

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 838-43/2017

o obvyklé ceně věci nemovité - spoluvlastnického podílu id. 1/2 na stavbě č.p. 48, která se nachází na pozemku parc. č. St. 188, k. ú. Horní Záhoří u Písku, obec Záhoří, Jihočeský kraj, stavba vedená na LV č. 346, Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrálním pracovištěm Písek.



Objednatel posudku:

AS ZIZLAVSKY v.o.s.,
Široká 36/5, 110 00 Praha 1
IČO: 28490738,
zastoupená JUDr. Michalem Žižlavským

Účel posudku:

Ocenění nemovité věci cenou obvyklou
pro účely insolvenčního řízení

Sp. zn.:

KSCB 28 INS 1922 / 2016

Posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Janas
Výzkumní 733/18, 644 00 Brno
tel.: 511 156 347

Ocenění provedeno k datu:

11. 1. 2018

Zvláštní požadavky
objednatele:

Obvyklou cenu stanovit bez zohlednění vlivu
právních vad

Posudek obsahuje:

20 stran, včetně strany titulní a příloh

Vyhotovení číslo:

1 - 2

V Brně, dne:

22. 1. 2018

Tento znalecký posudek byl vypracován v jednom tištěném vyhotovení, přičemž vyhotovení v elektronické podobě obdrží objednatel a jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

OBSAH

1. NÁLEZ	3
1.1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.2. ROZSAH OCENĚNÍ	3
1.3. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	3
1.4. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA PODLE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
1.5. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.5.1 Podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku	4
1.5.2 Podklady opatřené zhotovitelem	4
1.5.3 Použité předpisy, literatura a další podklady	4
1.5.4 Místní šetření	4
1.6. SITUACE	5
1.6.1 Popis města	5
1.6.2 Umístění předmětných nemovitých věcí	5
1.6.3 Celkový popis předmětných nemovitých věcí	5
2. POSUDEK	6
2.1. ZNALECKÝ ÚKOL	6
2.2. DEFINOVÁNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ	6
2.3. METODIKA ŘEŠENÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU	6
2.3.1 Určení obvyklé ceny	6
2.4. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
2.4.1 Pozemky	7
2.4.2 Stavba RD	7
2.5. OCENĚNÍ POROVNÁNÍM	8
2.5.1 Analýza trhu	8
2.5.2 Výpočet porovnávací hodnoty	11
2.6. VLIV ODLIŠNÉHO VLASTNICTVÍ POZEMKŮ	12
2.6.1 Ocenění pozemku pod stavbou	12
2.6.2 Obvyklá cena stavby na pozemku cizího vlastníka	12
2.7. VLIV SPOLUVLASTNICKÉHO PODÍLU PŮSOBÍCÍ NA OBVYKLOU CENU	12
2.8. REKAPITULACE	13
2.9. ZÁVĚR	14
ZNALECKÁ DOLOŽKA	14

1. NÁLEZ

1.1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky ze strany AS ZIZLAVSKY v.o.s., insolvenčního správce, č.j. KSCB 28 INS 1922 / 2016 ze dne 16. 11. 2017.

Úkolem podepsaného znalce je určit obvyklou cenu věci nemovité - spoluvlastnického podílu id. 1/2 na stavbě č. p. 48, která se nachází na pozemku parc. č. St. 188, k. ú. Horní Záhoří u Písku, obec Záhoří, Jihočeský kraj, vedeném na LV č. 346, Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrálním pracovištěm Písek.

1.2. Rozsah ocenění

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých panem Mgr. Petrem Timulou, LL.M. a paní Mgr. Monikou Homolovou zastupující AS ZIZLAVSKY v.o.s. a podle podmínek trhu v době jeho zpracování.

Znalec při vypracování znaleckého posudku vychází pouze z informací, které mu byly o předmětné věci nemovité dostupné k datu vypracování znaleckého posudku. Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a informace z ostatních zdrojů (zejména veřejných zdrojů) jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Znalec dále nepřijímá jakoukoli odpovědnost v případě, že objednatel ocenění, nepředložil všechny podklady, které by mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku. Znalec provedl posudek podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po předání posudku. Znalecký posudek je platný pouze pro uvedený účel ocenění, k datu ocenění a nelze jej použít za jiným účelem.

1.3. Identifikační údaje

ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		k datu: 13. 10. 2017	
Okres: CZ0314 Písek		Obec: 550027 Záhoří	
Katastrální území: 789992 Horní Záhoří u Písku		List vlastnictví: 346	
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo			
Vachuta Josef, Dolní Záhoří 48, 93818 Záhoří	610311/0596	1/2	
Vachutová Dana, Tyršova 537, 39494 Černovice	645419/0193	1/2	
B Nemovitosti			
Stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Dolní Záhoří, č.p. 48	bydlení	St. 188, LV 339	
B1 Jiná práva – Bez zápisu			
C Omezení vlastnického práva – Dle LV v příloze			
D Jiné zápisy – Bez zápisu			
Plomby a upozornění – Bez zápisu			
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Dle LV v příloze			
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Viz. LV v příloze			
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek		Vyhotoveno:	13. 10. 2017

1.4. Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 346, ze dne 13. 10. 2017 v části C jsou uvedena následující omezení vztahující se k oceňované věci nemovité:

- Zástavní právo smluvní
- Omezení dispozičních práv
- Rozhodnutí o úpadku (§136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Podrobnosti, týkající se jednotlivých omezení jsou uvedeny ve výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 346, který je součástí přílohy znaleckého posudku.

S ohledem na požadavek objednatele nejsou výše uvedené závady oceněny, stejně jako není zohledněn jejich vliv na obvyklou cenu oceňované věci nemovitě.

