

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 27/213/2017
O CENĚ NEMOVITÝCH VĚCÍ

RODINNÝ DŮM č.P. 392
VOLYNĚ, UL. VIMPERSKÁ

REKREAČNÍ CHATA č.E. 3
ČERNĚTICE

(POVINNÝ VÁCLAV PACÁK – 8EX 668/10-55)



OBJEDNATEL OCENĚNÍ:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ČESKÉ BUDĚJOVICE

MUDR. MILAN BRONEC
SILHAVSKÁ UL. 17
370 01 ČESKÉ BUDĚJOVICE

ÚČEL OCENĚNÍ:

OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ PRO POTŘEBY EXEKUČNÍHO ŘÍZENÍ

DATUM OCENĚNÍ:

19. ŘÍJNA 2017

OCENĚNÍ VYPRACOVAL:

ING. JAN NEUBAUER
K LIPÁM 90
397 01 PÍSEK

POSUDEK OBSAHUJE 19 STRAN TEXTU A 18 STRAN PŘÍLOH. OBJEDNATELI JE PŘEDÁN V JEDNOM VYHOTOVENÍ.

V PÍSEKU V LISTOPADU 2017

VYHOTOVENÍ č. 1

OBSAH

1. ZNALECKÝ ÚKOL	3
2. NÁLEZ	3
2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ	3
2.3 PŘEDPOKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ	4
2.4 PRÁVNÍ STAV	4
3. METODY OCEŇOVÁNÍ	5
3.1 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ	5
3.1.1 Nákladová metoda	5
3.1.2 Výnosový metoda.....	6
3.1.3 Porovnávací metoda	6
4. OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	6
4.1 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ – 1.ČÁST	6
4.1.1 Poloha – 1. část	6
4.1.2 Stručný popis – 1. část.....	6
4.2 POPIS OBJEKTU – 1. ČÁST	7
4.2.1 Budova č.p. 392, která je součástí pozemku p.č. 106 – 1. část.....	7
4.2.2 Venkovní úpravy, vedlejší stavby a inženýrské sítě – 1. část	7
4.2.3 Popis pozemků – 1. část.....	7
4.3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ – 2.ČÁST	8
4.3.1 Poloha – 2. část	8
4.3.2 Stručný popis – 2. část.....	8
4.4 POPIS OBJEKTU – 2. ČÁST	8
4.4.1 Budova č.e. 3, která je součástí pozemku p.č. st.89 – 2. část.....	8
4.4.2 Popis pozemků – 2. část	9
4.5 PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S NEMOVITÝMI VĚCMI	9
4.5.1 Práva	9
4.5.2 Popis závad	9
4.5.3 Vliv závad na hodnotu nemovitých věcí.....	10
4.6 POSTUPY OCENĚNÍ	10
4.6.1 Metoda věcné hodnoty	10
4.6.2 Metoda výnosová	12
4.6.3 Metoda porovnávací.....	12
4.6.4 Hodnocení trhu	16
4.6.5 Závěrečná analýza pro stanovení ceny obvyklé předmětu ocenění.....	16
ZÁVĚR	17
5. UPOZORNĚNÍ	17
6. PŘÍLOHY	18
7. ZNALECKÁ DOLOŽKA	19

1. ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je odhadnout obvyklou cenu, ve smyslu zákona 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů, nemovitých věcí uvedených v kapitole 2.1 Předmět ocenění s příslušenstvím a ocenění jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené, pro potřeby exekučního řízení.

Jmenování

Znalec Ing. Jan Neubauer, bytem K Lipám 90, 397 01 Písek byl usnesením č.j. 8 EX 660/10-55 o určení znalce vyhotoveném soudním exekutorem JUDr. Milanem Broncem, Exekutorský úřad České Budějovice, ze dne 21.6.2017 ustanoven znalcem za účelem ocenění dále uvedených nemovitých věcí a majetku povinného Václava Pacáka, r.č. 571127/0114 bytem Vimperská 392, Volyně.

2. NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmět ocenění je v tomto znaleckém posudku rozdělen na 2 samostatné části:

1. část - nemovité věci uvedené na LV č. 660 pro k.ú. Volyně (obec Volyně, okres Strakonice):

- pozemek p.č. 106 o výměře 125 m², jehož součástí je stavba: Volyně, č.p. 392, bydlení
- pozemek p.č. 107 o výměře 583 m²

2. část - nemovité věci uvedené na LV č. 1267 pro k.ú. Černětice, obec Volyně, okres Strakonice:

- pozemek p.č. st.89 o výměře 35 m², jehož součástí je stavba: Černětice, č.e. 3, rodinná rekreace
- pozemek p.č. 276/6 o výměře 270 m²

a další dále popsané stavby nezapsané v katastru nemovitostí, které jsou příslušenstvím nebo součástí uvedených nemovitých věcí jako věci hlavní.

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

Podklady

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem, dne 6.6.2017, LV č. 660, k.ú. Volyně, obec Volyně, okres Strakonice
- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem, dne 6.6.2017, LV č. 1267, k.ú. Černětice, obec Volyně, okres Strakonice
- kopie katastrální mapy, k.ú. Volyně, vyhotovená z nahlížení do katastru nemovitostí, ze dne 17.10.2017
- kopie katastrální mapy, k.ú. Černětice, vyhotovená z nahlížení do katastru nemovitostí, ze dne 17.10.2017
- usnesení o určení znalce č.j. 8 EX 660/10-55 vyhotovené soudním exekutorem JUDr. Milanem Broncem, Exekutorský úřad České Budějovice, ze dne 21.6.2017
- informace a sdělení poskytnutá objednatelem
- informace a sdělení poskytnutá povinným při místním šetření

Pro vypracování ocenění byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- katastr nemovitostí www.cuzk.cz
- Český statistický úřad www.czso.cz
- www.sreality.cz
- www.reality.cz
- jiho.ceskereality.cz
- a další realitní servery

Prohlídka předmětu ocenění

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 19.10.2017 za přítomnosti povinného pana Václava Pacáka. Během prohlídky byla znalci umožněna prohlídka interiéru a exteriéru, pořízení fotografické dokumentace a zaměření oceňovaných staveb. Pouze vstup do původní dřevěné chaty nebyl znalci umožněn. Ocenění je provedeno podle stavu předmětu ocenění ke dni místního šetření.

2.3 PŘEDPOKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Předpoklady

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele, povinného a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto znaleckém posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kap. 1. Znalecký úkol. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely, neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

2.4 PRÁVNÍ STAV

Vlastnictví pozemků a budov

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že oceňované nemovité věci zapsané na LV č. 660 v k.ú. Volyně a nemovité věci zapsané na LV č. 1267 v k.ú. Černětice jsou ve společném jmění Václava Pacáka r.č. 571127/0114 a Jiřiny Pacákové r.č. 576006/0141, oba bytem Vimperské 392, Volyně.

Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných nemovitých věcí nebyla předložena žádná stavebněprávní dokumentace.

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 660 v k.ú. Volyně a LV č. 1267 v k.ú. Černětice a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav těchto nemovitých věcí je bez závažnějších závad.

Při místním šetření bylo zjištěno, že k budově č.e. 3, která je součástí pozemku p.č. st. 89 byla provedena přístavba, která zasahuje na pozemek p.č. 276/6, vše zapsané na LV č. 1267 v k.ú. Černětice. Tato přístavba není zakreslena v katastrální mapě.

Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 660 v k.ú. Volyně ze dne 6.6.2017 jsou vlastnická práva k předmětu ocenění omezena těmito omezeními:

- Zástavní právo smluvní pro Strojní omítky s.r.o.
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro DEKTRADE a.s.
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro MONTAKO s.r.o.
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro Branická stavební, s.r.o.

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Česká republika, vykonává: Finanční úřad pro Jihočeský kraj
- 7x Nařízení exekuce
- 6x Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- 2x Zahájení exekuce

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1267 v k.ú. Černěnice ze dne 6.6.2017 jsou vlastnická práva k předmětu ocenění omezena těmito omezeními:

- Zástavní právo smluvní pro Strojní omítky s.r.o.
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro DEKTRADE a.s.
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro MONTAKO s.r.o.
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro Branická stavební, s.r.o.
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Česká republika, vykonává: Finanční úřad pro Jihočeský kraj
- 7x Nařízení exekuce
- 6x Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- 2x Zahájení exekuce

Nájemní vztahy

Nebyly zjištěny.

Upozornění

Případná omezení vlastnických práv nezapsaná na výpisu z katastru nemovitostí nebyla zohledněna.

3. METODY OCEŇOVÁNÍ

Obvyklá cena

Cena obvyklá je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů definována jako „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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, 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.“

3.1 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

3.1.1 NÁKLADOVÁ METODA

Nákladová metoda

Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou, respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovité věci

V případě nemovitých věcí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovité věci stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitá věc v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovité věci. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

3.1.2 VÝNOSOVÝ METODA

Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění je analýza výnosů, nákladů, investic a diskontní míry.

