

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-22091

NEMOVITÁ VĚC: Zemědělská usedlost a průmyslový objekt s pozemky Třebeč

Katastrální údaje : Kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obce Borovany, k.ú. Třebeč

Adresa: č.p. 24, 373 12 Borovany

OBJEDNATEL: ISALIS v.o.s.

Adresa: Jankovcova 1518/2, 170 00 Praha 7

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení č. j. KSCB 25 INS 31414/2013 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

16 025 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stav ke dni: 8.12.2021

Datum místního šetření: 25.8.2021

Počet stran: 18 stran Počet příloh: 19

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 8.12.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 48 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 24 Třebeč, způsob využití: zem. usedlost, pozemku parc. č. St. 155 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: prům. objekt, pozemku parc. č. St. 158/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rozestavěná stavba, pozemku parc. č. St. 159/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rozestavěná stavba a pozemků parc. č. 986/3 (vodní plocha), parc. č. 988 (trvalý travní porost), parc. č. 990/1 (trvalý travní porost), parc. č. 990/2 (trvalý travní porost), parc. č. 990/3 (ostatní plocha), parc. č. 990/4 (ostatní plocha), parc. č. 990/5 (trvalý travní porost), parc. č. 990/6 (ostatní plocha), parc. č. 990/7 (ostatní plocha), parc. č. 1041/11 (trvalý travní porost), parc. č. 1041/12 (trvalý travní porost), parc. č. 1041/13 (trvalý travní porost), parc. č. 1063/2 (ostatní plocha), parc. č. 1063/9 (trvalý travní porost), parc. č. 1063/10 (trvalý travní porost) a parc. č. 1570/10 (vodní plocha), vše v kat. území Třebeč, obec Borovany, část obce Třebeč, okres České Budějovice, zapsáno na LV 110.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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 kalami. 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.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka společnosti ISALIS, v.o.s. k vypracování znaleckého posudku uvedeného pod č.j. KSCB 25 INS 31414/2013.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 25.8.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.
- informace od dlužníka.
- fotodokumentace nemovité věci od insolvenční společnosti.
- územní plán města Borovany.

Literatura

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Illavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Město Borovany se nachází v Jihočeském kraji, cca 5 km severně od města Trhové Sviny a cca 13 km jihovýchodně od města České Budějovice. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná v Českých Budějovicích. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská, základní a základní umělecká škola. Ve městě se dále nachází zdravotní středisko, knihovna, kulturní dům, pošta, kino a lékárna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňované nemovité věci se nachází v okrajové části města Borovany v části Třebeč č.p. 24 na samotě.

Zastávka autobusu „Borovany, Třebeč, Brouskův mlýn“ se nachází cca 100 m od oceňovaných nemovitých věcí.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - samota		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 1574/4 Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001
České Budějovice

Celkový popis

Jedná se o patrovou stavbu zemědělské usedlosti s č.p. 24 a volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadáva. Střecha budovy je valbová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou plastová a dřevěná (EURO). Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné plné. V přízemí domu se nachází dispozice 1+1. Ve 2. NP domu je dispoziční řčení 3+1. Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné. Koupelna je ve 2. NP s vanou a s WC. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. V roce 1990 proběhla rekonstrukce střechy a stropu. V domě je vztlínající zemní vlhkost. Vytápění stavby je ústřední na tuhá paliva, kotlem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na budovu zemědělské usedlosti č.p. 24 navazuje patrová stavba mlýnu. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadáva. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z betonových tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné plné.

Na stavbu mlýnu navazuje budova, ve které se nachází bazén a vestavěná dvougaráž se sekčními vraty. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek a částečně je střecha prosklená. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna stavby jsou plastová a dřevěná. Vnitřní dveře stavby jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené.

Na budovu s bazénem navazuje stavba se sedlovou střechou s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna stavby jsou dřevěná. Vchodové dveře stavby jsou dřevěné plné. Vrata stavby jsou dřevěná dvoukřídlá a plechová dvoukřídlá.

Na výše zmíněnou budovu navazuje přízemní, zděná stavba truhlárny. Stavebně - technický stav odpovídá běžné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha stavby je opatřena komínem. Okna stavby jsou dřevěná. Okna jsou opatřena parapety.