Ve výpisu z katastru nemovitostí k datu 13. 10. 2017 v části C nejsou uvedeny další omezení a poznámky o skutečnostech, které vlastníky nemovitých věcí omezují v nakládání s nimi, ani zatížení nemovitých věcí jiným věcným právem.

1.5. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1.5.1 Podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 346 k. ú. Horní Záhoří u Písku k datu 13. 10. 2017
- Soupis majetkové podstaty dlužníka Dana Vachutová, Tyršova 537, Černovice, aktualizovaný ke dni 24. 3. 2017.

1.5.2 Podklady opatřené zhotovitelem

- Informace poskytnuté dlužníkem o stavbě
- Snímek z katastrální mapy z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Informace z vlastní databáze.
- Informace z obecního úřadu obce Záhoří
- Inzerce realitních kanceláří na internetových serverech www.sreality.cz, a na dalších realitních serverech

1.5.3 Použité předpisy, literatura a další podklady

1.5.3.1 Předpisy pro ocenění

- **Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách**, ve znění zákona č. 135/1994 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 141/2001 Sb., zákona č. 276/2002 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 484/2004 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 183/2008 Sb., zákona č. 403/2009 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a zákona č. 288/2014 Sb.
- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů** (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb. a zákona č. 344/2013 Sb.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku** (oceňovací vyhláška).

1.5.3.2 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.5.3.3 Literatura

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno 2016.
- [2] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2017*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016.

1.5.4 Místní šetření

Šetření pro zajištění podkladů k ocenění nebylo realizováno z důvodu, že majitelka spoluvlastnického podílu v rodinném domě nebydlí, nemá do domu přístup a není v kontaktu s osobami bydlícími a užívajícími rodinný dům. Znalec tedy provedl místní šetření rodinného domu a jeho okolí z exteriéru a dále získal informace z mapového podkladu.

1.6. Situace

1.6.1 Popis města

Záhoří je obcí nacházející se v Jihočeském kraji v okrese Písek. Dle MLO 2017 zde žije k datu 1. 1. 2018 795 obyvatel. Obec leží cca 8 km severovýchodně od okresního města Písek a necelých 60 km od krajského města České Budějovice. Katastrální plocha území zabírá 1 472 ha, obec se nachází v nadmořské výšce 492 m a leží v klínu mezi řekami Vltavou a Otavou, na hlavní silnici spojující města Písek a Tábor. Obec Záhoří se skládá ze šesti částí rozkládajících se na 4 katastrálních území. Vlastní jádro obce se nachází v katastrálním území Horní Záhoří u Písku, jehož zástavba se dělí na části Horní Záhoří a Dolní Záhoří. Další části obce se nazývají Jamný (k. ú. Jamný), Kašina Hora (k. ú. Kašina Hora), Svatonice (k. ú. Svatonice), Nová Třešně (k. ú. Chrastiny).

V rámci občanské vybavenosti se Horním Záhoří nachází obecní úřad, pošta, základní a mateřská škola, knihovna, kostel sv. Michala s farností a hřbitovem, obchod s potravinami. V Dolním Záhoří je pak náves s kapličkou a hospoda. Nedaleko blízké osady Svatonice je zastávka vlakové stanice Záhoří, obec je spojena s okolím i autobusovými linkami ČSAD České Budějovice. Obec je plynofikována, nemá zřízený obecní kanalizační řád, v Dolním náměstí není zřízen ani obecní vodovod.

Záhoří je ideální rekreační oblast, která má v dosahu celou řadu zajímavých kulturních památek, všudypřítomných rybníků a nabízí vynikající turistické možnosti. Většina zastavěného území v části Dolní Záhoří, Jamný a Kašina Hora jsou plochy bydlení v rodinných domech venkovských s ochranným režimem – ochranným pásmem nemovitých kulturních památek v obci. Seznam nemovitých kulturních památek vychází z Ústředního seznamu kulturních památek ČR, který na základě zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, vede Národní památkový ústav jako ústřední organizace státní památkové péče.

1.6.2 Umístění předmětných nemovitých věcí

V rámci obce Záhoří se oceňovaná stavba nachází v severní části obce při komunikaci č. 138 vedoucí do obce Vlastec ke Zvíkovskému podhradí. V okolí nemovité věci se nacházejí stavby obdobného charakteru jako je oceňovaná, doplněné stavbami venkovského charakteru.

Obecní úřad je od oceňovaného areálu vzdálen 800 m (12 minut pěší chůze), obchod s potravinami a pošta cca 900 m, zastávka autobusu je vzdálena cca 150 m a vlaková zastávka se nachází ve vzdálenosti cca 1,5 km (24 minut pěší chůze).

1.6.3 Celkový popis předmětných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ideální 1/2 stavby k bydlení se 3NP a sedlovou střechou, kdy 1.NP je částečně zasazené do terénu. Dům se jeví jako vhodný k vícegeneračnímu bydlení, avšak s ohledem na nemožnost provést místní šetření v interiéru, nelze tuto informaci potvrdit. Pozemek pod stavbou a okolní pozemky sloužící jako zahrada a zpevněné plochy kolem RD nejsou ve vlastnictví spoluvlastníka oceňované nemovité věci a tudíž nejsou ani předmětem ocenění.

2. POSUDEK

2.1. Znalecký úkol

Jak je uvedeno v nálezové části posudku v kapitole 1.1, znaleckým úkolem je určit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu id. 1/2 na stavbě č. p. 48, která se nachází na pozemku parc. č. St. 188, k. ú. Horní Záhoří u Písku, obec Záhoří, Jihočeský kraj, vedeném na LV č. 346.

2.2. Definování obvyklé ceny nemovitostí

V zákonu 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

2.3. Metodika řešení znaleckého úkolu

2.3.1 Určení obvyklé ceny

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena předmětné jednotky určena porovnáním.

