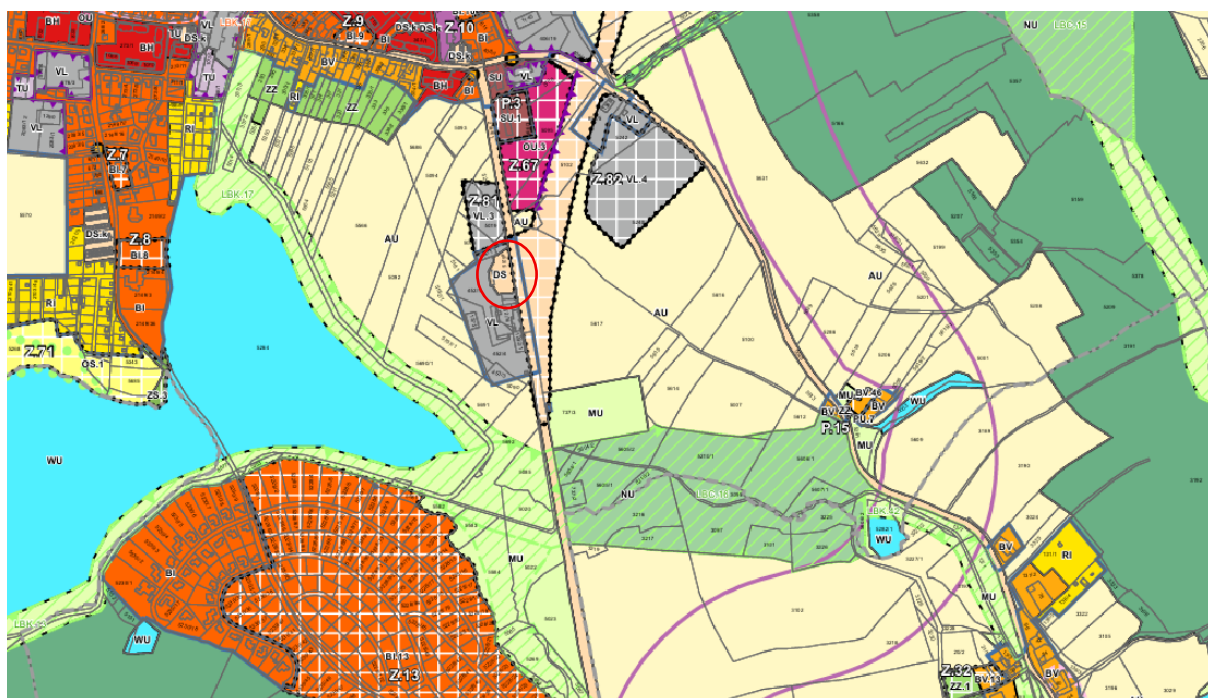
Tabulka č. 3 – Přehled pozemků

pozemek parc.č.	výměra (m2)	druh pozemku	součástí pozemku
St. 1315	177,00	Zastavěná plocha a nádvoří	Stavba bez čp/če
452/5	2 489,00	Ostatní plocha, manipulační plocha	

Výše uvedené pozemky jsou nepravidelného tvaru, jsou rovinaté o celkové výměře 2 666 m².

3.5.2.1 Územní plán

Dle platného územního plánu se oceňované nemovitosti nacházejí v ploše **dopravní infrastruktury**.



Obrázek č. 4 – Náhled územního plánu

(<https://www.novabystrice.cz/uplne%2Dzneni%2Dup%2Dnova%2Dbystrice%2Dpo%2Dzmenen%2Dc%2D1%2D2%2Da%2D4/d-12639>)

3.6 Výměry a plochy

Tabulka č. 4 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění

název	výměra	jednotka
Zastavěná plocha hlavní stavby a zastřešení tankování	590,0	m ²
Podlahová plocha hlavní stavby	159,3	m ²
Pozemky	2 666,00	m ²
Pozemky v jednotném funkčním celku se stavbou ČS	2 666,00	m ²

3.7 Nájemní a pachtovní práva

3.7.1 Nájemní práva

Nájemní smlouva nebyla doložena.