3.1.3 POROVNÁVACÍ METODA

Porovnávací metoda

Při ocenění za použití porovnávací metody se odhaduje cena obvyklá majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislymi partnery. Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následně je provedena analýza těchto informací se zohledněním rozdílů mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

4. OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

4.1 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ – 1. ČÁST

4.1.1 POLOHA – 1. ČÁST

Předmět ocenění se nachází v jižní části města Volyně. Přístup do objektu je z ulice Vimperská. Jedná se o lokalitu užívanou pro rodinné bydlení. Okolní zástavba je tvořena obdobnými rodinnými domy. Centrum města je dostupné pěší chůzí do cca 5-10 min. Ulice Vimperská je hlavní, průtahem města ve směru ze Strakonice do Vimperka, resp. k hraničnímu přechodu Strážný se SRN. Ve Volyni je úplná občanská vybavenost, správním centrem jsou 12 km vzdálené Strakonice. I přes menší počet (3150) trvale žijících obyvatel v místě, se ve Volyni nachází střední průmyslová škola, vyšší odborná škola a učiliště. Z pracovních příležitostí se zde nachází několik menších až středně velkých areálů, živnostenské a řemeslné podnikání. Přístup do Volyně je možný automobilovou i vlakovou dopravou.

4.1.2 STRUČNÝ POPIS – 1. ČÁST

Předmětem ocenění je samostatně stojící částečně podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a využitým podkrovím pod sedlovou střechou, umístěný v západní části pozemku při uliční čáře. K domu přistavěna ze severní strany zděná veranda a z východní strany zimní zahrada na kterou navazuje pergola s částečným prkenným obvodovým pláštěm, plastovým oknem a sedlovou střechou. Dalším příslušenstvím je menší kolna nacházející se vedle zimní zahrady podél východní stěny rodinného domu. Na zahradě se nachází vzrostlé ovocné a okrasné stromové porosty, záhony a tráva. Objekt je napojen na veřejné rozvody elektřiny, vodovodu a kanalizace.

4.2 POPIS OBJEKTU – 1. ČÁST

4.2.1 BUDOVA Č.P. 392, KTERÁ JE SOUČÁSTÍ POZEMKU P.Č. 106 – 1. ČÁST

Využití a dispozice

Jedná se o částečně podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou je z větší části využité podkroví. Dům je nepravidelného, zhruba čtvercového půdorysu. V 1.PP jsou sklepy, uhelna a kotelna. V 1.NP je veranda, chodba, koupelna, WC, kuchyně, pokoj a zimní zahrada. V podkroví je jeden velký obytný prostor a místnost využívaná jako půda (možnost vybudování koupelny a WC).

Stavební popis

Nosná svislá konstrukce zděná, stropy mezi 1.PP a 1.NP betonové a mezi 1.NP a podkrovím dřevěné trámové. Krov dřevěný sedlový s betonovou taškovou krytinou, klempířské konstrukce měděné. Okna jsou plastová s izolačními dvojskly, v podkroví jsou dřevěná střešní. Fasáda s kontaktním zateplovacím pláštěm a fasádní stěrkou – na východní stěně chybí dokončit. Vnitřní omítky vápenné štukové. Vchodové dveře plastové, ostatní dřevěné, schodiště do 1.PP cihelné, do podkroví dřevěné. Podlahy betonové s textilními povlaky, laminátové plovoucí a keramická dlažba. Vytápění ústřední kotelnou na tuhá paliva nebo lokálně křovými kamny. Voda z veřejného řádu, odpady svedeny do kanalizace. TUV z elektrického zásobníkového ohříváče.

Technický stav

Celkový technický stav objektu je dobrý. V roce 1989 objekt prošel rekonstrukcí, kdy byla přistavěna zimní zahrada. Přibližně v roce 2003 byla vyměněna střešní krytina a klempířské konstrukce. Dále bylo provedeno zobytnění podkroví, které dodnes není zcela dokončeno, v současné době je bez vytápění a jeden prostor je nechán v hrubé stavbě. Následně byl proveden zateplovací plášť objektu, který stále zbývá dokončit na východní stěně. V roce 2016 byla v celém objektu z důvodu sousedství s frekventovanou komunikací vyměněna všechna okna.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Na základě informací předaných při místním šetření je stáří stavby rodinného domu odhadováno na 50 let.

4.2.2 VENKOVNÍ ÚPRAVY, VEDLEJŠÍ STAVBY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ – 1. ČÁST

- Pergola přistavěná k zimní zahradě – dřevěná konstrukce se sedlovou střechou, s částečným prkením, opláštěním a osazeným jedním oknem
- Kolna na východní straně rodinného domu
- Zpevněné plochy
- Přípojky inženýrských sítí
- Oplacení

4.2.3 POPIS POZEMKŮ – 1. ČÁST

Jedná se o ocenění následujících pozemků v k.ú. Volyně, obec Volyně, okres Strakonice zapsaných na LV č. 660:

- pozemek p.č. 106 o výměře 125 m² – zapsaný jako zastavená plocha a nádvoří, součástí je stavba: Volyně, č.p. 392, bydlení
- pozemek p.č. 107 o výměře 583 m² – zapsaný jako zahrada

Pozemek p.č. 106 je zcela zastavěn stavbou rodinného domu č.p. 392. Pozemek p.č. 107 je částečně zastavěn zimní zahradou, kolnou a pergolou. Nezastavěná část tohoto pozemku je využívána jako zahrada porostlá trávou se záhony a vzrostlými porosty. Pozemky vzájemně tvoří jednotný funkční celek a jsou mírně svahité od západu k východu.

4.3 POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ – 2.ČÁST

4.3.1 POLOHA – 2. ČÁST

Předmět ocenění se nachází v malé chatové oblasti přibližně 4 km jižně od Volyně v katastrálním území Černětice nad řekou Volyňkou. Okolí chatové oblasti je zalesněné. Přístup je možný pouze po nebezpečně komunikaci sjízdné pouze mimo zimní období. Přístup vede přes pozemky p.č. 1272, 257 v k.ú. Černětice v majetku Města Volyně, dále přes pozemky p.č. 289, 287, 285/3, 284/5, 284/1 vše v k.ú. Černětice ve vlastnictví fyzických osob a následně přes pozemek p.č. 1271 v k.ú. Černětice v majetku Města Volyně. Většina těchto pozemků je lesními plochami. Lze tak předpokládat, že k zabránění pěším přístupu k objektu by nemělo dojít, ale k zabránění v příjezdu automobilem ano. V místě není žádná občanská vybavenost. Nejbližší veřejné dopravní spojení je ve Volyni nebo v Malenicích (3 km). V místě je možnost napojení na elektrickou síť. Další veřejné inženýrské sítě nejsou k dispozici.

4.3.2 STRUČNÝ POPIS – 2. ČÁST

Předmětem ocenění je samostatně stojící částečně podsklepená rekreační chata s mírně sklonitým sedlovým krovem. Chata má obdélníkový půdorys, kde původně šlo o malou dřevěnou chatu na kamenné podezdívce s terasou nad podsklepenou částí. V současné době je provedena hrubá stavba rozšíření chaty na celý půdorys terasy. K chatě náleží svažitý pozemek s několika vybudovanými terasami. Tento pozemek byl ke dni místního šetření zarostlý trávou a stejně jako chata neudržovaný. Do chaty byla původně přivedena přípojka elektřiny, ta je nyní odpojena. Vlastní zdroj vody zde není. U chaty byl postaven suchý dřevěný záchod, ze kterého dnes zbyly jen trosky. Pozemek není oplocen a nejsou na něm žádné venkovní úpravy.

4.4 POPIS OBJEKTU – 2. ČÁST

4.4.1 BUDOVA Č.E. 3, KTERÁ JE SOUČÁSTÍ POZEMKU P.Č. ST.89 – 2. ČÁST

Využití a dispozice

Jedná se o částečně podsklepenou rekreační chatu s mírně sklonitým sedlovým krovem. 1.PP pod původní terasou bylo využíváno jako sklep. V 1.NP byla jedna obytná místnost a nezastřešená terasa, na které je v současné době provedena po vnějším obvodu obezdívka do úrovně věnce pro rozšíření obytné části. Vstup do původní dřevěné chaty nebyl znalci umožněn.

Stavební popis

Nosná svíslá konstrukce podezdívky a sklepa zděná z kamene. Původní chata byla dřevěná montovaná, nyní je po vnějším obvodu spolu s bývalou terasou obezděna plynosilikátovými tvárnicemi. Strop nad sklepem je z železobetonového skořepinového panelu. Krov původní části chaty je zděvený sбиjený neumožňující využití s plechovou krytinou. Na části nové obezděné terasy je dosud provedeno jen provizorní zastřešení z trámků a plechu. Klempířské konstrukce zříz plechu. Schody nejsou. Fasáda není provedena, původní dřevěná chata byla pouze natřená ochranným nátěrem. Okna v nové části chybí, původní byla dřevěná s dřevěnými okenicemi. Dveře dřevěné. Terasy betonové. Vytápění původně nebylo, nově s přístavbou je rozestavěn komín pro možnost vytápění kamry na tuhá paliva. Chata byla původně napojena na elektrickou síť, napojení ke dni konání místního šetření bylo odpojeno. Přípojky dalších inženýrských sítí ani rozvody nejsou provedeny. Sociální zázemí v objektu není.