Ocenění porovnáním – určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté ceny.

Pro porovnání jsou z důvodu výrazného vlivu lokality přednostně vybírány zejména nemovité věci v totožné či charakterově velmi podobné lokalitě, jako je nemovitá věc oceňovaná, v případě malého vzorku porovnávaných nemovitých věcí pak i ze vzdálenějšího okolí. Jednotlivé odlišnosti jsou pak pro samotný výpočet zohledněny formou koeficientů, upravujících rozdíl mezi vlastnostmi porovnávaných a oceňované nemovité věci.

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací, který zohledňuje přesnost informace o kupní ceně, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou kupní cenu nebo cenu kupcem požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Na předmětné věci nemovité, resp. na spoluvlastnických podílech, vážnou omezení popsaná v nálezové části ocenění: Zástavní právo smluvní; Omezení dispozičních práv; Rozhodnutí o úpadku (§136 odst. 1 insolvenčního zákona). Na základě požadavku objednatele není vliv těchto závad v ocenění zohledněn a jejich podrobnější popis je uvedený ve výpis z katastru nemovitostí, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

Na oceňovaný ideální podíl 1/2 má vliv :

- stavba se nachází na pozemku cizího vlastníka
- předmětem ocenění je ideální podíl – tedy část nemovité věci, která se běžně na trhu neobchoduje

Pro ocenění tohoto id. podílu znalec zvolil následující postup:

1. Určení obvyklé ceny stavby s pozemky na základě porovnání jako celku.
2. Určení obvyklé ceny pozemků na základě porovnání.
3. Obvyklá cena stavby s pozemky je následně snížena o obvyklou cenu pozemků a upravena o vliv skutečnosti, že předmětem ocenění je stavba na pozemcích třetí osoby
4. Matematicky vyjádřený ideální podíl 1/2 na upravené ceně stavby je dále upraven o vliv skutečnost, že se jedná o spoluvlastnický podíl

2.4. Popis nemovitých věcí

2.4.1 Pozemky

Pozemky nejsou předmětem ocenění.

Pozemek parc. č. St. 188, katastrální území Horní Záhoří u Písku o výměře 112 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. K datu ocenění je pozemek celou svou plochou zastavěn rodinným domem č. pop. 48.

Pozemek parc. č. 17/2, katastrální území Horní Záhoří u Písku o výměře 258 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití zbořeniště. Ve skutečnosti pozemek slouží jako zahrada situovaná za domem a jižně vedle RD.

Pozemek parc. č. 39/2, katastrální území Horní Záhoří u Písku o výměře 175 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu zahrada. Ve skutečnosti pozemek zpřístupňuje rodinný dům pomocí zpevněných ploch - venkovní schodiště a příjezd ke garáži, dále je na pozemku vybudována opěrná zídka, oplocení a zbylá část pozemku je zatravněna s okrasnými trvalými porosty.

Výměra pozemků celkem: **545 m²**.

Pozemky jsou ve vlastnictví jiné osoby než je stavba (ve vlastnictví podílového spoluvlastníka stavby RD, pana Josefa Vachuty). Pozemky se dle Povodňového plánu ČR nenacházejí v záplavovém území. Pozemky jsou přístupné prostřednictvím pozemku parc. č. 962/3 evidovaném v KN jako ostatní plocha – ostatní komunikace ve vlastnictví obce Záhoří a pozemku parc. č. 969/1 evidovaném v KN jako ostatní plocha – silnice ve vlastnictví Jihočeského kraje.

2.4.2 Stavba RD

Objekt č. p. 48 je v KN evidován jako stavba pro bydlení. Objekt je zděným samostatně stojícím trvale obydleným rodinným domem se 3NP, kdy 1.NP je částečně svou severovýchodní částí zasazeno pod terénem. Dle veřejně dostupných informací dům obsahuje jeden byt, avšak s největší pravděpodobností jej lze užívat jako vícegenerační rodinný dům.

Konstrukční řešení:

Dům je proveden jako zděný. Zastřešení je provedeno sedlovou střechou a plechovou krytinou. RD je obdélníkového půdorysu. Dle zvyklostí výstavby a členění RD se znalec domnívá, že první nadzemní podlaží tvoří technické zázemí stavby, sklepy, sklady a prostor garáže. Vnější omítky jsou břizolitové. Okna v domě jsou dřevěná. Dům je dle informací dostupných k datu ocenění napojen na el. energii, veřejný vodovod a kanalizaci, avšak nemá zřízenou plynovodní přípojku. Místní šetření bylo provedeno pouze z exteriéru, ostatní konstrukce tak nebylo možno zjistit. Znalec je tak uvažuje v běžném standardu.

Stavebně technický stav:

Stavebně-technický stav odpovídá stáří a prováděné pouze základní údržbě.

Výpočet započitatelné plochy:

Orientační zastavěná plocha rodinného domu vycházející z katastrální mapy činí 112,00 m².

Započitatelná plocha celého RD pro ocenění je stanovena na základě šetření z exteriéru:

1.NP	112,00 m ²	x 0,75	= 84 m ²
2.NP	112,0 m ² – výklenek 7,0 m ² = 105,00 m ²	x 0,75	= 78 m ²
3.NP	112,0 m ²	x 0,75	= 84 m ²
<u>Započitatelná plocha RD celkem</u>			<u>= 246 m²</u>

2.5. Ocenění porovnáním

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena souboru nemovitých věcí stanovena porovnáním.

Pro ocenění dané věci nemovitě je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných věcí nemovitých je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní hodnota oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané hodnoty následným statistickým vyhodnocením je zjištěna hodnota průměrná, i hodnota minimální a maximální.