3.8 Rizika a omezení

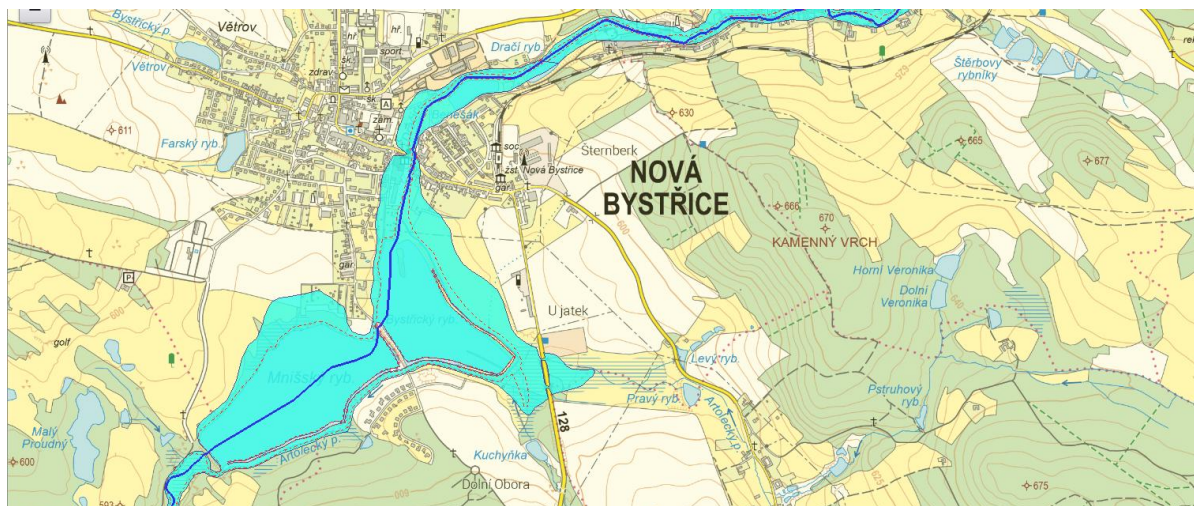
3.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Nemovité věci jsou řádně zapsány v katastru nemovitostí.

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí nebyla zjištěna.

3.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou mimo záplavové území 100-leté vody. Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna. Budovy na předmětných pozemcích se nachází mimo záplavové území.



Obrázek č. 5 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody a historické povodně (dppcr.cz)

Žádná jiná rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.8.3 Věcná břemena a jiná omezení

Žádná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.8.4 Ostatní rizika

Na nemovitostech váznou zástavní práva, viz. výpis z KN.

K těmto omezením vzhledem k účelu znaleckého posudku není přihlíženo.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu zhotovitele při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Odhadce postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 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 směřit 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 směřeny 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.“

4.1.1.2 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.“

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu ocenění a charakteru oceňovaných nemovitostí se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

4.1.2.1 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 tržního ocenění 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

4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

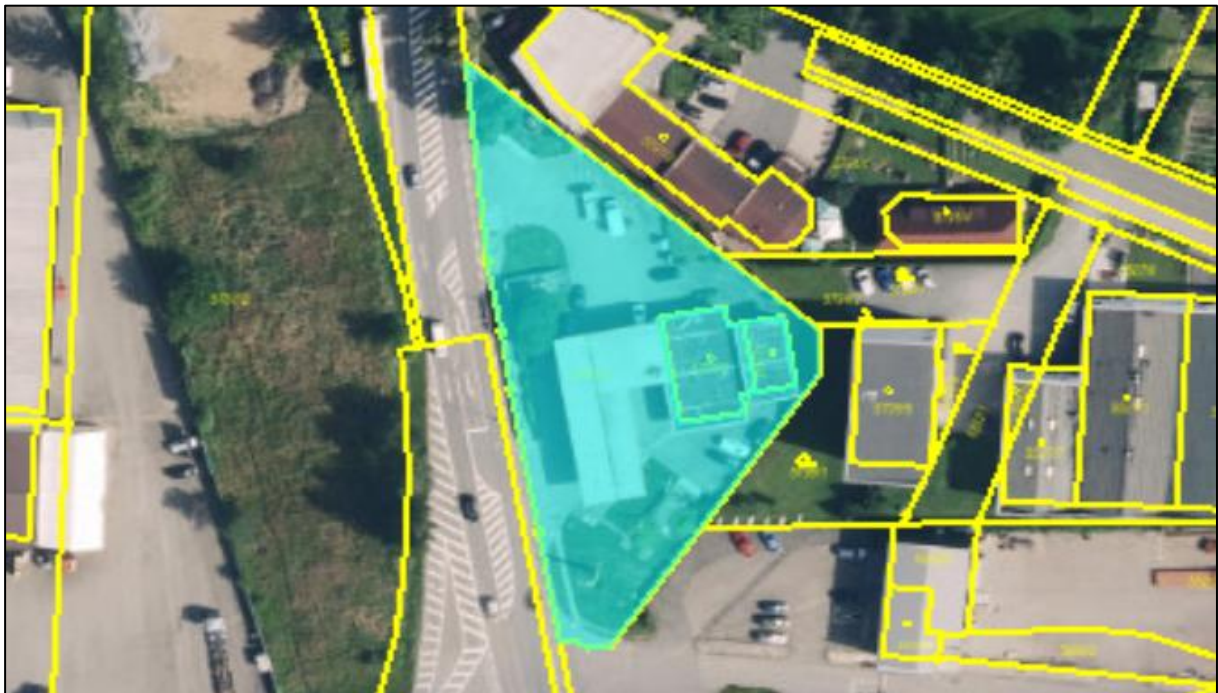
4.2.1 Srovnávací objekty – čerpací stanice

Pro porovnání jsou 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 a katastr nemovitostí, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

Výměra pozemků vzorových nemovitostí je uvažována včetně zastavěné plochy budovy.