Technický stav

Celkový technický stav objektu je špatný. Dle sdělení povinného není chata přibližně 10 let navštěvována. K původní dřevěné chatě je provedena obezdívka a přístavba na půdoryse původní terasy. Tato obezdívka a přístavba je ve fázi hrubé stavby, zastřešení není dokončené, je pouze provizorní. Zjednodušeně by bylo možné konstatovat, že technický stav této budovy odpovídá 50% rozestavěnosti s tím, že na nedokončené stavební konstrukce (chybí okna, dveře, fasáda, úplné zastřešení) působí přírodní vlivy a ty tak degradují.

Stáří stavby

Doklad o stáří předložen nebyl. Na základě informací předaných při místním šetření je stavba užívána od 80. let 20. století.

4.4.2 POPIS POZEMKŮ – 2. ČÁST

Jedná se o ocenění následujících pozemků v k.ú. Černětice, obec Volyně, okres Strakonice zapsaných na LV č. 1267:

- pozemek p.č. st. 89 o výměře 35 m² – zapsaný jako zastavená plocha a nádvoří, součástí stavba: Černětice, č.e. 3, rodinná rekreace
- pozemek p.č. 276/6 o výměře 270 m² – zapsaný jako ostatní plocha – neplodná půda

Pozemek p.č. st.89 je zcela zastavěn stavbou rekreační chaty č.e. 3. Pozemek p.č. 276/6 je částečně zastavěn přístavbou k rekreační chatě. Nezastavěná část tohoto pozemku byla využívána jako zahrada porostlá trávou a vzrostlými nálety. Pozemky vzájemně tvoří jednotný funkční celek a jsou poměrně prudce svažité od mírně svažité od západu k východu.

4.5 PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S NEMOVITÝMI VĚCMI

4.5.1 PRÁVA

Nájemní vztahy

Nebyly zjištěny.

Věcná břemena

Nebyla zjištěna.

4.5.2 POPIS ZÁVAD

Věcná břemena

Nebyla zjištěna

Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 660 v k.ú. Volyně ze dne 6.6.2017 jsou vlastnická práva k předmětu ocenění omezena těmito zástavními právy:

- Zástavní právo smluvní pro Strojní omítky s.r.o.
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro DEKTRADE a.s.
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro MONTAKO s.r.o.
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro Branická stavební, s.r.o.
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Česká republika, vykonává: Finanční úřad pro Jihočeský kraj

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1267 v k.ú. Černětice ze dne 6.6.2017 jsou vlastnická práva k předmětu ocenění omezena těmito omezeními:

- Zástavní právo smluvní pro Strojní omítky s.r.o.
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro DEKTRADE a.s.
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro MONTAKO s.r.o.
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro Branická stavební, s.r.o.
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Česká republika, vykonává: Finanční úřad pro Jihočeský kraj

Předkupní práva

Nebyla zjištěna

Jiné závady

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 660 v k.ú. Volyně ze dne 6.6.2017 jsou vlastnická práva k předmětu ocenění omezena těmito omezeními:

- 7x Nařízení exekuce
- 6x Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- 2x Zahájení exekuce

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1267 v k.ú. Černětice ze dne 6.6.2017 jsou vlastnická práva k předmětu ocenění omezena těmito omezeními:

- 7x Nařízení exekuce
- 6x Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- 2x Zahájení exekuce
- Při místním šetření bylo zjištěno, že k budově č.e. 3 byla provedena přístavba, která není zakreslena v katastrální mapě. Přístavba zasahuje na pozemek p.č. 276/6, který je také součástí předmětu ocenění.

4.5.3 VLIV ZÁVAD NA HODNOTU NEMOVITÝCH VĚCÍ

Přístavba k budově č.e. 3, která není zakreslena v katastrální mapě zasahuje na pozemek p.č. 276/6, který je také součástí předmětu ocenění. Z tohoto důvodu se jedná o drobnou stavebně-údržbovou vadu, kterou je možné napravit zaměřením skutečného stavu budovy č.e. 3 a jejím zákresem do katastrální mapy.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku nemají výše popsané závady vliv na hodnotu nemovitých věcí.

4.6 POSTUPY OCENĚNÍ

4.6.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY

Reprodukční cena byla stanovena za pomoci vyhlášky č. 441/2012 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Reprodukční cena venkovních úprav byla stanovena procentem z reprodukční ceny hlavních staveb. Výše podílu venkovních úprav se na základě dlouhodobého sledování pohybuje v rozmezí 2 - 10%.

Výpočet věcné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny a zohledňuje přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené nemovité věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání.

1. část - nemovité věci uvedené na LV č. 660 p.č. k.ú. Volyně

Rodinný dům č.p. 392, který je součástí pozemku p.č. 106		
Zastavěná plocha	114	m ²
Užitná (podlahová) plocha	188	m ²
Obytná plocha	151	m ²
Obestavěný prostor	645	m ³
Kód CZ-CC	111	-
SKP	46.21.11	-
Jednotková cena	2 565	Kč/m ³
koeficient polohy	1,00	-
Koeficient vybavení	0,95	-
Koeficient změny cen	2,163	-
Reprodukční cena objektu	3 397 570	Kč
Opotřebení/nehodnotění (odborným odhadem)	50	%
Věcná cena stavby	1 698 785	Kč
Venkovní úpravy a vedlejší stavby		
% z reprodukční ceny hlavních staveb	5,0	%
Reprodukční cena venkovních úprav	169 879	Kč
Opotřebení (odborným odhadem)	30	%
Věcná cena venkovních úprav	118 915	Kč

2. část - nemovité věci uvedené na LV č. 1267 pro k.ú. Černětice

Rekreační chata č.e. 3, která je součástí pozemku p.č. st. 89		
Zastavěná plocha	43	m ²
Užitná (podlahová) plocha	50	m ²
Obytná plocha	32	m ²
Obestavěný prostor	164	m ³
Kód CZ-CC	111	-
SKP	40,21.11	-
Jednotková cena	1 650	Kč/m ³
koeficient polohy	0,90	-
Koeficient vybavení	0,80	-
Koeficient změny cen	2,163	-
Reprodukční cena objektu	421 893	Kč
Opotřebení/nedokončení (odborným odhadem)	70	%
Věcná cena stavby	126 568	Kč

Pozemky

Pro potřeby stanovení věcné hodnoty nemovitých věcí, souboru staveb a pozemků, se hodnota oceňovaných pozemků zjišťuje jako by byly nezastavěné. Hodnota pozemků byla stanovena na základě porovnání dosažitelných cen stavebních pozemků v dané lokalitě s přihlednutím k pozitivním i negativním faktorům ovlivňujícím hodnotu oceňovaného pozemku.

- atraktivita lokality, orientace ke světovým stranám, tvar pozemku a jeho velikost dopravní dostupnost,
- využitelnost pozemku – inženýrské sítě, možnost a intenzita zastavění (dle územního plánu),
- omezující vlivy – věcná břemena, ochranná pásma, stavební uzávěra, ekologické zátěže atd.

1. část - nemovité věci uvedené na LV č. 660 pro k.ú. Volyně

Ceny stavebních pozemků v této lokalitě se pohybují od 800,- Kč/m² do 1200,- Kč/m². Vzhledem k poloze, tvaru, celkové výměře a využitelnosti byla výsledná hodnota pozemku odhadnuta na 1000,- Kč/m².

Pozemky – 1. část		
Výměra pozemků	708	m ²
Jednotková cena pozemku	1 000	Kč/m ²
Věcná hodnota pozemků	708 000	Kč

2. část - nemovité věci uvedené na LV č. 1267 pro k.ú. Černětice

Ceny stavebních pozemků v této lokalitě se pohybují od 100,- Kč/m² do 300,- Kč/m². Vzhledem k poloze, tvaru, celkové výměře a využitelnosti byla výsledná hodnota pozemku odhadnuta na 150,- Kč/m².

Pozemky – 2. část		
Výměra pozemků	305	m ²
Jednotková cena pozemku	150	Kč/m ²
Věcná hodnota pozemků	45 750	Kč

Metoda věcné hodnoty je v tomto případě pro stanovení ceny obvyklé pouze podpůrná, neboť nemá dostatečnou vypovídací schopnost o vývoji trhu a obchodovatelnosti s obdobnými nemovitými věcmi v dané lokalitě. Při rozhodování potenciálního kupujícího o koupi předmětu ocenění tato metoda podává informaci o potřebných nákladech na výstavbu obdobné nemovité věci v současné době a o aktuálním stavu opotřebení stavby, jak je vysvětleno v kapitole 3.1.1 Nákladový přístup.

4.6.2 METODA VÝNOSOVÁ

Předmět ocenění nemá povahu komerčně využitelné nemovité věci. Na trhu se obdobné nemovité věci pronajímají jen výjimečně. Běžní investoři tento typ nemovitých věcí kupují pro vlastní potřebu, nikoliv pro získání výnosů z pronájmu. Z těchto důvodů nebyla výnosová metoda použita.