Na pozemku parc. č. St. 155 stojí přízemní stavba průmyslového objektu pily bez č.p./č.e. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Fasáda stavby není zateplená. Střecha budovy je sedlová. Na střeše nejsou žlaby se svody. Vrata stavby jsou dřevěná dvoukřídlá.

Na pozemku parc. č. St. 158/1 stojí přízemní stavba skladu. Konstrukce budovy je dřevěná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Fasáda stavby není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadáva. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna stavby jsou dřevěná. Okna jsou opatřena parapety. Vrata stavby jsou dřevěná dvoukřídlá.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a studny (vrtaná). Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemky parc. č. St. 48 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 155 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 158/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 159/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 986/3 (vodní plocha), parc. č. 988 (trvalý travní porost), parc. č. 990/1 (trvalý travní porost), parc. č. 990/2 (trvalý travní porost), parc. č. 990/3 (ostatní plocha), parc. č. 990/4 (ostatní plocha), parc. č. 990/5 (trvalý travní porost), parc. č. 990/6 (ostatní plocha), parc. č. 990/7 (ostatní plocha), parc. č. 1041/11 (trvalý travní porost), parc. č. 1041/12 (trvalý travní porost), parc. č. 1041/13 (trvalý travní porost), parc. č. 1063/2 (ostatní plocha), parc. č. 1063/9 (trvalý travní porost), parc. č. 1063/10 (trvalý travní porost) a parc. č. 1570/10 (vodní plocha) na sebe navazují a tvoří spolu jeden celek. Na pozemcích se nachází výšce zmíněné stavby, zpevněné plochy, porosty a 2 plchové stavby, které nejsou předmětem ocenění. Pozemky jsou rovinné a udržované. Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plocha výroby a skladování a plochy smíšené obytné. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1574/4 ve vlastnickém právu Jihočeského kraje.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 25.8.2021 za účasti dlužníka, který poskytl částečné informace o nemovité věci. Nebylo umožněno ohledání všech vnitřních prostor. Byla zaslána fotodokumentace nemovité věci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
 - ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: - národní přírodní rezervace nebo národní přírodní památka

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcné břemeno užívání pro paní Drahomíru Hrmovou s povinností k pozemku parc. č. St. 48. Věcné břemeno není předmětem ocenění.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

ZNALECKÝ POSUDEK

Zemědělská usedlost

1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělská usedlost č.p. 24 Třebeč

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 553,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Rodinný dům Libnič

Lokalita: č.p. 5

Popis: Jedná se o zrekonstruovaný statek se dvěma samostatnými byty, uzavřeným dvorcem s pergolou a bazénem, prostornou stodolou a jižně orientovanou velkou zahradou. Nemovitost se nachází v obci Libnič, vzdálené cca 7 km od Č. Budějovic. Na pozemku s celkovou plochou 2 104 m² jsou situovány 2 objekty k bydlení, stodola se zast. plochou cca 160 m² a zahrada s výměrou 1 400 m². V levém křídle nemovitosti se nachází byt 3+1 s plochou cca 105 m². Dispozice tohoto bytu sestává ze vstupní chodby, světlého obývacího pokoje s krbem, navazující kuchyní s jídelním koutem, samostatné ložnice, koupelny s WC a dalšího pokoje (nyní využíván jako šatna a sklad). V tomto křídle se dále nachází částečně rekonstruovaný prostor s plochou 37 m², nabízející potenciál pro případné rozšíření bytu, případně jiné využití. Pravé křídlo vyplňuje objekt, ve kterém se nachází byt 2+1 s plochou cca 75 m² (kuchyň, obývací a koupelna s WC v přízemí + ložnice se sociálem v podkroví) se zimní zahradou. Půda nad průjezdem, stejně jako nad bytem 3+1, nabízí prostor pro možné rozšíření obytných ploch nemovitosti. Na zatravněném dvoře se dále nachází vyhřívaný bazén se slanou vodou a pergola s krbem pro klidné a nerušené posezení v soukromí. Zadní část dvora uzavírá prostorná stodola, v současné době využívaná jako dílna a sklad. Zahrada za objektem je v přední části využívána jako užitková (skleník, zahr. domek, studna), její zadní část se vzrostlými stromy, keři a jezírkem zcela dotváří ducha této nemovitosti. Celá nemovitost je napojena na veřejný rozvod elektřiny, plynu, vody a kanalizace. Vytápění bytů je zajištěno ústředním topením s plynovým kotlem + solárními kolektory se zásobníkem (případně krbem).