1. Čerpací stanice, ul. 9. května, Přerov

Prodej čerpací stanice na nájezdu na komunikaci I/55 na okraji Přerova nacházející se na pozemcích o celkové rozloze 2 941 m². Stanice má 2 oboustranné výdejní stojany se 4 hadicemi, 1 stojan s 1 tankovací hadicí, venkovní vysavač, světelný totem a mycí linku. V přízemí budovy se nachází obchod o rozloze 209 m včetně zázemí, sociálního zařízení, myčka má zastavěnou plochu 78 m². Zastavěná plocha hlavní budovy čerpací stanice, myčky a zastřešení pro tankování je 545 m². Celý objekt je v dobrém a udržovaném stavu. Prodej v rámci řízení V-3346/2024-808. Zdroj: Katastr nemovitostí (není součástí Příloh).





Obrázek č. 6 - Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 1 – čerpací stanice

VÝMĚRY:

Pozemky v jednotném funkčním celku s ČSPHM2 941 m²

zastavěná plocha207 m²

DATUM PRODEJE: 10.07.2024

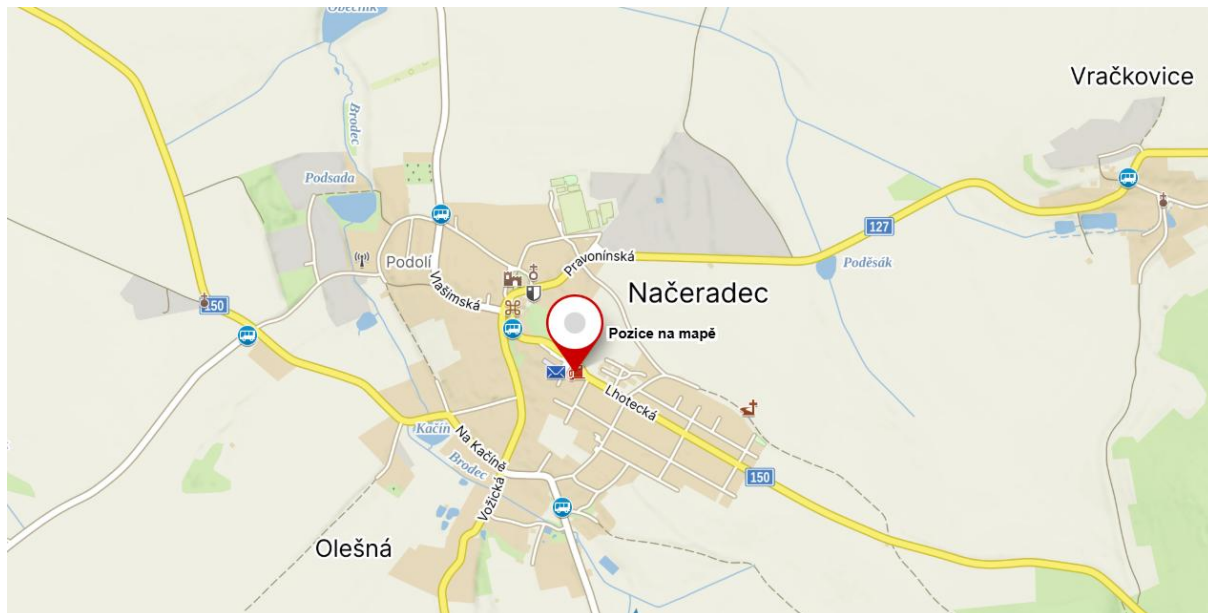
KUPNÍ CENA: 15 000 000 Kč (bez DPH)

2. Čerpací stanice, k.ú. Načeradec, okres Benešov

Prodej čerpací stanice PHM v městysi Načeradec na Benešovsku, 13 km jižně od Vlašimi. Jedná se o provozní budovu s prodejnou s užitnou plochou 80 m², manipulační zastřešený prostor s oboustranným 3produktovým stojanem a pozemky o celkové výměře 319 m². Objekt disponuje podzemní dvouplášťovou tříkomorovou nádrží (podzemními zásobníky pohonných hmot o objemu 3 x 20 m³) s okapovou komorou. Čerpací stanice je vybavena stojanem na huštění pneumatik a vysavačem. Objekt je napojený na městský vodovod a kanalizaci. Vytápění provozovny infrapanely a přímotopy. Provozovna je dispozičně členěná na prodejnu,

sklad balených potravin, šatnu, WC a úklidovou komoru. Prodej v rámci řízení V-5138/2024-201.