4.6.3 METODA POROVNÁVACÍ

V porovnávací metodě byly pro stanovení výsledku použity nabídkové ceny obdobných nemovitých věcí v obdobných lokalitách, informace z realitní inzercce uveřejněné v uplynulých 6 kalendářních měsících a ověřené v realitních kancelářích. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů (vlastní databáze, informace v realitních kancelářích a realitní inzercce). Vybrané nemovité věci jsou porovnávány s oceňovanými zejména z hlediska polohy, objemového uspořádání, velikosti, funkční využitelnosti, technického stavu atd.

1. část - nemovité věci uvedené na LV č. 660 pro k.ú. Volyně

Porovnávané nemovité věci byly upraveny následujícími cenotvornými vlivy.

- **vliv prodejnosti**, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu a zohledňuje vyjednávací prostor nabízejícího,
- **vliv polohy**, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovité věci,
- **vliv dopravní dostupnosti**, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovité věci,
- **vliv technického stavu**, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovité věci s ohledem na prováděnou údržbu atd.,
- **vliv vybavenosti**, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovité věci (inženýrské sítě, vytápění, atd.),
- **vliv funkční využitelnosti**, který zohledňuje stávající způsob užívání eventuelně možnost dalšího využití oceňovaných staveb k jiným účelům, dále zda má porovnávaný objekt stejný počet podlaží s obdobným způsobem využití jako oceňovaný objekt, zda má sklep, garáž, stodolu, hospodářské stavby, atd.,
- **vliv velikosti pozemku**, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost ve vztahu k stavbě,
- **vliv velikosti objektu**, který zohledňuje rozdíl v absolutní velikosti porovnávaných objektů s oceňovaným, s tím, že menší objekty jsou obchodovány za vyšší jednotkové ceny než větší objekty,

V tomto porovnání jsou uvedeny tři nemovité věci nabízené k prodeji v realitní inzerci. Jako srovnávací jednotka pro odhad porovnávací hodnoty byl použit 1 m² užitné plochy objektu. Hodnocení jednotlivých cenotvorných vlivů ve vztahu k předmětu ocenění je uvedeno níže na stránce č. 13. U všech porovnávaných nemovitých věcí se jedná o nabídkové ceny realitních kanceláří k jednání, realizované ceny prodeje bývají zpravidla nižší. Porovnávané nemovité věci jsou nabízeny za jednotkové ceny 7 679 – 16 289 Kč/m² užitné plochy. Po zohlednění výše popsaných vlivů je pro předmět ocenění odpovídající porovnávací hodnota předmětu ocenění 2 250 000 Kč za celou nemovitou věc.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Popis nemovitých věcí

Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Rodinný dům č.p.392 Volyně, ul. Vimperská zdroj informací:	Rodinný dům Volyně, ul. Vimperská internet, realitní inzerce	Rodinný dům Volyně, ul. Palackého internet, realitní inzerce	Rodinný dům Volyně, ul. Bradčanská internet, realitní inzerce
			
	Samostatně stojící, dvoupatrový dům s velkou oplocenou zahradou. Sklep - podsklepeno ze 2/3. Za domem samostatně stojící budova s hospodářskou částí - letní kuchyně, suché WC, stodola, dílna, zděná garáž (1172). Sedlový krov, krytý asfitem.	Rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami o velikosti 3+1 a jednou o velikosti 1+1, vodorovným nebytovým prostorem s výškovou, dvorem, kůlnami, stodolou. Přizemní je byt 3+1 s balkonem a vstupem do dvora. V tomto bytě byla započatá rekonstrukce. V přízemí se dále nachází nebytový prostor s výlohou směřující do hlavní silnice. V patře je byt 3+1 s balkonem a byt 1+1. Půda je nezbytněná. Vytápět je možno tuhými palivy, plynem nebo akumulacími kamny. V domě byla částečně vyměněna okna.	Rodinný dům dispozičně 3+kk s přílehlou dílnou/kolnou, sklípkem a předzahrádkou. Udržovaný dům s okny orientovanými na jih, nové plastové vchodové dveře, plastová okna se žaluziemi, fasáda opatřena omyvatelným nátěrem, nové vnitřní omítky, nová koupelna se sprchovým koutem a závěsným WC a topným žebříkem (na elektrinu), ohřev TUV elektrickým bojlerem.

Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Výměra pozemku (m ²)	708	2 431	2 429	198
Užitná plocha (m ²)	188	159	280	74
Prodejní/nabídková cena (Kč)	-	2 590 000	2 150 000	960 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)		16 289	7 679	12 973

Porovnání

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Prodejnost	---	nadhodnoceno	mírně nadhodnoceno	mírně nadhodnoceno
Poloha	---	obdobná	obdobná	obdobná
Dopravní dostupnost	---	obdobná	obdobná	obdobná
Technický stav objektu	---	horší	výrazně horší	obdobný
Vybavenost budov	---	obdobná	horší	obdobná
Funkční využitelnost	---	větší	větší	mírně větší
Velikost pozemku	---	výrazně větší	výrazně větší	výrazně menší
Velikost objektu	---	mírně menší	větší	výrazně menší

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m ²)	---	16 289	7 679	12 973
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)	---	13 754	9 861	12 448
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	12 021			
Užitná plocha (m ²)	188			
Porovnávací hodnota (Kč)	2 255 533			
Porovnávací hodnota (Kč)	2 250 000			

Výsledná porovnávací hodnota

2 250 000 Kč

2. část - nemovitě věci uvedené na LV č. 1267 pro k.ú. Černětice





Porovnávané nemovitě věci byly upraveny následujícími cenotvornými vlivy:

- **vliv prodejnosti**, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu a zohledňuje vyjednávací prostor nabízejícího,
- **vliv polohy**, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitě věci,
- **vliv dopravní dostupnosti**, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitě věci,
- **vliv technického stavu**, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovitě věci s ohledem na prováděnou údržbu atd. V tomto případě je oceňovaná stavba ve číselném technickém stavu, viz popis v kapitole 4.4.1 Budova č.e. 3, která je součástí pozemku p.č. st.89 – 2. část, odstavec Technický stav. Z tohoto důvodu byla hodnota oceňované stavby oproti porovnávaným výrazně snížena,
- **vliv vybavenosti**, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitě věci (inženýrské sítě, vytápění, atd.),
- **vliv funkční využitelnosti**, který zohledňuje stávající způsob užívání eventuelně možnost dalšího využití oceňovaných staveb k jiným účelům, dále zda má porovnávaný objekt stejný počet podlaží s obdobným způsobem využití jako oceňovaný objekt, zda má sklep, garáž, stodolu, hospodářské stavby, atd.,
- **vliv velikosti pozemku**, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost ve vztahu k stavbě,
- **vliv velikosti objektu**, který zohledňuje rozdíl v absolutní velikosti porovnávaných objektů s oceňovaným, s tím, že menší objekty jsou obchodovány za vyšší jednotkové ceny než větší objekty,

V tomto porovnání jsou uvedeny tři nemovitě věci nabízené k prodeji v realitní inzerci. Jako srovnávací jednotka pro odhad porovnávací hodnoty byl použit 1 m² obytné plochy objektu. Hodnocení jednotlivých cenotvorných vlivů ve vztahu k předmětu ocenění je uvedeno níže na stránce č. 15. U všech porovnávaných nemovitých věcí se jedná o nabídkové ceny realitních kanceláří k jednání, realizované ceny prodeje bývají zpravidla nižší. Porovnávané nemovitě věci jsou nabízeny za jednotkové ceny 9 259 – 10 333 Kč/m² obytné plochy. Po zohlednění výše popsaných vlivů je pro předmět ocenění odpovídající porovnávací hodnota předmětu ocenění 140 000 Kč za celou nemovitou věc.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Popis nemovitých věcí

Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Rekreační chata č.e. 3 Černětice zdroj informací:	Rekreační chata Černětice internet, realitní inzerce	Rekreační chata Volyně internet, realitní inzerce	Rekreační chata Nišovice internet, realitní inzerce
			
	Zděná přízemní chata se sklepem na okraji lesa nad řekou Volyňkou. Chata má verandu a zápraží, větší pokoj s kuchyňským koutem, malou ložnici a sklad. Topení lokální, elektřina zavedena, k bezplatnému využívání je okolo větší pozemek. V sousedství ještě několik chat. Celoroční příjezd 200 m od chaty.	Dřevěná chata se zápražím a sklepem na oploceném pozemku-zahradě. Zahrada s chatkou tvoří součást malé chatové osady s dobrou přírůpkovou cestou, bez elektřiny a vody, možnost napojení.	Zděná přízemní chata. Jedná se o 1/2 dvojchaty. Místo zcela bez inženýrských sítí (není voda, odpad, elektřina). Existuje pouze el. rozvod v chatě na 12V. Chata má sklípek, uvnitř betonové podlahy s položeným PVC a koberec. Obývací místnost, ložnice, kuchyňka jsou zařízeny a vybaveny na možnost přespání, přípravy jídla, topení (otevřený krb).

Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Výměra pozemku (m ²)	305	100	337	90
Obytná plocha (m ²)	32	20	27	30
Prodejní/nabídková cena (Kč)	-	199 000	250 000	310 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	9 827	9 259	10 333

Porovnání

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Prodejnost	---	mírně nadhodnoceno	mírně nadhodnoceno	nadhodnoceno
Poloha	---	obdobná	mírně atraktivnější	mírně atraktivnější
Dopravní dostupnost	---	obdobná	obdobná	obdobná
Technický stav objektu	---	výrazně lepší	výrazně lepší	výrazně lepší
Vybavenost budov	---	lepší	obdobná	horší
Funkční využitelnost	---	obdobná	obdobná	obdobná
Velikost pozemku	---	výrazně menší	obdobná	výrazně menší
Velikost objektu	---	menší	mírně menší	obdobná

Výsledná porovnávací hodnota

Položka	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitá věc č. 1	Porovnávaná nemovitá věc č. 2	Porovnávaná nemovitá věc č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m ²)	---	9 827	9 259	10 333
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)	---	4 480	4 357	4 522
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	4 453			
Obytná plocha (m ²)	32			
Porovnávací hodnota (Kč)	142 327			
Porovnávací hodnota (Kč)	140 000			

Výsledná porovnávací hodnota

140 000 Kč

4.6.4 HODNOCENÍ TRHU

S obdobnými nemovitými věcmi se běžně obchoduje, nabídka s poptávkou je zpravidla v dané lokalitě v rovnováze, v současném ekonomickém růstu mírně převládá poptávka nad nabídkou. Nejvýhodnějším kritériem pro výběr kupujícího obdobného objektu je poloha, kde jsou upřednostňovány klidné lokality s příležitostmi pro volnočasové aktivity a dobrou dopravní dostupností.

4.6.5 ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA PRO STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

1. část - nemovité věci uvedené na LV č. 660 pro k.ú. Volyně

Rekapitulace výsledných hodnot:	
Věcná hodnota oceňovaných budov	1 608 785 Kč
Věcná hodnota venkovních úprav	118 915 Kč
Věcná hodnota pozemků	708 000 Kč
Věcná hodnota celkem	2 525 700 Kč
Porovnávací hodnota	2 250 000 Kč
Celková hodnota práv	- Kč
Celková hodnota závad	- Kč

Předmět ocenění se nachází v lokalitě s obdobnými rodinnými domy s dobrou docházkovou vzdáleností do centra města. Nevýhodou je sousedství s velmi frekventovanou komunikací. Předmětná stavba je v průměrném technickém stavu, některé z konstrukcí jsou po rekonstrukci, průběžně je prováděna běžná údržba. V podkroví byla prováděna rozsáhlejší rekonstrukce prostor, která však není k datu místního šetření dokončena. Vybavení je z větší části na úrovni dnešního standardu. Objemově se jedná spíše o běžnou až mírně nadprůměrnou stavbu s využitím jako jednoho etážní. Výhodou je částečné podsklepení domu, zahrada a vedlejší stavby. Prodejnost této nemovité věci lze předpokládat běžná.

Po posouzení všech získaných informací o předmětné nemovité věci, na základě provedených ocenění a zhodnocení trhu s nemovitými věcmi, má z výše uvedených důvodů pro daný typ nemovité věci nejvěrohodnější vypovídací schopnost o ceně obvyklé ve smyslu směnitelnosti na trhu porovnávací metoda, v souladu s kterou odhaduji výslednou cenu obvyklou předmětné nemovité věci jako celku bez zohlednění závad 2 250 000 Kč.

2. část - nemovité věci uvedené na LV č. 1267 pro k.ú. Černětice

Rekapitulace výsledných hodnot:	
Věcná hodnota oceňovaných budov	126 568 Kč
Věcná hodnota venkovních úprav	- Kč
Věcná hodnota pozemků	45 750 Kč
Věcná hodnota celkem	172 318 Kč
Porovnávací hodnota	140 000 Kč
Celková hodnota práv	- Kč
Celková hodnota závad	- Kč

Předmět ocenění se nachází v lokalitě s obdobnými rekreačními chatami, jedná se o malou chatovou oblast s přístupem po nebezpečné komunikaci, příjezd automobilem je komplikovaný a není po veřejných komunikacích. V místě je možnost napojení pouze na elektrickou síť, další inženýrské sítě nejsou k dispozici. Další nevýhodou předmětu ocenění je špatný technický stav se započatou přístavbou, která však v důsledku nenavštěvování objektu postupně chátrá. Objemově se jedná spíše o podprůměrný objekt, velikost pozemku je odpovídající využití. Výhodou je nerušená okolní krajina obklopená lesy. U této nemovité věci lze předpokládat komplikovanější prodej.

Po posouzení všech získaných informací o předmětné nemovité věci, na základě provedených ocenění a zhodnocení trhu s nemovitými věcmi, má z výše uvedených důvodů pro daný typ nemovité věci nejvěrohodnější vypovídací schopnost o ceně obvyklé ve smyslu směnitelnosti na trhu porovnávací metoda, v souladu s kterou odhaduji výslednou cenu obvyklou předmětné nemovité věci jako celku bez zohlednění závad 140 000 Kč.

Cena vydraženého majetku se může od výsledné ceny obvyklé lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu.

Závěr

Znaleckým úkolem je odhadnout cenu obvyklou nemovitých věcí popsaných v kapitole 2.1 Předmět ocenění s příslušenstvím a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené pro potřeby exekučního řízení.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh ceny obvyklé k uvedenému datu,

odhaduji cenu obvyklou 1. části předmětu ocenění, tj. nemovitých věcí uvedených na LV č. 660 pro k.ú. Volyně bez zohlednění práv a závad:

2 250 000 Kč

Slovy: dvamilionydvěšestěpadesáttisíc korun českých

odhaduji cenu obvyklou 2. části předmětu ocenění, tj. nemovitých věcí uvedených na LV č. 1267 pro k.ú. Černětice bez zohlednění práv a závad:

140 000 Kč

Slovy: dvamilionydvěšestěpadesáttisíc korun českých

hodnota práv váznoucích na předmětu ocenění 1. a 2. části je odhadnuta na:

0 Kč

Slovy: nula korun českých

hodnota závad váznoucích na předmětu ocenění 1. a 2. části je odhadnuta na:

0 Kč

Slovy: nula korun českých

5. Upozornění

Omezení vlastnických práv zapsaná v katastru nemovitostí na LV č. 660 pro k.ú. Volyně, obec Volyně a LV č. 1267 pro k.ú. Černětice, obec Volyně ke dni 6.6.2017 jsou pro potřeby tohoto znaleckého posudku bez vlivu na hodnotu nemovitých věcí a v odhadované ceně obvyklé nejsou zohledněna.

Znači nebyl předložen nabývací titul k předmětné nemovité věci. Omezení vlastnických práv nezapsaná v katastru nemovitostí na výše uvedeném LV nebyla zohledněna.

Znači nebyla umožněna prohlídka interiéru původní části chaty č.e. 3 v k.ú. Černětice, v ocenění je vycházeno z informací poskytnutých při místním šetření povinným.

6. Přílohy

PŘÍLOHA	Č. 1:	FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ 1. ČÁST PŘDMĚTU OCENĚNÍ
PŘÍLOHA	Č. 2:	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY 1. ČÁST PŘDMĚTU OCENĚNÍ
PŘÍLOHA	Č. 3:	MAPA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1. ČÁST PŘDMĚTU OCENĚNÍ
PŘÍLOHA	Č. 4:	FOTOGRAFIE 1. ČÁST PŘDMĚTU OCENĚNÍ
PŘÍLOHA	Č. 5:	FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ 2. ČÁST PŘDMĚTU OCENĚNÍ
PŘÍLOHA	Č. 6:	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY 2. ČÁST PŘDMĚTU OCENĚNÍ
PŘÍLOHA	Č. 7:	MAPA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 2. ČÁST PŘDMĚTU OCENĚNÍ
PŘÍLOHA	Č. 8:	FOTOGRAFIE 2. ČÁST PŘDMĚTU OCENĚNÍ

7. Znalecká doložka

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích zn. Spr 278/2010 ze dne 15.12.2010, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 27/213/2017 znaleckého deníku. Obsahuje devatenáct stran textu a osmnáct stran příloh.

Posudek vyhotovil:

Ing. Jan Neubauer
K Lipám 90
397 01 Písek
tel.: 776 611 392
e-mail: jan.neubauer@volny.cz

V Písku dne 1. listopadu 2017

Ing. Jan Neubauer

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2017 08:15:02

Příloha č. 1

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1139/17 pro JUDr. Milan Bronec

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 551970 Volyně

Kat.území: 784958 Volyně

List vlastnictví: 660

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM Pacák Václav a Pacáková Jiřina, Vimperská 392, 38701 Volyně	571127/0114 576006/0141	
---	----------------------------	--

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

106	125	zastavěná plocha a nádvoří		
-----	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: Volyně, č.p. 392, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 106

107	583	zahrada		
-----	-----	---------	--	--

zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

úvěr ve výši 1.000.000,- Kč a příslušenství

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782	Parcela: 106 Parcela: 107	V-869/2002-307 V-869/2002-307
---	------------------------------	----------------------------------

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.05.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.05.2002.