2.5.1 Analýza trhu

Pro stanovení porovnávací hodnoty provedl znalec průzkum realitního trhu ve městě Záhoří a v nejbližším okolí se zaměřením na prodej rodinných domů. Na realitním trhu se k datu ocenění v katastrálním území Horní Záhoří u Písku nenachází nemovitě věci obdobného charakteru jako je oceňovaný soubor. Proto znalec přistoupil k rozšíření okruhu na sousední katastrální území a katastrální území obdobného charakteru s nabídkou rodinných domů, blízkému se charakteru oceňovaného souboru. Trh byl zkoumán na internetových serverech www.sreality.cz a na dalších.

1	Prodej rodinného domu 313 m² Kupní cena: 2 400 000 Kč Jednotková cena: 7 668 Kč/m² Užitná plocha: 313 m² Adresa: Kluky, okres Písek Pozemek: 1 058 m² ID zakázky: 1429 Aktualizace: 28. 11. 2017 Popis: Samostatně stojící RD, celopodsklepený s 1 nadzemním podlažím s využitým podkrovím. Dispozice domu: 1.PP sklep, kotelna na tuhá paliva, garáž s plechovými dvoukřídlými vraty. 1.NP: kuchyně, 2 samostatné pokoje, koupelna, WC, spíž, chodba. 2.NP: kuchyně, 2 samostatné pokoje, koupelna, WC, spíž, chodba. Půda. Dům byl dokončen v roce 1966. Přístupný po zpevněné komunikaci, napojen na vodovod, el. Přípojka, kanalizace, studna. Zastavěná plocha 103 m², obytná plocha celkem 313 m². Pozemek o celkové výměře 1058 m².	
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/kluky-kluky-/1437995356		
2	Prodej rodinného domu 280 m² Kupní cena: 4 800 000 Kč Jednotková cena: 17 143 Kč/m² Užitná plocha: 280 m² Adresa: Písek Pozemek: 1 100 m² ID zakázky: RDV130917 Aktualizace: 5. 1. 2018 Popis: Písek-lokalita u centra města v klidné ulici, taktéž poblíž nákupních center, ale i blízko do přírody. Stylová patrová vila, zděná, původně přízemní s pozdější nástavbou patra a s možností další vestavby podkroví. Postavena v klidné ulici, krajová, s velkou zahradou 1000 m² okolo domu, oplocená s tůjemi a soukromím. V suterénu je dvougaráž, kotelna na plyn, sklad, dílna a prádelna. Ve zvýšeném přízemí je veranda, šatna, hala s chodbou a vstupem do patra, dále WC, velký byt 3+KK, koupelna, WC. V patře je velký byt 3+1, velká ložnice s posezením, ložnice s balkonem, sklad, koupelna, WC. Podkroví je na další vestavbu. Velké a slunné místnosti, 2 oddělené byty. Topení je plynové a krbová kamna, voda městská i vrt, kanalizace. Před domem je velká předzahrada, okolo domu a za domem zahrada s altánem a ovocnými stromy. Vhodné k bydlení pronájmu, sídlo firmy. Hezká lokalita v Písku. PENB třídy G. Celková plocha je 1100 m².	 
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/pisek-/2616594780#img=0&fullscreen=false		

3	Prodej rodinného domu 259 m² Kupní cena: 3 300 000 Kč Jednotková cena: 12 741 Kč/m² Užitná plocha: 259 m² Adresa: Písek - Hradiště Pozemek: 963 m² ID zakázky: J05001 Aktualizace: 10. 1. 2018 Popis: Nabízíme k prodeji rodinný dům – vila s velkou zahradou v Písku, Hradiště. Dům je v klidné lokalitě města v zástavbě rodinných domů, v blízkosti lesa s možností sportovních, turistických aktivit apod. Dispozice domu: prosklenou verandou vcházíme do haly přízemí, kde je otevřené schodiště do vyšších pater, vchod do kuchyně, pokojů, sociálních a technických zázemí. V patře komora, samostatné WC, koupelna, obývací pokoj s balkonem a další pokoje. Půdní prostory jsou částečně připraveny pro vestavbu. Vyvedena voda, odpady a elektrika. Vytápění plynovým kotlem, ohřev vody pro každé patro zvlášť, a to boiler a plynový ohřívač vody. Zahrada je kaskádovitá s parkovou úpravou. Z domu výhled na město. Od centra asi 10 minut pěší chůze.	
	Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/pisek-hradiste-/4228055388#img=18&fullscreen=false	
4	Prodej rodinného domu 220 m² Kupní cena: 4 350 000 Kč Jednotková cena: 19 773 Kč/m² Užitná plocha: 220 m² Adresa: Stará Vráž, okres Písek Pozemek: 930 m² ID zakázky: 105633 Aktualizace: 13. 12. 2017 Popis: Nabízíme k prodeji pěkný dům postavený v Bavorském stylu ve Staré Vráži 10km od města Písku. Vráž, je typickou, Jihočeskou malebnou obcí. Dům o dispozici 6kk je situován na okraji obce. Patrový dům, postavený z kvalitních materiálů, je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu. Vytápění řešeno plynovým kotlem a kamny, odpad septik s přepadem do místní kanalizace, voda z místního zdroje. Dvojaráž samozřejmě. K nemovitosti je možno přikoupit pozemek o výměře cca 4000m² s cenou 800kč/m². Do konce listopadu 2017 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,68 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.	
	Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/vraz-stara-vraz-/1932530012#img=2&fullscreen=false	
5	Prodej rodinného domu 270 m² Kupní cena: 1 580 000 Kč Jednotková cena: 5 852 Kč/m² Užitná plocha: 270 m² Pozemek: 1 321 m² Adresa: Albrechtice nad Vltavou, okres Písek ID zakázky: J0478 Aktualizace: 2. 12. 2017 Popis: Nabízíme k prodeji rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami o velikosti 2+1 v obci Chřešřovice u Albrechtic nad Vltavou. Dům se nachází v centru obce a byl postaven v roce 1936, je v původním stavu s ohledem na běžné opotřebení. Dům je částečně podsklepen. Ve sklepě se nachází úložné prostory, prádelna s vodárnou. V přízemí je umístěna u vstupu ložnice, dále pak průchozí kuchyně, samostatné WC a koupelna. Z kuchyně se vchází do další ložnice a do prostoru bývalé prodejny a dále pak do skladu, který je umístěn za obchodem. Ze strany ulice, je do obchodu samostatný vstup s výlohou. V domě se nachází vnitřní schodiště, které celý dům propojuje. První patro odpovídá rozmístěním jednotlivých místností přízemí, zde je také bytová jednotka o velikosti 2+1. Z chodby je pak vstup na půdu, kde je možné rozšířit obytné místnosti, nebo zde je možné vybudovat další bytovou jednotku. Na chodbách je původní keramická dlažba, v ložnicích a kuchyních dřevěná prkenná podlaha. Za domem se nachází zahrada o velikosti 764 m² s ovocnými	 