Zdroj: Katastr nemovitostí (není součástí Příloh). Prodej včetně vybavení a příslušenství (technologie), viz specifikace v kupní smlouvě.





Obrázek č. 7 - Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 2 – čerpací stanice

VÝMĚRY:

Pozemky..... 345 m²

zastavěná plocha.....108 m²

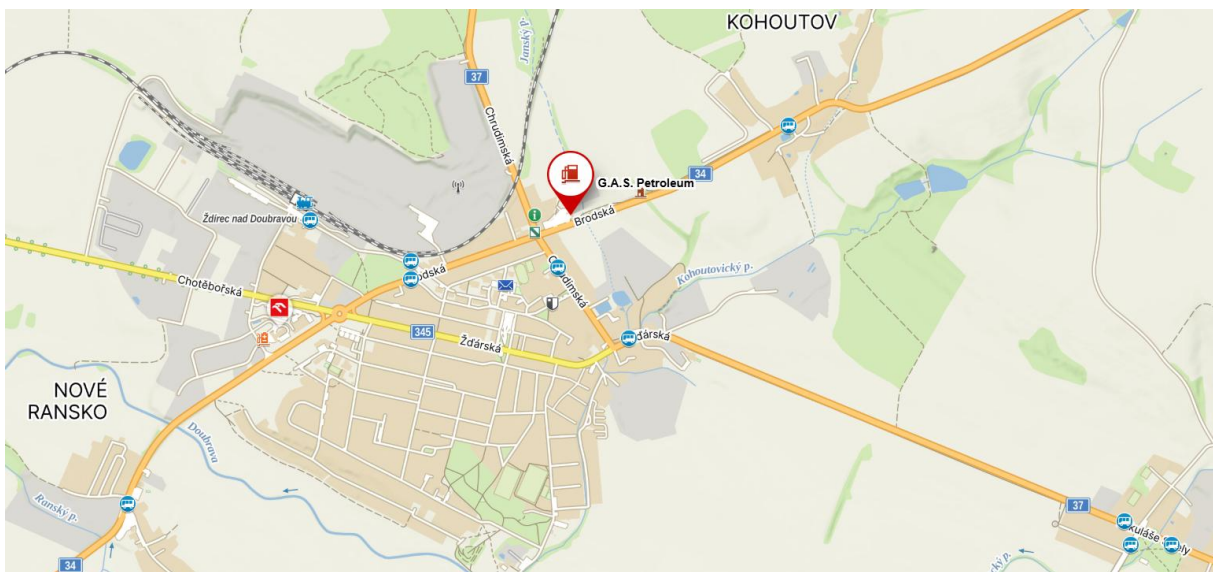
DATUM PRODEJE: 24.06.2024

KUPNÍ CENA: 4 500 000 Kč (bez DPH)

3. Čerpací stanice, Ždírec nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod

Prodej čerpací stanice PHM s obchodem, v obci Ždírec nad Doubravou. Benzínová pumpa je vybavená dvěma výdejními stojany a dvěma nadzemními nádržemi, každá o objemu 16 000 L. K pumpě patří provozní budova o zastavěné ploše 60 m², s prodejní plochou 48 m² kde je umístěna i pokladna. Stanice se nachází v těsné blízkosti velké a frekventované křižovatky dvou

významných dopravních tahů (silnice č. 34 a 37) Pozemky pod budovami mají jiného vlastníka s kterým je uzavřena nájemní smlouva. Součástí užívacího práva jsou i přilehlé plochy pro parkování a nájezdy všech druhů vozidel. Prodej v rámci řízení V-2152/2024-601.



Obrázek č. 8 - Specifikace srovnávacích nemovitostí č. 3 – čerpací stanice

VÝMĚRY:

Pozemky v jednotném funkčním celku s ČSPHM0 m²
Pozemky v užívání519 m²
zastavěná plocha60 m²

DATUM PRODEJE: 10.04.2024
KUPNÍ CENA: 690 000 Kč (bez DPH)

4.2.2 Komparace

Ceny nemovitostí nejsou stálé, ale v čase se mění. Tuto změnu v čase zachycují tzv. cenové indexy, které představují procentní nárůst/pokles cen sledovaných druhů nemovitostí v rámci pravidelného časového intervalu (obvykle čtvrtletí). V ČR tyto cenové indexy v oboru nemovitostí publikuje Český statistický úřad (ČSÚ) a Hypoteční banka. Indexy ČSÚ jsou však již bohužel neaktuální (poslední platné k roku 2020), takže reálně použitelné jsou pouze indexy publikované hypoteční bankou ČSOB, která svůj Index BYDLENÍ (dříve HB Index) pravidelně aktualizuje.