Pozemek: 2 104,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,90
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
12/2020

Cena
7 625 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,04

Upravená cena
7 930 000 Kč

Název: Rodinný dům Hlincová Hora

Lokalita: Kodetka Jižní 129

Popis: Jedná se o rezidenční objekt situovaný na pozemku o celkové výměře 2 145 m², v lokalitě Hlincova Hora – KODETKA. Dvoupodlažní, částečně podsklepený rodinný dům s užitnou plochou cca 280 m² a navazující dvougaráží (zast. plocha 72 m²), postavený v roce 2009 s důrazem na detail, funkčnost a kvalitu použitých materiálů, se nachází na jižním okraji lokality, v těsné blízkosti lesa. Dispozice domu by se dala zjednodušeně charakterizovat jako 6+1 s komplexním zázemím. Dominantou přízemí je velký obývací pokoj s navazující jídelní částí a kuchyňským koutem (vybaven vest. spotřebiči). Z těchto prostor je přímý vstup na zahradní terasu. Na tomto podlaží se dále nachází další samostatný pokoj, koupelna s WC, technická místnost (sklad, prádelna), centrální chodba a vstupní hala. V podkroví domu jsou 3 samostatné pokoje (každý se vstupem na terasu), šatna a 2 prostorné koupelny s WC. Jedna z koupelen tvoří společně s šatnou funkční celek s ložnicí, druhá je určena pro zbývající pokoje. V suterénu domu je prostorná (28 m²) společenská místnost (vinárna, klubovna) s krbem, samostatné WC a skladové a technické prostory. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem s rozvodem do podlahového vytápění a otopných těles. Objekt je napojen na veřejný rozvod elektřiny, plynu a kanalizace. Dešťová voda je sváděna do zachytávací jímky a používána pro závlivku. V severní části pozemku je vjezdová brána, za ní vydlážděný prostor a stavba prostorné garáže s užitnou plochou 58 m², napojená na vodu, elektřinu a kanalizaci. Udržovaná zahrada je osázena vzrostlými keři a dřevinami, její horní část je pojata jako relaxační, spodní se skleníkem a záhony jako užitková.

Pozemek: 2 145,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	0,90
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
10 300 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,84



Zdroj: realizovaný prodej z
11/2020

Upravená cena
8 652 000 Kč

Název: Rodinný dům České Budějovice 6

Lokalita: Kpt. Jaroše 1309

Popis: Jedná se o rodinný dům s udržovanou zahradou se vzrostlými stromy a keři v klidné části Českých Budějovic. Původní udržovaný rodinný dům byl v roce 2005 modernizován a zvětšen o přístavbu, čímž se jeho užitná plocha zvětšila na 232 m². Dům se skládá ze 3 podlaží, přičemž v podzemním podlaží se nachází garáž pro osobní vůz, jedna místnost užívaná jako kancelář a dále další 2 sklepní místnosti. Na vstupní halu s vestavěnými skříněmi navazují v prvním nadzemním podlaží 2 pokoje, kuchyně se vstupem na verandu, samostatné WC a koupelna. V podkroví jsou kromě samostatného WC a koupelny se sprchovým koutem 2 pokoje orientované do zahrady a jeden pokoj s kuchyňským koutem a balkónem. Na pozemku se nachází samostatná garáž o užitné ploše 38 m² (412 cm x 922, výška 247 cm) a dále na garáž navazující přízemní objekt o zastavěné ploše 88 m². Tento objekt se skládá z haly o rozměrech 562 x 733 cm, kanceláře a sociálního zázemí pro zaměstnance (umyvárna se sprchami, šatna, WC). Hala o výšce 345 cm je vybavena vzduchotechnikou a po obvodu jsou elektrorozvody 380 V. Tento objekt lze využít jako dílnu, výrobu, skladování nebo některé služby. Za tímto objektem je přístřešek, který slouží jako sklad materiálu. Parkování je možné i na ulici, ovšem kromě garáže v podzemním podlaží a samostatné garáže navazující na kovodílnu, je ještě na pozemku zpevněná plocha pro parkování dalšího většího vozidla. Dům je napojen na městskou vodu a kanalizaci, vytápění zajišťuje plynový kotel, ohřev vody plynový bojler.