	stromy.	
	Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/albrechtice-nad-vltavou-chrestovice-/3643220316#img=10&fullscreen=true	
6	Prodej rodinného domu 120 m² Kupní cena: 1 580 000 Kč Jednotková cena: 13 167 Kč/m² Užitná plocha: 120 m² Adresa: Obecní, Písek - Semice Pozemek: 271 m² ID zakázky: 606218 Aktualizace: 20. 12. 2017 Popis: Rodinný dům, CP 271 m², nachází se v klidné části obce. Dům tvoří kuchyně s jídelnou, obývací pokoj, veranda (lze využít jako pokoj nebo pracovnu), WC s koupelnou a chodba. Objekt má nová plastová okna, vchodové dveře a PVC v pokojích. Vytápění kotlem na TP, ohřev vody - boiler. K domu náleží dvorek o CP 106 m², sklep, studna s užitkovou vodou, stodola, kotelná s dílnou a půda s možností vestavby. Dům lze využít k trvalému bydlení nebo k rekreaci. Prodej včetně vybavení. Občanská vybavenost v Písku 4 km, Strakonice 28 km. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí. Financování Vám zajistí naše M&M hypoteční centrum.	 
	Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/pisek-semice-obecni/112918876#img=3&fullscreen=true	
7	Prodej rodinného domu 102 m² Kupní cena: 1 575 000 Kč Jednotková cena: 15 441 Kč/m² Užitná plocha: 102 m² Adresa: Putim, okres Písek Pozemek: 103 m² ID zakázky: 615996 Aktualizace: 28. 12. 2017 Popis: Rodinný dům, CP 103 m², nachází se v klidné části obce Putim. V I. NP domu je kuchyně, komora, WC s koupelnou a technická místnost. Ve II. NP je ložnice s balkonem, dětský pokoj, obývací pokoj, WC a vstup na půdu s možností vestavby. Dům má plastová okna, ohřev vody - boiler, vytápění je zajištěno krbovými kamny s výměníkem. V celém objektu jsou nové rozvody plynu, přípojka zemního plynu je na hranici pozemku. Dům je vybaven novou kuchyňskou linkou značky Koryna. Prodej včetně částečného vybavení. K domu náleží dvorek s pergolou o CP 27 m² a studna s pitnou vodou. V obci je obchod, mateřská školka, restaurace, obecní úřad, penzion, knihovna a sportovní hřiště, Písek cca 6 km. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí. Financování Vám zajistí naše M&M hypoteční centrum.	 
	Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/putim-putim-/394527068#img=1&fullscreen=true	

Z uvedeného průzkumu nabízených prodejů je patrné, že jednotkové ceny inzerovaných rodinných domů v okolí obce Záhoří se pohybují v rozmezí od 5 852 Kč/m² do 19 773 Kč/m².

2.5.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnání nemovitostí jako celku - část 1					
Č.	Lokalita	Velikost (užitná plocha m ²)	Počet podlaží	Velikost pozemků (m ²)	Popisy
Oceň. objekt	Dolní Záhoří 48	246	3	545	viz popisy výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Kluky, okr. Písek	313	3	1058	viz popisy výše
2	Písek	280	3	1100	viz popisy výše
3	Písek - Hradiště	259	3	963	viz popisy výše
4	Stará Vráž, okr. Písek	220	2	930	viz popisy výše
5	Albrechtice nad Vltavou, okr. Písek	270	2	1321	viz popisy výše
6	Obecní, Písek - Semice	120	1	271	viz popisy výše
7	Putim, okr. Písek	102	2	103	viz popisy výše