Pro co nejpřesnější odhad jsou použity pouze prodeje v časovém období, které je blízké datu ocenění, které jsou dále ještě převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí Index BYDLENÍ publikovaného Hypoteční bankou ČSOB. 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. Index BYDLENÍ 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 ČSOB.

Ani Hypoteční banka ČSOB bohužel nesleduje vývoj cen komerčních nemovitostí. Jejich indexy vychází z cen bytů, rodinných domů a pozemků. V rámci ocenění vycházíme z předpokladu, že trend změny cen prochází celým spektrem nemovitostí, tj. roste-li nebo klesá-li cena pozemků, roste nebo klesá s tím i cena domů a současně i jednotek. Stejně roste-li nebo klesá-li cena rezidenčních nemovitostí, roste nebo klesá s tím i cena komerčních nemovitostí. Aby bylo možno převést prodejní ceny komerčních nemovitostí na jednu cenovou úroveň, je proto využito průměrný Index BYDLENÍ, který vychází ze všech druhů nemovitostí sledovaných hypoteční bankou ČSOB.

Historický vývoj cen komerčních staveb pro obchod a služby (čerpací stanice) na území ČR nemapuje žádný oficiální index.

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí Index BYDLENÍ z průměrovaného indexu publikovaného Hypoteční bankou ČSOB. Poslední hodnota Index BYDLENÍ je publikována pro cenovou úroveň 1. čtvrtletí roku 2025.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{index HB současné CÚ}}{\text{index HB platný k datu prodeje}}$$

Tabulka č. 5 – HB Index PRŮMĚR

čtvrtletí	2/2024	3/2024	1/2025
-----------	--------	--------	--------

HB index PRŮMĚR	243,5	248,7	260,7
------------------------	-------	-------	-------

Tabulka č. 6 - Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň

Č.	Popis objektu	Datum podpisu kupní smlouvy	Kupní cena [Kč]	Index BYDLENÍ k datu kupní smlouvy	Index BYDLENÍ k datu ocenění	Koeficient	Kupní cena přepočtená [Kč]
1	ČS, k.ú. Přerov	10.7.2024	15 000 000	248,67	260,70	1,05	15 725 871
2	ČS, k.ú. Načeradec, okres Benešov	24.6.2024	4 500 000	243,50	260,70	1,07	4 817 864
3	ČS, k.ú. Ždírec nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod	10.4.2024	690 000	243,50	260,70	1,07	738 739

V další části ocenění, bylo provedeno přímé porovnání vybraných vzorků s předmětnými oceňovanými nemovitostmi. Porovnání bylo provedeno samostatně pro všechny prvky porovnání, přičemž byl posuzován (porovnáván) stav daného prvku (charakteristika) u každého vybraného vzorku nemovitostí s vlastnostmi a parametry oceňovaných nemovitostí. Postupem byla stanovena pro každý prvek porovnání (dílní charakteristiku) míra odlišnosti daného relevantního vzorku nemovitostí (ze smlouvy) ve srovnání s předmětnými oceňovanými nemovitostmi. Míra odlišnosti byla určena pomocí 6 stupňů, které vyjadřují rozsah shody. Srovnávací vzorek nemovitostí je ve srovnání s předmětnými oceňovanými nemovitostmi porovnán dle stupňů: mnohem horší, horší, mírně horší, obdobný, mírně lepší, lepší, mnohem lepší.

Každá jednotlivá srovnávací cena oceňovaných nemovitostí, vycházející z míry odlišnosti použitého vzorku vůči předmětu ocenění, byla určena násobkem známé ceny prodeje nemovitosti daného vzorku, koeficientu adjustace /cenovou korekcí/ nabídkové ceny a koeficientu porovnatelnosti.

4.2.2.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita celková plocha v jednotném funkčním celku se stavbou ČS PHM (jedná se o zastavěné plochy, zpevněné plochy, popř. zeleň), která pro účely ocenění slouží jako primární cenotvorný faktor. Celková plocha pozemků využívaných v jednotném funkčním celku se stavbou ČS činí 2 666 m².

Tabulka č. 7 - Multikriteriální analýza

č.	Popis	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{RPC})	Cena po redukcí (K _{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (intenzita dopravy)	K2 (velikost objektu)	K3 (Hustota výskytu ČSPH)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (velikost stavby)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	ČS, k.ú. Přerov	15 725 871	5 347	1,00	5 347	0,90	1,02	0,85	1,00	0,97	1,00	0,76	4 064
2	ČS, k.ú. Načeradec, okres Benešov	4 817 864	13 965	1,00	13 965	1,05	0,65	1,00	1,00	1,01	1,00	0,69	9 636
3	ČS, k.ú. Ždírec nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod	738 739	1 423	1,00	1 423	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	1 452
Střední hodnota													5 050
Minimum													1 452
Maximum													9 636
Směrodatná odchylka													3 413
Průměr - směrodatná odchylka													1 637
Průměr + směrodatná odchylka													8 463
Variační koeficient													67,59%
Výměra oceňovaného objektu													m ² 2 666
Celková hodnota													Kč 13 463 300
Odhadovaná porovnávací hodnota													Kč 13 500 000
<p>K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzercí průměrně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient výskytu ČSPHM</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství</p> <p>K5 koeficient velikost stavby</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 srovnávaných vlastnostech horší, jak srovnávací nemovitost. Koeficient > 1,0 znamená, že oceňovaná nemovitost je ve srovnávaných vlastnostech lepší, jak srovnávací nemovitost.