Pozemek: 948,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,08
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,05
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 6/2021

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
7 900 000 Kč	0,96	7 584 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	7 584 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 055 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	8 652 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena			8 055 333 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			8 055 333
povodně	* 0,95	=	7 652 566,35
Výsledná porovnávací hodnota			7 652 566 Kč

Průmyslový objekt s pozemky

1. Porovnávací hodnota

1.1. Průmyslový objekt Třebeč

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	17 801,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:**Název:** Průmyslový areál Vacov - Vlkonice**Lokalita:** č.p. 105**Popis:** Jedná se o průmyslový areál v obci Vacov - Vlkonice. Pozemky o celkové ploše 7 165 m² z nichž je 1 852 m² zastavěno (5 pavilonů - výrobně montážní prostory, administrativa, sociální zařízení). Na střeše jednoho pavilonu je instalována fotovoltaická elektrárna (30 kW/hod) s dodávkami do sítě. Původní stavba dětské školky z 80. let sloužila v 90. letech jako montážní podnik na elektrozařízení (televize). Objekt je napojen na rozvod elektřiny s vlastní trafostanicí, zaveden obecní vodovod a kanalizace. Vytápění donedávna dálkové (dodávka tepla centrální kotelnou obce Vacov), ale nyní již není objekt napojen. Ohřev TUV elektrickými bojlerů. Celý areál je velmi dobře přístupný a je zahrnut v územním plánu pod lehký průmysl.**Pozemek:** 7 165,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,30
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 8/2021

Cena

6 500 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,30

Upravená cena

8 450 000 Kč

Název: Průmyslový areál Protivín**Lokalita:** Na Chmelničkách 981**Popis:** Jedná se o průmyslový areál na okraji města Protivín. Areál je napojen na veřejně dostupné sítě. V bezprostřední blízkosti je silnice Písek - České Budějovice. Kamionový přístup. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.**Pozemek:** 16 968,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,05
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 10/2020

Cena

8 000 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,16

Upravená cena

9 280 000 Kč

Název: Průmyslový areál Třeboň
Lokalita: Branná
Popis: Jedná se o průmyslový areál (Rašclina Soběslav a.s.) s velkými navazujícími pozemky dříve sloužícími k těžbě rašeliny. Převážně v CHKO. Celková výměra 60 254 m². Z toho areál 14 436 m². Na ploše areálu se nachází administrativní budova (panelová montovaná) s kanceláři, šatnami, soc. zařízením, jídelnou a kuchyní s výdejnou. Požární nádrž (189 m²), vlastní septik. Dvě haly - 1. výrobní hala sloužící ke zpracování rašeliny (857 m², elektřina, voda, dílna, silo). 2. Ocelová hala 736 m² (RD Jeseník typ IIard), světlost 5,7 m, vrata výška i šířka 5,1 m. Vlastní trafo. Voda vlastní vrt (užitková) na sousedním pozemku. Kamionový příjezd.

Pozemek: 60 254,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	0,80
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 2/2021

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
9 900 000 Kč	0,88	8 712 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	8 450 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 814 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	9 280 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	8 814 000 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	8 814 000
povodně	* 0,95 = 8 373 300,00
Výsledná porovnávací hodnota	8 373 300 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Zemědělská usedlost

1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělská usedlost č.p. 24 Třebeč

7 652 566,30 Kč

Průmyslový objekt s pozemky

1. Porovnávací hodnota

1.1. Průmyslový objekt Třebeč

8 373 300,- Kč

Porovnávací hodnota

16 025 866 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

16 025 000 Kč

slovy: Šestnáctmilionůdvacetpěttisíc Kč

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou:

- pozemku parc. č. St. 48 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 24 Třebeč, způsob využití: zem. usedlost, pozemku parc. č. St. 159/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rozestavěná stavba a pozemku parc. č. 990/5 (trvalý travní porost) v objektivní zaokrouhlené výši **7.650.000,- Kč**.