V-869/2002-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 99.873,- Kč a příslušenství

Strojní omítky s.r.o., Zelerecká 120/23, Hloubětín, 19800 Praha 9, RČ/IČO: 49812041	Parcela: 106 Parcela: 107	Z-2033/2011-307 Z-2033/2011-307
---	------------------------------	------------------------------------

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Milan Bronec 8 EX-668/2010 -12 ze dne 21.01.2011. Právní moc ke dni 26.01.2011.

Z-2033/2011-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 98.732,-Kč s příslušenství

Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank, pojišťoven a stavebnictví, Boškotova 1225/1, Braník, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 47114321	Parcela: 106 Parcela: 107	Z-4447/2011-307 Z-4447/2011-307
---	------------------------------	------------------------------------

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Milan Bronec 8 EX-918/2010 -15 ze dne 21.01.2011. Právní moc ke dni 03.05.2011.

Z-4447/2011-307

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2017 08:15:02

Příloha č. 1

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 551970 Volyně

Kat.území: 784958 Volyně

List vlastnictví: 660

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 162.820,- Kč a příslušenství

DEKTRADE a.s., Tiskařská 257/10, Parcela: 106 Z-1609/2013-307
Malešice, 10800 Praha 10, RČ/IČO: Parcela: 107 Z-1609/2013-307
48589837

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Jan Fendrych 132 EX-2866/2010 -12/Fe ze dne 14.02.2011. Právní moc ke dni 16.02.2011.

Z-1609/2013-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 62.837,-Kč s příslušenstvím

MONTAKO s.r.o., Vodárenská 732, Parcela: 106 Z-3647/2013-307
Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou, Parcela: 107 Z-3647/2013-307
RČ/IČO: 25123017

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr.Tomáš Pospíchal 070 Ex-1102/2011 -10 ze dne 04.04.2011.

Z-3181/2011-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka 52 320,- Kč s příslušenstvím

Oborová zdravotní pojišťovna Parcela: 106 Z-3856/2013-307
zaměstnanců bank, pojišťoven a Parcela: 107 Z-3856/2013-307
stavebnictví, Roškotova 1225/1,
Braník, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
47114321

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Milan Bronec 8 EX-931/2011 -13 ze dne 27.10.2011.

Z-9860/2011-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 100.000,- Kč s příslušenstvím

Branická stavební, s.r.o., Parcela: 106 Z-4519/2013-307
Bělohorská 257/45, Brno, 16900 Parcela: 107 Z-4519/2013-307
Praha 6, RČ/IČO: 20751208

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Aleš Bayer 002 EX-935/2010 -24 ze dne 09.07.2013.

Z-4519/2013-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
daňové pohledávky v celkové výši 547.495,- Kč a příslušenství

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 106 Z-8891/2013-307
001, vykonává: Finanční úřad pro Parcela: 107 Z-8891/2013-307
Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2017 08:15:02

Příloha č. 1

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 551970 Volyně

Kat.území: 784958 Volyně

List vlastnictví: 660

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

České Budějovice 7, 37187 České
Budějovice

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚzP ve Strakonících čj.-16512/7/2013 /2211-25200-
304024 ze dne 03.09.2013.

Z-891/2013-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Nařízení exekuce

Pacák Václav, Vimperská 392, 38701 Volyně, RČ/IČO:
571127/0114

Z-682/2011-307

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonících 9EXE-3462/2010 -12
ze dne 30.12.2010. Právní moc ke dni 03.05.2011; uloženo na prac. Strakonice

Z-682/2011-307

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 106 Z-679/2011-307

Parcela: 107 Z-679/2011-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Milan Bronec 8EX-668/2010 -11 ze
dne 21.01.2011. Právní moc ke dni 20.01.2011.

Z-679/2011-307

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 106 Z-683/2011-307

Parcela: 107 Z-683/2011-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Milan Bronec 8EX-918/2010 -14 ze
dne 21.01.2011. Právní moc ke dni 03.05.2011.

Z-683/2011-307

o Nařízení exekuce

Pacák Václav, Vimperská 392, 38701 Volyně, RČ/IČO:
571127/0114

Z-2235/2011-307

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonících 9EXE-2761/2010 -11
ze dne 16.10.2010; uloženo na prac. Strakonice

Z-2235/2011-307

o Nařízení exekuce

Pacák Václav, Vimperská 392, 38701 Volyně, RČ/IČO:
571127/0114

Z-2750/2011-307

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonících 17 EXE-2095/2011 -14
ze dne 16.03.2011; uloženo na prac. Strakonice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2017 08:15:02

Příloha č. 1

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 551970 Volyně

Kat.území: 784958 Volyně

List vlastnictví: 660

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-2750/2011-307

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 106

Z-3093/2011-307

Parcela: 107

Z-3093/2011-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Tomáš Pospíchal 170 Ex-1102/2011 -9 ze dne 04.04.2011.

Z-3093/2011-307

o Nařízení exekuce

Pacák Václav, Vimperská 392, 38701 Volyně, RČ/IČO:
571127/0114

Z-9861/2011-307

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonících 9EXE-3715/2011 -12 ze dne 20.10.2011; uloženo na prac. Strakonice

Z-9861/2011-307

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 106

Z-9862/2011-307

Parcela: 107

Z-9862/2011-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Milan Bronec 8EX-931/2011 -12 ze dne 27.10.2011.

Z-9862/2011-307

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Milan Bronec

Pacák Václav, Vimperská 392, 38701 Volyně, RČ/IČO:
571127/0114

Z-8182/2012-307

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonících 23 EXE-3064/2012 -12 ze dne 26.10.2012; uloženo na prac. Strakonice

Z-8182/2012-307

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 106

Z-8183/2012-307

Parcela: 107

Z-8183/2012-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Milan Bronec 8 EX-634/2012 -14 ze dne 31.10.2012.

Z-8183/2012-307

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Vít Novozámský

Pacák Václav, Vimperská 392, 38701 Volyně, RČ/IČO:
571127/0114

Z-8586/2012-307

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2017 08:15:02

Příloha č. 1

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 551970 Volyně

Kat.území: 784958 Volyně

List vlastnictví: 660

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonících 17 EXE-3095/2012 -11 ze dne 31.10.2012; uloženo na prac. Strakonice

Z-8586/2012-307

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 106

Z-8691/2012-307

Parcela: 107

Z-8691/2012-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Vít Novozámský 056 EX-6713/2012 -14 ze dne 15.11.2012.

Z-8691/2012-307

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, U Tržstě 9, 690 02 Břeclav

Pacák Václav, Vimperská 392, 38701 Volyně, RČ/IČO:
571127/0114

Z-7051/2014-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-5049/2014 -9 ze dne 26.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.09.2014. Zápis proveden dne 30.09.2014; uloženo na prac. Břeclav

Z-7051/2014-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 106

Z-4145/2014-307

Parcela: 107

Z-4145/2014-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr.Marcela Petrošová 160EX-5049/2014 -10 ze dne 26.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.09.2014. Zápis proveden dne (2.10.2014; uloženo na prac. Strakonice

Z-4145/2014-307

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Ve Studeném 117/5a, Praha 4

Pacák Václav, Vimperská 392, 38701 Volyně, RČ/IČO:
571127/0114

Z-2466/2015-307

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonících 17EXE-1877/2010 -11 ze dne 24.03.2010. Právní účinky zápisu ke dni 03.07.2015. Zápis proveden dne 08.07.2015; uloženo na prac. Strakonice

Z-2466/2015-307

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 106

Z-2467/2015-307

Parcela: 107

Z-2467/2015-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr.Jan Fendrych 132EX-2866/2010 -59 ze dne 03.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.07.2015. Zápis proveden dne 16.07.2015; uloženo na prac. Strakonice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2017 08:15:02

Příloha č. 1

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 551970 Volyně

Kat.území: 784958 Volyně

List vlastnictví: 660

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-2467/2015-307

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník
Pacák Václav, Vimperská 392, 38701 Volyně, RČ/IČO:
571127/0114

Z-4169/2015-811

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX
14041/2015 -9 ze dne 17.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.09.2015. Zápis
proveden dne 29.09.2015; uloženo na prac. Jeseník

Z-4169/2015-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 106 Z-3267/2015-307

Parcela: 107 Z-3267/2015-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Alan Havlice 197EX-14041/2015
-16 ze dne 22.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.09.2015. Zápis
proveden dne 02.10.2015; uloženo na prac. Strakonice

Z-3267/2015-307

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní NZ-40/2002 ze dne 21.03.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.03.2002.

V-539/2002-307

Pro: Pacák Václav a Pacáková Jiřina, Vimperská 392, 38701 Volyně RČ/IČO: 571127/0114
576006/0141

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
107	72911	583

Pokud je výměra bonitovaných 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 Strakonice, kód: 307.