K_{RPC} – koeficient redukce na pramen ceny zohledňuje, zda se jedná o realizovaný prodej či inzerovanou nabídku. Všechny vzorky jsou z realizovaných prodejů.

- Vzorek č. 1 až 3 – realizovaný prodej.

K1 – Koeficient intenzity dopravy u pozemku – zohledňuje atraktivitu dané lokality vzhledem k intenzitě dopravy. Roční průměr dopravy v lokalitě činí 3 245 vozidel/den.

- Vzorek č. 1 – Intenzita dopravy 7 085 vozidel/den. Lepší.
- Vzorek č. 2 – Intenzita dopravy 1 011 vozidel/den. Horší
- Vzorek č. 3 – Intenzita dopravy 4 595 vozidel/den. Obdobná.

K2 – koeficient velikosti. Větší nemovitosti mají nižší jednotkovou cenu, naopak menší nemovitosti jsou v přepočtu na jednotkovou cenu dražší.

K3 – Koeficient hustoty výskytu ČSPH. V okolí předmětné ČS se ve dojezdové vzdálenosti 10 km ve směru jízdy od oceňovaných nemovitostí se nachází 1 čerpací stanic (zdrojem informací je portál mapy.cz)

- Vzorek č. 1 – V okolí se nachází cca. 5 čerpacích stanic.
- Vzorek č. 2 – V okolí se nachází 1 čerpací stanice
- Vzorek č. 3 – V okolí se nachází 1 čerpací stanice.

K4 – Koeficient vybavenosti objektu. Předmětná čerpací stanice PHM včetně technologií na vlastním pozemku. Čerpací stanice PHM je tvořena provozním objektem (prodejna se sociálním zázemím) s občerstvením, zastřešením výdejních stojanů.

- Vzorek č. 1 – obdobné.
- Vzorek č. 2 – obdobné.
- Vzorek č. 3 – obdobné.

K5 – Koeficient velikosti stavby ČS. Větší stavba zhodnocuje celek odpočívky.

K6 – Koeficient úvahy Znalce – Zohledňuje vlivy jinde neuvedené. Nevyužit

Porovnávací hodnota nemovitostí vč. technologie nezbytně nutné pro provoz ČS stanovená odborným odhadem po zaokrouhlení činí 13 500 000 Kč.

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 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.5).

Tabulka č. 8 - Výsledky ocenění

Metoda ocenění	Předmět ocenění	Výsledek ocenění
Porovnávací metoda	Nemovitosti zapsané na LV č. 155, k. ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice	13 500 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázky nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem zhotovitele je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí uvedených na LV č. 155 k datu místního šetření, k.ú. Nová Bystřice, obec Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec.

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec	Obec: 546798 Nová Bystřice			
Kat.území: 704971 Nová Bystřice	List vlastnictví: 155			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverí, 60200 Brno	29263930			
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1315	177	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1315				
452/5	2489	ostatní plocha	manipulační plocha	

Obrázek č. 9 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

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. tak, že obvyklá cena:

Nemovitých věcí vč. technologie nezbytně nutné pro provoz ČS činí dle odborného odhadu:

13 500 000 Kč

Cena slovy: třináct milionů pět set tisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.5 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny (tržní hodnoty). Interval obvyklé ceny (tržní hodnoty) obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněni na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb., o znalečném
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je Indra-Šebesta v.o.s., Čechyňská 361/16, Brno, 602 00, IČO: 26919877
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář (ústav) zapsaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.10.1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.07.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., 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, betonových, Y91 ocelových a dřevěných konstrukcí
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí - strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů

Znalecký posudek je veden pod číslem 080670/2024, interní číslo Znalce 8553-2024.

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

Otisk znalecké pečeti

Datum a podpis

V Brně dne 20.11.2025

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

.....
STATIKUM s.r.o.
Ing. Pavel Pejchal, CSc., jednatel

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Výpis z KN	11 listů
Příloha č. 2 – Náhledy KN-mapy	2 listy
Příloha č. 3 – Náhledy Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	4 listy

Příloha č. 1

Výpis z KN

Počet listů: 11

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2025 20:55:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546798 Nová Bystřice

Kat.území: 704971 Nová Bystřice

List vlastnictví: 155

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2221115249/1 ze dne 24.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.09.2021 11:02:03. Zápis proveden dne 27.10.2021.