- pozemku parc. č. St. 155 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: prům. objekt, pozemku parc. č. St. 158/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rozestavěná stavba a pozemků parc. č. 986/3 (vodní plocha), parc. č. 988 (trvalý travní porost), parc. č. 990/1 (trvalý travní porost), parc. č. 990/2 (trvalý travní porost), parc. č. 990/3 (ostatní plocha), parc. č. 990/4 (ostatní plocha), parc. č. 990/6 (ostatní plocha), parc. č. 990/7 (ostatní plocha), parc. č. 1041/11 (trvalý travní porost), parc. č. 1041/12 (trvalý travní porost), parc. č. 1041/13 (trvalý travní porost), parc. č. 1063/2 (ostatní plocha), parc. č. 1063/9 (trvalý travní porost), parc. č. 1063/10 (trvalý travní porost) a parc. č. 1570/10 (vodní plocha) v objektivní zaokrouhlené výši **8.375.000,- Kč**,

vše v kat. území Třebeč, obec Borovany, část obce Třebeč, okres České Budějovice, zapsáno na LV 110,

- pozemku parc. č. St. 48 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 24 Třebeč, způsob využití: zem. usedlost, pozemku parc. č. St. 155 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: prům. objekt, pozemku parc. č. St. 158/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rozestavěná stavba, pozemku parc. č. St. 159/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je rozestavěná stavba a pozemků parc. č. 986/3 (vodní plocha), parc. č. 988 (trvalý travní porost), parc. č. 990/1 (trvalý travní porost), parc. č. 990/2 (trvalý travní porost), parc. č. 990/3 (ostatní plocha), parc. č. 990/4 (ostatní plocha), parc. č. 990/5 (trvalý travní porost), parc. č. 990/6 (ostatní plocha), parc. č. 990/7 (ostatní plocha), parc. č. 1041/11 (trvalý travní porost), parc. č. 1041/12 (trvalý travní porost), parc. č. 1041/13 (trvalý travní porost), parc. č. 1063/2 (ostatní plocha), parc. č. 1063/9 (trvalý travní porost), parc. č. 1063/10 (trvalý travní porost) a parc. č. 1570/10 (vodní plocha), vše v kat. území Třebeč, obec Borovany, část obce Třebeč, okres České Budějovice, zapsáno na LV 110 v objektivní zaokrouhlené výši **16.025.000,- Kč**.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být neopatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 110	6
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	10
Snímek ortofotomapy	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-22091 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástěcký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

V Praze 8.12.2021

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2020 16:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 25 INS 31414 / 2013 pro ISALIS v.o.s.

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544281 Borovany

Kat.území: 769398 Třebeč

List vlastnictví: 110

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

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany		670508/1328	
B Nemovitosti			
<i>Pozemky</i>			
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>
<i>St.</i>			<i>Způsob ochrany</i>
48	1206	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: Třebeč, č.p. 24, zem.Used</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 48</i>			
155	362	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, prům.obj</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 155</i>			
158/1	312	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: rozestav.</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 158/1</i>			
159/1	289	zastavěná plocha a nádvoří	národní přírodní rezervace nebo národní přírodní památka
<i>Součástí je stavba: rozestav.</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 159/1</i>			
986/3	312	vodní plocha	koryto vodního toku umělé
988	12	trvalý travní porost	menší chráněné území, národní přírodní rezervace nebo národní přírodní památka
990/1	8311	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
990/2	2542	trvalý travní porost	zemědělský půdní fond
990/3	282	ostatní plocha	menší chráněné území, národní přírodní rezervace nebo národní přírodní památka, zemědělský půdní fond
990/4	1009	ostatní plocha	ostatní komunikace
990/5	58	trvalý travní porost	manipulační plocha
990/6	635	ostatní plocha	zemědělský půdní fond
990/7	199	ostatní plocha	manipulační plocha
1041/11	1090	trvalý travní porost	manipulační plocha
			zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2020 16:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544281 Borovany

Kat.území: 769398 Třebeč

List vlastnictví: 110

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

1041/12	174 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1041/13	1710 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1063/2	602 ostatní plocha	jiná plocha	
1063/9	69 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1063/10	137 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1570/10	43 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	národní přírodní rezervace nebo národní přírodní památka

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Hrmová Drahomíra, Družstevní 128/1, České Budějovice 5,
37006 České Budějovice, RČ/IČO: 395117/050

Povinnost k

Parcela: St. 48

Listina Smlouva RV 544/1990.