Při výpočtu je využito i koeficientu zdroje informací K_{CR} (koeficient redukce na pramen ceny), který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Porovnání nemovitostí jako celku - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Cena požadovaná resp. zaplacen Kč/m²	Koef. red na pram. ceny K _{CR}	Cena po redukc na pram. ceny Kč/m²	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 stav	K4 prove- dení, vybav	K5 po- zem- ky	K6 přísl., venk úprav	K7 úvaha znalce	IO K1× ... × K7	Cena oceňovanéh o objektu odvozená Kč/m²
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
1	2 400 000	7 668	0,90	6 901	0,96	0,98	0,80	0,90	1,10	1,05	0,90	0,70	9 900
2	4 800 000	17 143	0,90	15 429	1,10	0,99	1,00	0,92	1,08	1,05	1,00	1,14	13 500
3	3 300 000	12 741	0,90	11 467	1,10	1,00	1,00	0,90	1,08	1,07	1,00	1,15	10 000
4	4 350 000	19 773	0,90	17 795	1,00	1,03	1,15	1,08	1,06	1,08	1,00	1,46	12 200
5	1 580 000	5 852	0,90	5 267	0,93	1,00	0,75	0,80	1,15	1,04	0,90	0,60	8 800
6	1 580 000	13 167	0,90	11 850	1,04	1,18	0,80	0,91	0,900	1,04	1,00	0,84	14 100
7	1 575 000	15 441	0,90	13 897	1,00	1,24	1,12	1,08	0,850	1,05	1,00	1,34	10 400
Celkem průměr												Kč	11 300,00
Minimum												Kč	8 800
Maximum												Kč	14 100
Směrodatná výběrová odchylka												s	2 008
Pravděpodobná spodní hranice					zaokrouhleno					průměr - s			9 300
Pravděpodobná horní hranice					zaokrouhleno					průměr + s			13 300
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu													
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu													
K3 Koeficient úpravy na celkový stavebně technický stav objektu (lepší - horší)													
K4 Koeficient úpravy na provedení a vybavení objektu (lepší - horší)													
K5 Koeficient úpravy na velikost pozemků													
K6 Koeficient úpravy na existenci příslušenství a venkovní úpravy objektu													
K7 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)													
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)													
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

Po zvážení všech kladů a záporů oceňované stavby společně s pozemkem pod stavbou a pozemky přilehlými a se zohledněním koeficientu zdroje získaných informací stanovil znalec jako odpovídající jednotkovou hodnotu užitné plochy rodinného domu ve výši 11 300,00 Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty areálu RD: 246 m² × 11 300,00 Kč/m² = 2 779 800,00 Kč

Porovnávací hodnota areálu RD k datu ocenění činí..... 2 779 800,00 Kč.

2.6. Vliv odlišného vlastnictví pozemků

2.6.1 Ocenění pozemku pod stavbou

Pozemky parc. č. St. 188, parc. č. 39/2 a parc. č. 17/2 jsou ve vlastnictví jiné osoby než oceňovaná stavba.

Znalec provedl průzkum realitního trhu se zaměřením na prodej volných stavebních pozemků v okolí oceňovaného rodinného domu. Průzkum trhu byl prováděn ve vzdálenosti do 5 km od oceňovaného pozemku na vzorku pozemků určených ke stavbě rodinných domů. V okolí obce Záhoří se nabízejí nezastavěné stavební pozemky k prodeji za jednotkové ceny od 495,00 Kč/m² do 600,00 Kč/m². Nabízené inzeráty byly odlišné velikostí nabízených pozemků.

V oceňovaném případě je nutné zohlednit i provedené venkovní úpravy na pozemcích, u kterých znalec nemá povědomí, zda-li tvoří příslušenství ke stavbě RD a tedy i příslušenství k oceňovanému podílu na stavbě. Některé venkovní úpravy také mají charakter součástí pozemků a při určení výše ceny pozemků je nutno k jejich hodnotě přihlídnout a cenu přiměřeně navýšit.

S ohledem na výše uvedené stanovuje zpracovatel jednotkovou cenu za oceňované pozemky ve výši **800,00 Kč/m²**.

Výpočet porovnávací hodnoty pozemků: 545 m² × 800,00 Kč/m² = 436 000,00 Kč.

Porovnávací hodnota pozemků parc. č. St. 188, 39/2 a 17/2 k datu ocenění činí..... 436 000,00 Kč.

2.6.2 Obvyklá cena stavby na pozemku cizího vlastníka

Vlastník stavby je v těchto případech obecně limitován tím, že pozemek pod stavbou není v jeho vlastnictví, což omezuje jeho záměry s nemovitými věcmi. Při případném prodeji jinému subjektu než je vlastník pozemku, se nový subjekt musí dohodnout s vlastníkem pozemku na nájmu, popř. na dalších skutečnostech jako je přístup, příjezd, atd. Nedojde-li k dohodě mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku, bude nutno právní (soudní) řešení. Z těchto omezení vlastníka stavby, které mají snižující vliv na nemovitost, je zřejmé, že obvyklá cena stavby na pozemku cizího vlastníka by měla být nižší než by byl aritmetický podíl stavby na celkové ceně při prodeji celé nemovité věci (stavba s pozemky).

Standardy Asociace znalců a odhadců pro zohlednění těchto omezujících vlivů navrhuji, odečíst od obvyklé ceny stavby s pozemkem hodnotu pozemku a cenu stavby korigovat o cca 10 – 30%.

Znalec dle svého odborného uvážení stanovuje korekci ceny stavby o 15%.

2.7. Vliv spoluvlastnického podílu působící na obvyklou cenu

Dle definice obvyklé ceny je její výše určena porovnáním. V případě oceňovaného podílu by tedy obvyklá cena měla být určena porovnáním oceňovaného podílu s realizovanými prodeji či nabídkou na realitním trhu. S ohledem na skutečnost, že v databázi nabízených nemovitých věcí na realitním trhu se spoluvlastnické podíly obdobných nemovitých věcí nenabízejí, je znalec nucen využít pro určení obvyklé ceny metodu, vycházející z aritmetického výpočtu ceny podílu z obvyklé ceny celé nemovitosti a její úpravy s ohledem na specifika oceňovaného podílu.

V oceňovaném případě se jedná o obvyklou cenu id. spoluvlastnického podílu 1/2 nemovité věci na LV č. 346. Dle charakteru oceňované stavby a zjištěných informací od dlužnice nevyplyvá, zda může reálně využívat stavbu pouze jeden ze spoluvlastníků, anebo je možné bezproblémově využívat stavbu dvěma uživateli.

S ohledem na tuto skutečnost znalec stanovuje u oceňované u stavby rodinného domu snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o 5 %.

2.8. Rekapitulace

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je uvedeno, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zároveň je zde však uvedeno, že „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění“.