V-7804/2021-303

Pořadí k 28.09.2021 11:02

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2221115249/1 ze dne 24.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.09.2021 11:02:03. Zápis proveden dne 27.10.2021.

V-7804/2021-303

Pořadí k 28.09.2021 11:02

o **Zástavní právo smluvní**

veškeré pohledávky do výše 55 300 000,- CZK s příslušenstvím

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2221115206/1 ze dne 24.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.09.2021 11:43:46. Zápis proveden dne 27.10.2021.

V-7805/2021-303

Pořadí k 28.09.2021 11:43

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5 - 33 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2025 20:55:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546798 Nová Bystřice

Kat.území: 704971 Nová Bystřice

List vlastnictví: 155

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

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2221115206/1 ze dne 24.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.09.2021 11:43:46. Zápis proveden dne 27.10.2021.

V-7805/2021-303

Pořadí k 28.09.2021 11:43

o **Zástavní právo smluvní**

veškeré pohledávky do výše 4 000 000,- CZK s příslušenstvím

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2221115097/1 ze dne 24.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.09.2021 12:29:15. Zápis proveden dne 27.10.2021.

V-7806/2021-303

Pořadí k 28.09.2021 12:29

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2221115097/1 ze dne 24.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.09.2021 12:29:15. Zápis proveden dne 27.10.2021.

V-7806/2021-303

Pořadí k 28.09.2021 12:29

o **Zástavní právo smluvní**

veškeré pohledávky do výše 9 100 000,- CZK s příslušenstvím

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2221115185/1 ze dne 24.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.09.2021 13:08:03. Zápis proveden dne 27.10.2021.

V-7807/2021-303

Pořadí k 28.09.2021 13:08

o **Zákaz zcizení a zatížení**

- 34 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2025 20:55:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546798 Nová Bystřice

Kat.území: 704971 Nová Bystřice

List vlastnictví: 155

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

Typ vztahu

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2221115185/1 ze dne 24.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.09.2021 13:08:03. Zápis proveden dne 27.10.2021.

V-7807/2021-303

Pořadí k 28.09.2021 13:08

o **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**

k zajištění pohledávky ve výši 312.838.339,- Kč s příslušenstvím, 0,300% denně smluvní pokuta z částky 59.950.000,- Kč od 21.1.2023 do zaplacení

0,300% denně smluvní pokuta z částky 37.100.000,- Kč od 21.11.2022 do zaplacení

0,300% denně smluvní pokuta z částky 50.200.000,- Kč od 8.9.2022 do zaplacení

0,300% denně smluvní pokuta z částky 18.530.000,- Kč od 21.1.2023 do zaplacení

Oprávnění pro

PERFECT INVEST, a.s., Karlovo nám. 34/28, Vnitřní Město, 67401 Třebíč, RČ/IČO: 27736997

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Zlín 177 EX-242/2023 -103 ze dne 26.09.2023. Právní moc ke dni 12.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2023 11:39:07. Zápis proveden dne 14.11.2023.

V-6570/2023-303

Pořadí k 22.06.2023 00:00

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

k zajištění pohledávky ke dni 05.01.2024 ve výši Kč 538.216,-

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno I č.j. 22907/24/3001-80541-705582 ze dne 05.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2024 07:35:18. Zápis proveden dne 30.01.2024; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-120/2024-303

Pořadí k 08.01.2024 07:35

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno I č.j. 22907/24/3001-80541-705582 ze dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2025 20:55:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546798 Nová Bystřice

Kat.území: 704971 Nová Bystřice

List vlastnictví: 155

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

Typ vztahu

05.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2024 07:35:18. Zápis proveden dne 30.01.2024; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-120/2024-303

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno I č.j. 22907/24/3001-80541-705582 ze dne 05.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2024 07:35:18. Zápis proveden dne 30.01.2024; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-120/2024-303

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

**JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverčí, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-269/2023 -31 ze dne 25.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:17:49. Zápis proveden dne 28.07.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4399/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín, č.j. 177 EX 269/23-177 ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:17:59. Zápis proveden dne 01.08.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-3465/2023-303

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

**JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverčí, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-271/2023 -23 ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:17:56. Zápis proveden dne 28.07.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4400/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín, č.j. 177 EX 271/23-102 ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 15:18:09. Zápis proveden dne 01.08.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2025 20:55:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546798 Nová Bystřice

Kat.území: 704971 Nová Bystřice

List vlastnictví: 155

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

Typ vztahu

Z-3466/2023-303

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverčí, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-268/2023 -26 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:35. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4673/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín 177 EX-268/2023 -32 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:38:25. Zápis proveden dne 16.08.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-3651/2023-303