POLVZ:169/1990

Z-24200169/1990-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 3.203.425,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,
České Budějovice 7, 37187 České Budějovice

Povinnost k

Parcela: St. 155, Parcela: St. 158/1, Parcela: St. 159/1, Parcela: St. 48,
Parcela: 1041/11, Parcela: 1041/12, Parcela: 1041/13, Parcela: 1063/10, Parcela:
1063/2, Parcela: 1063/9, Parcela: 1570/10, Parcela: 986/3, Parcela: 988,
Parcela: 990/1, Parcela: 990/2, Parcela: 990/3, Parcela: 990/4, Parcela: 990/5,
Parcela: 990/6, Parcela: 990/7

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
Finanční úřad v Trhových Svinech č.j.-17155/2008 /078970/5923 ze dne
13.06.2008. Právní moc ke dni 09.09.2008.

Z-22015/2008-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávka ve výši 7.083.426,- Kč s příslušenstvím.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,
České Budějovice 7, 37187 České Budějovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2020 16:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544281 Borovany

Kat.území: 769398 Třebeč

List vlastnictví: 110

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 155, Parcela: St. 158/1, Parcela: St. 159/1, Parcela: St. 48,
Parcela: 1041/11, Parcela: 1041/12, Parcela: 1041/13, Parcela: 1063/10, Parcela:
1063/2, Parcela: 1063/9, Parcela: 1570/10, Parcela: 986/3, Parcela: 988,
Parcela: 990/1, Parcela: 990/2, Parcela: 990/3, Parcela: 990/4, Parcela: 990/5,
Parcela: 990/6, Parcela: 990/7

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
Finanční úřad Trhové Sviny č.j.-4303/2009 /078970305923 ze dne 17.02.2009.
Právní moc ke dni 05.05.2009.

Z-16641/2009-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 155, Parcela: St. 158/1, Parcela: St. 159/1, Parcela: St. 48,
Parcela: 1041/11, Parcela: 1041/12, Parcela: 1041/13, Parcela: 1063/10, Parcela:
1063/2, Parcela: 1063/9, Parcela: 1570/10, Parcela: 986/3, Parcela: 988,
Parcela: 990/1, Parcela: 990/2, Parcela: 990/3, Parcela: 990/4, Parcela: 990/5,
Parcela: 990/6, Parcela: 990/7

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí Okresní soud
České Budějovice č.j.28E-174/2011 -40 ze dne 01.08.2011. Právní moc ke dni
18.01.2012.

Z-2123/2012-301

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 155, Parcela: St. 158/1, Parcela: St. 159/1, Parcela: St. 48,
Parcela: 1041/11, Parcela: 1041/12, Parcela: 1041/13, Parcela: 1063/10, Parcela:
1063/2, Parcela: 1063/9, Parcela: 1570/10, Parcela: 986/3, Parcela: 988,
Parcela: 990/1, Parcela: 990/2, Parcela: 990/3, Parcela: 990/4, Parcela: 990/5,
Parcela: 990/6, Parcela: 990/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek č.j.117EX-
2632/2012 -18 ze dne 04.10.2012.

Z-16414/2012-301

o Nařízení exekuce

soudem pověřen JUDr. Stanislav Pazderka, Exekutorský úřad Písek

Povinnost k

Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany, RČ/IČO:
670508/1328

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud České Budějovice č.j.43EXE-
3545/2012 -8 ze dne 15.08.2012; uloženo na prac. České Budějovice

Z-16925/2012-301

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Stanislav Pazderka, Prokopova 339/14, 397 01 Písek

Povinnost k

Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany, RČ/IČO:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2020 16:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544281 Borovany

Kat.území: 769398 Třebeč

List vlastnictví: 110

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

Typ vztahu

Povinnost k

670508/1328

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Českých Budějovicích 48 EXE-1079/2013 -10 ze dne 15.01.2013; uloženo na prac. České Budějovice
Z-2322/2013-301

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 155, Parcela: St. 158/1, Parcela: St. 159/1, Parcela: St. 48, Parcela: 1041/11, Parcela: 1041/12, Parcela: 1041/13, Parcela: 1063/10, Parcela: 1063/2, Parcela: 1063/9, Parcela: 1570/10, Parcela: 986/3, Parcela: 988, Parcela: 990/1, Parcela: 990/2, Parcela: 990/3, Parcela: 990/4, Parcela: 990/5, Parcela: 990/6, Parcela: 990/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek č.j.117 EX-4355/2012 -16 ze dne 04.02.2013.