Vyhotovili: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.06.2017 08:36:14



2269/1

91

93

160

103

156/1

92

94

105

159/1

947

156/20

156/19

156/18

156/17

156/16

156/15

156/14

156/13

156/12

156/11

156/10

156/9

156/8

156/7

156/6

156/5

156/4

156/3

156/2

156/32

156/30

156/31

106

107

955

108

956

109

957/1

128

964

110

129

111

114

130

112

113

115

116

117

958

131

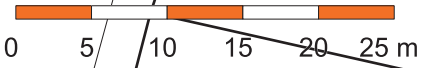
118

119

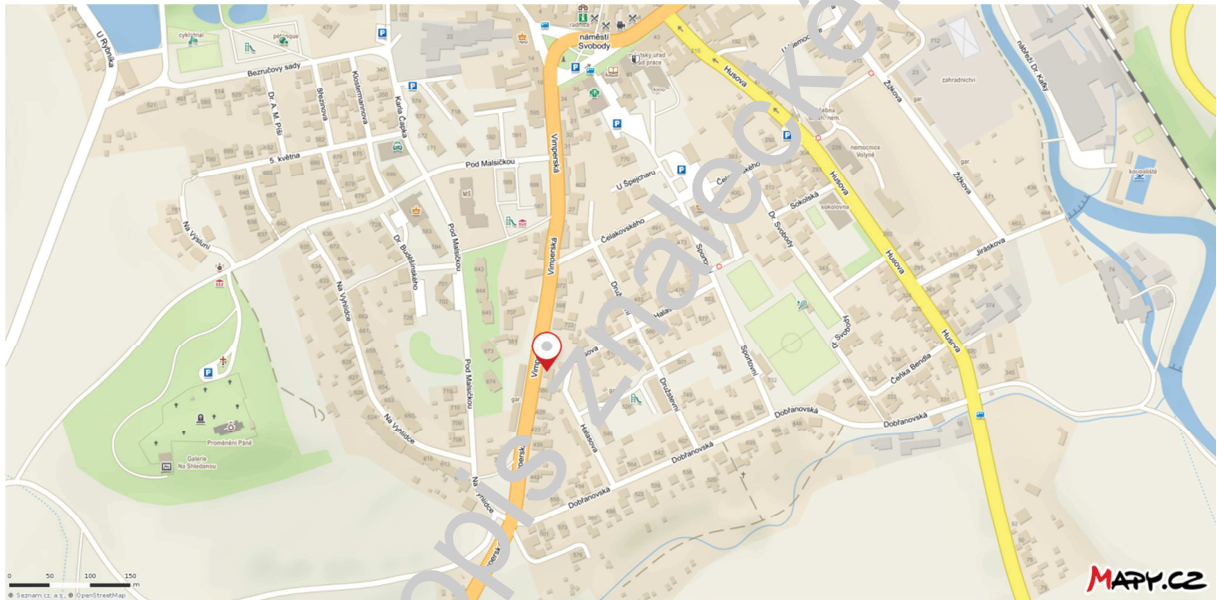
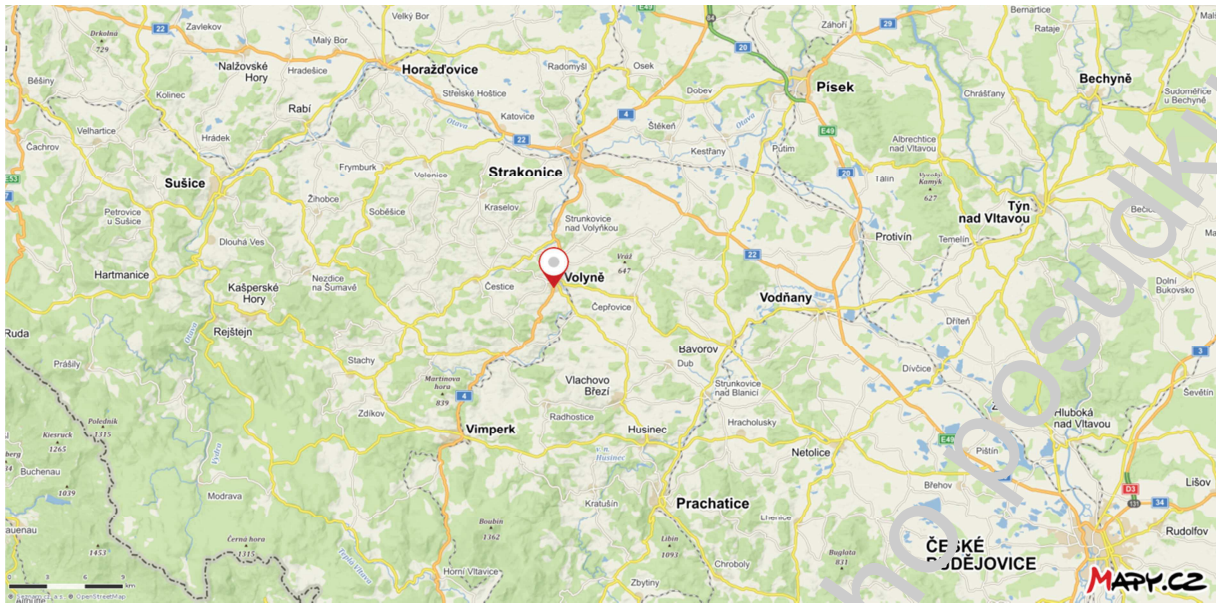
120

127/1

1:500



0 5 10 15 20 25 m



Umístění nemovitých věcí – Volyně, ul. Vimperská č.p. 392



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2017 08:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1139/17 pro JUDr. Milan Bronec

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 551970 Volyně

Kat.území: 704628 Černětice

List vlastnictví: 1267

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Pacák Václav a Pacáková Jiřina, Vimperská 392, 38701 Volyně	571127/0114 576006/0141	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 89 35 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Černětice, č.e. 3, rod.rekr
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 89

276/6 270 ostatní plocha neplodná půda

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 99.873,- Kč a příslušenství

Strojní omítky s.r.o., Zelenečská Parcela: St. 89 Z-2033/2011-307
120/23, Hloubětín, 19800 Praha 9, Parcela: 276/6 Z-2033/2011-307
RČ/IČO: 49812041

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Milan Bronec 8 EX-668/2010 -12 ze dne 01.01.2011. Právní moc ke dni 26.01.2011.

Z-2033/2011-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 98.732,-Kč s příslušenství

Oborová zdravotní pojišťovna Parcela: St. 89 Z-4447/2011-307
zaměstnanců bank, pojišťovna a Parcela: 276/6 Z-4447/2011-307
stavebnictví, Roškotova 1225/1
Braník, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 47114321

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Milan Bronec 8 EX-918/2010 -15 ze dne 21.01.2011. Právní moc ke dni 03.05.2011.

Z-4447/2011-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 162.820,-Kč a příslušenství

DEKTRADE a.s., Tiskařská 257/10, Parcela: St. 89 Z-1613/2013-307
Malešice, 10800 Praha 10, RČ/IČO: Parcela: 276/6 Z-1613/2013-307
48589837

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Jan Václavík 132EX-2866/2010 -13/Fe ze dne 14.02.2011. Právní moc ke dni 21.02.2011.

Z-1613/2013-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2017 08:15:02

Příloha č. 5

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 551970 Volyně

Kat.území: 704628 Černětice

List vlastnictví: 1267

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 62.837,- Kč a příslušenství
MONTAKO s.r.o., Vodárenská 732, Parcela: St. 89
Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou, Parcela: 276/6
RČ/IČO: 25123017

Z-3544/2013-307

Z-3544/2013-307

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr. Tomáš Pospíchal 070 Ex-1102/2011 -8 ze dne 04.04.2011.

Z-3165/2011-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka 52 320,- Kč s příslušenstvím
Oborová zdravotní pojišťovna Parcela: St. 89
zaměstnanců bank, pojišťoven a Parcela: 276/6
stavebnictví, Roškotova 1225/1,
Braník, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
47114321

Z-3856/2013-307

Z-3856/2013-307

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Milan Bronec 8 EX-931/2011 -13 ze dne 27.10.2011

Z-9860/2011-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 100.000,- Kč s příslušenstvím
Branická stavební, s.r.o., Parcela: St. 89
Bělohorská 257/45, Břevnov, 16900 Parcela: 276/6
Praha 6, RČ/IČO: 26751208

Z-4519/2013-307

Z-4519/2013-307

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Aleš Bayer 002 Ex-935/2010 -24 ze dne 09.07.2013.

Z-4519/2013-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění daňové pohledávky ve výši 905.909,- Kč a příslušenství
Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: St. 89
001, vykonává: Finanční úřad pro Parcela: 276/6
Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,
České Budějovice 7 37107 České
Budějovice

Z-5233/2014-307

Z-5233/2014-307

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad ve Strakonicih 48547/11-105940/ 304643 ze dne 20.04.2011.

Z-3732/2011-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Nařízení exekuce

Pacák Václav, Vimperská 392, 38701 Volyně, RČ/IČO:
571127/0114

Z-682/2011-307

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2017 08:15:02

Příloha č. 5

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 551970 Volyně

Kat.území: 704628 Černětice

List vlastnictví: 1267

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonících 9EXE-346/2010 -12 ze dne 30.12.2010. Právní moc ke dni 03.05.2011; uloženo na prac. Strakonice Z-682/2011-307

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 89 Z-679/2011-307

Parcela: 276/6 Z-679/2011-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Milan Bronec 8EX-668/2010 -11 ze dne 21.01.2011. Právní moc ke dni 26.01.2011.