Při zohlednění této úvodní části definice obvyklé ceny je důvodné předpokládat, že při sjednání OC mezi kupujícím a prodávajícím dojde k dohodě o výši kupní ceny v částce, která bude do jisté míry zaokrouhlena.

S ohledem na výše uvedené zaokrouhlil znalec cenu stanovenou porovnáním v rozsahu, kterou považuje za odpovídající při cenových jednáních mezi oběma stranami.

Na obvyklou cenu stavby RD má rozhodný vliv:

- Stavba situována v obci s minimální občanskou vybaveností, ale v blízkosti okresního města
- Pozemky pod stavbou RD a pozemky tvořící zahradu, příjezd a přístup do RD nejsou ve vlastnictví majitele stavby
- Dům je při pohledu z exteriéru ve stavebně-technickém stavu bez nutnosti okamžitých oprav, s ohledem na skutečnost, že nebylo možno provést místní šetření v interiéru a na získané informace od dlužnice, znalec předpokládá průměrný stavebně-technický stav RD s vybavením standardními materiály

Ideální podíl 1/2 na stavbě RD č. p. 48

Obvyklá cena nemovitých věcí (RD s pozemky):	2 779 800,00 Kč
Obvyklá cena stavby RD (bez pozemků):	2 779 800,00 Kč – 436 000,00 Kč = 2 343 800,00 Kč
Korekce OC stavby na pozemku cizího vlastníka:	2 343 800,00 Kč x 0,85 = 1 992 230,00 Kč
Spoluvlastnický podíl:	1/2
Snížení ceny vlivem spoluvlastnického podílu:	5 %
Výpočet obvyklé ceny spoluvlastnického podílu:	1 992 230,00 Kč x 1/2 x 0,95 = 946 309,25 Kč
Obvyklá cena id. podílu 1/2 na stavbě činí (zaokrouhleně)950 000,00 Kč.	

Uvedená obvyklá cena je stanovena výhradně za níže uvedených podmínek:

- Nemovité věci jsou volné, výměnkem, nájemním, pachtovním, předkupním právem či jinou právní vadou nezatížené.
- Nejsou zohledněny vlivy právních vad související s exekucním řízením.
- **Stavebně-technický stav nemovitých věcí odpovídá informacím a podkladům, získaných ke dni ocenění**
- **Užitná plocha RD, použitá v ocenění, odpovídá skutečnosti**

2.9. Závěr

Obvyklá cena souboru nemovitých věcí – spoluvlastnického podílu id. 1/2 na stavbě č. p. 48, která se nachází na pozemku parc. č. St. 188, k. ú. Horní Záhoří u Písku, obec Záhoří, Jihočeský kraj (zapsaná na LV č. 346, Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrálním pracovištěm Písek) za výše uvedených podmínek k datu ocenění činí

950 000,00 Kč

(slovy: devětsetpadesátisíkorunčeských)

V Brně dne 22. 1. 2018

otisk znalecké pečeti

podpis znalce

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. července 2004, č.j. Spr 2703/2004 pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví – stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 838-43/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

podpis znalce

SEZNAM PŘÍLOH

1. Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 346 ze dne 13. 10. 2017
2. Snímek z katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz
3. Výřezy z map

1. Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 346 k datu 13. 10. 2017

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 13.10.2017 11:15:02					
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 31 INS 30000 / 2014 pro AS ZILAVSKY v.o.s.					
Okres: CZ0314 Písek			Obec: 550027 Záhoří		
Kat.území: 789992 Horní Záhoří u Písku			List vlastnictví: 346		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Vachuta Josef, Dolní Záhoří 48, 39818 Záhoří		610311/0596		1/2	
Vachutová Dana, Tyršova 537, 39494 Černovice		645419/0193		1/2	
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 6/1	2464	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka	
Součástí je stavba: Dolní Záhoří, č.p. 6, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 6/1					
9	864	vodní plocha	vodní nádrž umělá		
12/1	780	zahrada		zemědělský půdní fond	
12/3	282	zahrada		zemědělský půdní fond	
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany		
Dolní Záhoří, č.p. 48	bydlení	St. 188, LV 339			
B1 Jiná práva - Bez zápisu					
C Omezení vlastnického práva					
Typ vztahu					
Oprávnění pro		Povinnost k			
o Zástavní právo smluvní					
ve výši 700.000,- Kč					
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova		Stavba: Dolní Záhoří, č.p. 48		Z-7906/2007-305	
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,					
RČ/IČO: 45244782					
Listina Smlouva o zástav.právu podle § 129 písm. c) až i) h.z. dne ze dne 15.11.1991.					
		POLVZ:249/1991		Z-3900249/1991-305	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva					
o Zástavní právo smluvní					
ve výši 80.000,- Kč					
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova		Stavba: Dolní Záhoří, č.p. 48		Z-7906/2007-305	
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,					
RČ/IČO: 45244782					
Listina Smlouva o zástav.právu podle § 129 písm. c) až i) h.z. dne ze dne 30.11.1990.					
		POLVZ:211/1991		Z-3900211/1991-305	
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva					
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu					
pro daňové pohledávky v celkové výši 9 567 140,- Kč a jejich příslušenství					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR					
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.					
strana 1					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující stav evidovaný k datu 13.10.2017 11:15:02		
Okres: CZ0314 Písek	Obec: 550027 Záhoří	
Kat.území: 789992 Horní Záhoří u Písku	List vlastnictví: 346	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
Typ vztahu	Povinnost k	
Oprávnění pro		
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a, České Budějovice 7, 37187 České Budějovice	Parcela: St. 6/1 Parcela: 12/1 Parcela: 12/3 Parcela: 9 Stavba: Dolní Záhoří, č.p. 48	Z-810/2015-305 Z-810/2015-305 Z-810/2015-305 Z-810/2015-305 Z-810/2015-305
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.) Finanční úřad v Písku -79934/2003 /097940 ze dne 30.10.2003. Právní moc ke dni 27.12.2003.		
		Z-5630/2003-305
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu		
- ze dne 30. 7. 1997 čj. 50104-097940/1997		
- právní moc nastala 20. 8. 1997.		
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a, České Budějovice 7, 37187 České Budějovice	Parcela: St. 6/1 Parcela: 12/1 Parcela: 12/3 Parcela: 9 Stavba: Dolní Záhoří, č.p. 48	Z-810/2015-305 Z-810/2015-305 Z-810/2015-305 Z-810/2015-305 Z-810/2015-305
Listina Rozh.správce daně o zřiz.zást.práva (§ 72 zák.č.337/92 Sb.) 3007/1997.		
	POLVZ:28/1997	Z-3900028/1997-305
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Omezení dispozičních práv		
Půjčka 100.000,- Kč od ČSTSP		
	Stavba: Dolní Záhoří, č.p. 48	Z-7906/2007-305
Listina Dohoda o omezení převodu nemovitosti RIII 750/1987.		
	POLVZ:161/1990	Z-3900161/1990-305
o Nařízení exekuce		
	Vachuta Josef, Dolní Záhoří 48, 39818 Záhoří, RČ/IČO: 610311/0596	
		Z-1603/2009-305
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Písku 12Nc-6619/2008 -9 ze dne 08.01.2009. Právní moc ke dni 14.03.2009; uloženo na prac. Písek		
		Z-1603/2009-305
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti		
- k podílu 1/2 nemovitostí (dlužník Josef Vachuta RČ 610311/0596)		
	Parcela: St. 6/1 Parcela: 12/1 Parcela: 12/3 Parcela: 9 Stavba: Dolní Záhoří, č.p. 48	Z-2538/2010-305 Z-2538/2010-305 Z-2538/2010-305 Z-2538/2010-305 Z-2538/2010-305
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad v Písku -34474/2010 097940306848 ze dne 01.04.2010. Právní moc ke dni 27.04.2010.		
		Z-2538/2010-305
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti		
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.		
strana 2		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 13.10.2017 11:15:02	
Okres: CZ0314 Písek	Obec: 550027 Záhoří
Kat.území: 789992 Horní Záhoří u Písku	List vlastnictví: 346
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
- k podílu 1/2 nemovitostí (dlužník Dana Vachutová RČ 645419/0193)	
Parcela: St.	6/1 Z-2539/2010-305
Parcela:	12/1 Z-2539/2010-305
Parcela:	12/3 Z-2539/2010-305
Parcela:	9 Z-2539/2010-305
Stavba: Dolní Záhoří, č.p. 48 Z-2539/2010-305	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad v Písku -34864/2010	
097940306848 ze dne 01.04.2010. Právní moc ke dni 23.04.2010.	
Z-2539/2010-305	
o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)	
Insolvenční správce: AS ZIZLAVSKY v.o.s., IČO 28490738, Široká 36/5, 110 00 Praha 1	
Vachutová Dana, Tyršova 537, 39494 Černovice, RČ/IČO: 645419/0193	
Z-597/2016-305	
Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Českých Budějovicích KSCEB28	
INS-1922/2016 -A-8 ze dne 23.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 23.02.2016. Zápis proveden dne 26.02.2016; uloženo na prac. Písek	
Z-597/2016-305	
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
Parcela: St.	6/1 Z-931/2016-305
Parcela:	12/1 Z-931/2016-305
Parcela:	12/3 Z-931/2016-305
Parcela:	9 Z-931/2016-305
Stavba: Dolní Záhoří, č.p. 48 Z-931/2016-305	
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek 117EX-571/2016 -12	
ze dne 22.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.03.2016. Zápis proveden dne 30.03.2016.	
Z-931/2016-305	
D Jiné zápisy - Bez zápisu	
Plomby a upozornění - Bez zápisu	
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu	
Listina	
o Rozhodnutí 265/1989.	
POLVZ:161/1990	Z-3900161/1990-305
Pro: Vachutová Dana, Tyršova 537, 39494 Černovice	RČ/IČO: 645419/0193
Vachuta Josef, Dolní Záhoří 48, 39818 Záhoří	610311/0596
o Kupní smlouva V11 730/1996 - právní účinky vkladu vznikly dnem 1.4.1996.	
POLVZ:48/1996	Z-3900048/1996-305
Pro: Vachuta Josef, Dolní Záhoří 48, 39818 Záhoří	RČ/IČO: 610311/0596
Vachutová Dana, Tyršova 537, 39494 Černovice	645419/0193
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR	
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.	
strana 3	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.10.2017 11:15:02

Okres: CZ0314 Písek Obec: 550027 Záhoří
Kat.území: 789992 Horní Záhoří u Písku List vlastnictví: 346
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

o Prohlášení o zániku SJM a vzniku podílového spoluvlastnictví ze dne 13.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.02.2017. Zápis proveden dne 10.03.2017.

Pro: Vachutová Dana, Tyršova 537, 39494 Černovice V-879/2017-305
Vachuta Josef, Dolní Záhoří 48, 39818 Záhoří RČ/IČO: 645419/0193
610311/0596

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
12/1	54710	780
12/3	54710	282

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.10.2017 11:26:42

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.
strana 4

2. Snímek z katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz



3. Výřezy z map



Obr. č. 1: Mapa širšího okolí s vyznačením polohy oceňovaných nemovitých věcí a její relace k obci Záhoří.



Obr. č. 2: Výřez z letecké mapy znázorňující umístění oceňovaných nemovitých věcí a její nejbližší okolí.