Z-2337/2013-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Stanislav Pazderka, Exekutorský úřad Písek, Prokopova 339/14, 397 01 Písek

Povinnost k

Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany, RČ/IČO:
670508/1328

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Písek 117 EX-638/2014 -13 ze dne 18.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2014 20:25:47. Zápis proveden dne 24.02.2014; uloženo na prac. Písek
Z-1040/2014-305

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 155, Parcela: St. 158/1, Parcela: St. 159/1, Parcela: St. 48, Parcela: 1041/11, Parcela: 1041/12, Parcela: 1041/13, Parcela: 1063/10, Parcela: 1063/2, Parcela: 1063/9, Parcela: 1570/10, Parcela: 986/3, Parcela: 988, Parcela: 990/1, Parcela: 990/2, Parcela: 990/3, Parcela: 990/4, Parcela: 990/5, Parcela: 990/6, Parcela: 990/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek č.j.117EX-638/2014 -15 ze dne 18.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2014 20:25:09. Zápis proveden dne 26.02.2014; uloženo na prac. České Budějovice
Z-1633/2014-301

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

Povinnost k

Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany, RČ/IČO:
670508/1328

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud České Budějovice č.j.KSCB25-INS31414/2013 -A-20 ze dne 13.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2014 09:21:01. Zápis proveden dne 18.06.2014; uloženo na prac. České Budějovice

Z-6094/2014-301

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2020 16:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544281 Borovany

Kat.území: 769398 Třebeč

List vlastnictví: 110

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

Typ vztahu

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany, RČ/IČO:
670508/1328

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud České Budějovice č.j.KSCB25-INS31414/2013 -A-20 ze dne 13.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2014 09:21:01. Zápis proveden dne 18.06.2014; uloženo na prac. České Budějovice

Z-6094/2014-301

o Změna výměr obnovou operátu

uloženo v Z 24200142/1996

Povinnost k

Parcela: St. 155, Parcela: St. 48, Parcela: 1063/2, Parcela: 986/3, Parcela: 988, Parcela: 990/1, Parcela: 990/2, Parcela: 990/3, Parcela: 990/4, Parcela: 990/5, Parcela: 990/6, Parcela: 990/7

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 1041/11, Parcela: 1041/12, Parcela: 1041/13, Parcela: 1063/10, Parcela: 1063/9

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1041/11, Parcela: 1041/12, Parcela: 1041/13, Parcela: 1063/10, Parcela: 1063/9

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-139/2019-301	Parcela:	1041/12
ZDŘ-140/2019-301	Parcela:	988
ZDŘ-141/2019-301	Parcela:	990/1

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 544/1990.

POLVZ:169/1990 Z-24200169/1990-301

Pro: Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany

RČ/IČO: 670508/1328

o Dohoda o vypořádání BSM V7 5222/1997 ze dne 7.7.1997. Právní účinky vkladu ke dni 29.10.1997.

POLVZ:1/1998 Z-24200001/1998-301

Pro: Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany

RČ/IČO: 670508/1328

o Kupní smlouva V11 4155/1999 ze dne 6.8.1999 a dodatek ze dne 16.8.1999. Právní účinky vkladu ke dni 9.8.1999.

POLVZ:12/1999 Z-24200012/1999-301

Pro: Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany

RČ/IČO: 670508/1328

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2020 16:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544281 Borovany

Kat.území: 769398 Třebeč

List vlastnictví: 110

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

Listina

o Kolaudační rozhodnutí 253/2000 ze dne 13.3.2000.

POLVZ:5/2000

Z-24200005/2000-301

Pro: Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany

RČ/IČO: 670508/1328

o Stavební povolení Městský úřad Borovany č.j. S-1003/2002 -HL ze dne 03.10.2002. Právní moc ke dni 09.10.2002.

Z-9367/2003-301

Pro: Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany

RČ/IČO: 670508/1328

o Stavební povolení Městský úřad Borovany č.j.-5165/2003 -HL ze dne 29.05.2003. Právní moc ke dni 16.06.2003.

Z-10084/2003-301

Pro: Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany

RČ/IČO: 670508/1328

o Smlouva kupní ze dne 17.01.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.02.2005.

V-1060/2005-301

Pro: Hrmo Julius, Třebeč 24, 37312 Borovany

RČ/IČO: 670508/1328

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
988	76701	12
990/1	75201	34
	76701	8277
990/2	76701	2542
990/5	76701	58
1041/11	75201	201
	76701	889
1041/12	76701	174
1041/13	75201	276
	76701	1434
1063/9	75201	69
1063/10	75201	137

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 České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.07.2020 16:32:52

