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverčí, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-272/2023 -30 ze dne 27.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:37. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4674/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín 177 EX-272/2023 -108 ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 13:46:46. Zápis proveden dne 16.08.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-3604/2023-303

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverčí, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-273/2023 -27 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:37. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4675/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - 37 -

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2025 20:55:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546798 Nová Bystřice

Kat.území: 704971 Nová Bystřice

List vlastnictví: 155

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín 177 EX-273/2023 -30 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:37:37. Zápis proveden dne 16.08.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec Z-3649/2023-303

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverčí, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-264/2023 -31 ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:33. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4672/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín 177 EX-264/2023 -38 ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 13:46:10. Zápis proveden dne 16.08.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec Z-3601/2023-303

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverčí, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-266/2023 -30 ze dne 28.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:34. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4671/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín 177 EX-266/2023 -112 ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 13:46:24. Zápis proveden dne 16.08.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec Z-3603/2023-303

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverčí, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-270/2023 -25 ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:36. Zápis proveden

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2025 20:55:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546798 Nová Bystřice

Kat.území: 704971 Nová Bystřice

List vlastnictví: 155

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

Typ vztahu

dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4670/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín 177 EX-270/2023 -31 ze dne 08.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 13:46:35. Zápis proveden dne 16.08.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec Z-3602/2023-303

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverčí, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-265/2023 -25 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 14:47:33. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4669/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín 177 EX-265/2023 -31 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 14:38:12. Zápis proveden dne 16.08.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec Z-3650/2023-303

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 760 01 Zlín

Povinnost k

JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverčí, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-267/2023 -25 ze dne 15.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2023 09:44:18. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-4797/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín 177 EX-267/2023 -43 ze dne 15.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2023 14:01:14. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec Z-3951/2023-303

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Filip Exner, Exekutorský úřad Praha 7, Strážkovská

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2025 20:55:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546798 Nová Bystřice

Kat.území: 704971 Nová Bystřice

List vlastnictví: 155

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

Typ vztahu

734/66, Praha

Povinnost k

**JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverčí, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 151 EX-352/2023 -50
Exekutorský úřad Praha 7 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
24.10.2023 12:36:00. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Brno-město
Z-10937/2023-702**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 7 151 EX-
352/2023 -345 ze dne 24.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2023
13:06:01. Zápis proveden dne 16.11.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec
Z-6082/2023-303**

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Josef Cingroš, Exekutorský úřad Brno-město,
Bohunická 728/24a, Brno 619 00**

Povinnost k

**JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverčí, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 009 EX-434/2024 -10
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 06.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
07.05.2024 16:01:59. Zápis proveden dne 09.05.2024; uloženo na prac. Brno-město
Z-6130/2024-702**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1315, Parcela: 452/5

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 009 EX-
434/2024 -24 ze dne 07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2024
16:02:01. Zápis proveden dne 14.05.2024; uloženo na prac. Jindřichův Hradec
Z-2245/2024-303**

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

Povinnost k

**JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverčí, 60200 Brno,
RČ/IČO: 29263930**

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

**JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverčí, 60200
Brno, RČ/IČO: 29263930**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2025 20:55:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546798 Nová Bystřice

Kat.území: 704971 Nová Bystřice

List vlastnictví: 155

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

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 31.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2017 16:42:20.
Zápis proveden dne 03.10.2017.

V-6602/2017-303

Pro: JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverčí, 60200 Brno

RČ/IČO: 29263930

- o Smlouva kupní ze dne 29.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2017 12:31:11.
Zápis proveden dne 06.10.2017.

V-6750/2017-303

Pro: JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverčí, 60200 Brno

RČ/IČO: 29263930

- o Smlouva kupní ze dne 29.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2017 12:31:11.
Zápis proveden dne 06.10.2017.

V-6750/2017-303

Pro: JIVAS PLUS s.r.o., Bayerova 803/34, Veverčí, 60200 Brno

RČ/IČO: 29263930

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.05.2025 21:00:43

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Příloha č. 2

Náhled KN mapy

Počet listů: 2

Za pivnicí

Vřetinská

Vřetinská

Vřetinská

Vřetinská

5094

5102

5686

5216

5019

5103

5076

5218

992/1

5181

5211

1375

452/5

5182/1

5567

452/1

452/6

5690/3

1575

452/17

1462

452/16

1268

571

5707/1

452/15

1483/3

1282/1

5617

5690/1

452/4

5690/4

5091

453/3

453/4

5089

5090

5691

- 43 -

710



737/3

Příloha č. 3

Ortofoto mapy

Počet listů: 2

Za pivnicí

5102

5094

5086

5216

5019

5103

5076

5218



5182/1

5567

5690/3

5707/1

5690/4

5001

4533

4534

5002

5691

5617

- 45 -



716

1373

Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 4