Z-679/2011-307

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 89 Z-683/2011-307

Parcela: 276/6 Z-683/2011-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Milan Bronec 8EX-918/2010 -14 ze dne 21.01.2011. Právní moc ke dni 03.05.2011.

Z-683/2011-307

o Nařízení exekuce

Pacák Václav, Vimperská 392, 38701 Volyně, RČ/IČO: 571127/0114

Z-2235/2011-307

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonících 9EXE-2761/2010 -11 ze dne 16.10.2010; uloženo na prac. Strakonice

Z-2235/2011-307

o Nařízení exekuce

Pacák Václav, Vimperská 392, 38701 Volyně, RČ/IČO: 571127/0114

Z-2750/2011-307

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonících 17 EXE-2095/2011 -14 ze dne 16.03.2011; uloženo na prac. Strakonice

Z-2750/2011-307

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 89 Z-3094/2011-307

Parcela: 276/6 Z-3094/2011-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Tomáš Pospíchal 070 Ex-1102/2011 -7 ze dne 04.04.2011.

Z-3094/2011-307

o Nařízení exekuce

Pacák Václav, Vimperská 392, 38701 Volyně, RČ/IČO:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2017 08:15:02

Příloha č. 5

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 551970 Volyně

Kat.území: 704628 Černětice

List vlastnictví: 1267

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

571127/0114

Z-9361/2011-307

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonících 9EXE-3/15/2011 -12 ze dne 20.10.2011; uloženo na prac. Strakonice

Z-9361/2011-307

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 89

Z-9862/2011-307

Parcela: 276/6

Z-9862/2011-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Milan Bronec 8EX-931/2011 -12 ze dne 27.10.2011.

Z-9862/2011-307

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Milan Bronec

Pacák Václav, Vimperská 392, 38701 Volyně, RČ/IČO:
571127/0114

Z-8182/2012-307

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonících 23 EXE-3064/2012 -12 ze dne 26.10.2012; uloženo na prac. Strakonice

Z-8182/2012-307

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 89

Z-8183/2012-307

Parcela: 276/6

Z-8183/2012-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Milan Bronec 8 EX-634/2012 -14 ze dne 31.10.2012.

Z-8183/2012-307

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Vít Novozámský

Pacák Václav, Vimperská 392, 38701 Volyně, RČ/IČO:
571127/0114

Z-8586/2012-307

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonících 17 EXE-3195/2012 -11 ze dne 31.10.2012; uloženo na prac. Strakonice

Z-8586/2012-307

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 89

Z-8691/2012-307

Parcela: 276/6

Z-8691/2012-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Vít Novozámský 056 EX-6713/2012 -14 ze dne 15.11.2012.

Z-8691/2012-307

o Zahájení exekuce

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2017 08:15:02

Příloha č. 5

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 551970 Volyně

Kat.území: 704628 Černětice

List vlastnictví: 1267

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, U Tržiště 9, 690 02 Břeclav
Pacák Václav, Vimperská 392, 38701 Volyně, RČ/IČO:
571127/0114

Z-7051/2014-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-5049/2014 -9 ze dne
26.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.09.2014. Zápis proveden dne 30.09.2014;
uloženo na prac. Břeclav

Z-7051/2014-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 89

Z-4145/2014-307

Parcela: 276/6

Z-4145/2014-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Marcela Petrošová 160EX-
5049/2014 -10 ze dne 26.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.09.2014.
Zápis proveden dne 02.10.2014; uloženo na prac. Strakonice

Z-4145/2014-307

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Ve Studeném 117/5a, Praha 4

Pacák Václav, Vimperská 392, 38701 Volyně, RČ/IČO:
571127/0114

Z-2466/2015-307

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonících 17EXE-1877/2010 -11
ze dne 24.03.2010. Právní účinky zápisu ke dni 03.07.2015. Zápis proveden dne
08.07.2015; uloženo na prac. Strakonice

Z-2466/2015-307

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 89

Z-2467/2015-307

Parcela: 276/6

Z-2467/2015-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Jan Fendrych 132EX-2866/2010
-59 ze dne 03.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.07.2015. Zápis
proveden dne 16.07.2015; uloženo na prac. Strakonice

Z-2467/2015-307

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Pacák Václav, Vimperská 392, 38701 Volyně, RČ/IČO:
571127/0114

Z-4169/2015-811

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX
14011/2015 -9 ze dne 17.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.09.2015. Zápis
proveden dne 29.09.2015; uloženo na prac. Jeseník

Z-4169/2015-811

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2017 08:15:02

Příloha č. 5

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 551970 Volyně

Kat.území: 704628 Černětice

List vlastnictví: 1267

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 89

Z-3267/2015-307

Parcela: 276/6

Z-3267/2015-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Alan Havlicek 197EX-14041/2015-16 ze dne 22.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.09.2015. Zápis proveden dne 02.10.2015; uloženo na prac. Strakonice

Z-3267/2015-307

D Jiné zápisy - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 554/1984.

POLVZ:44/1984

Z-2000044/1984-307

Pro: Pacák Václav a Pacáková Jiřina, Vimperská 302, 38701 Volyně

RČ/IČO: 571127/0114

576006/0141

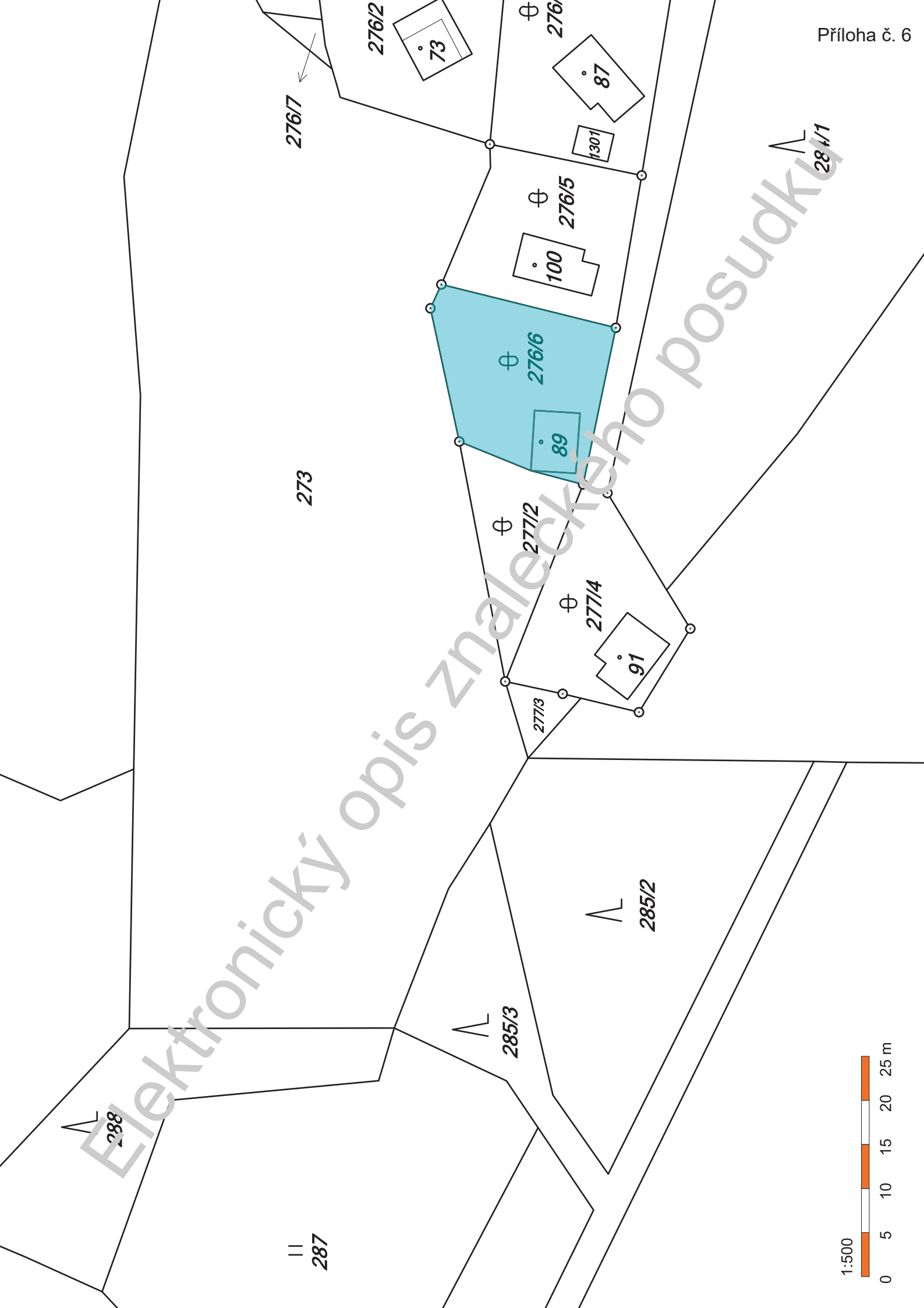
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 06.06.2017 08:26:44

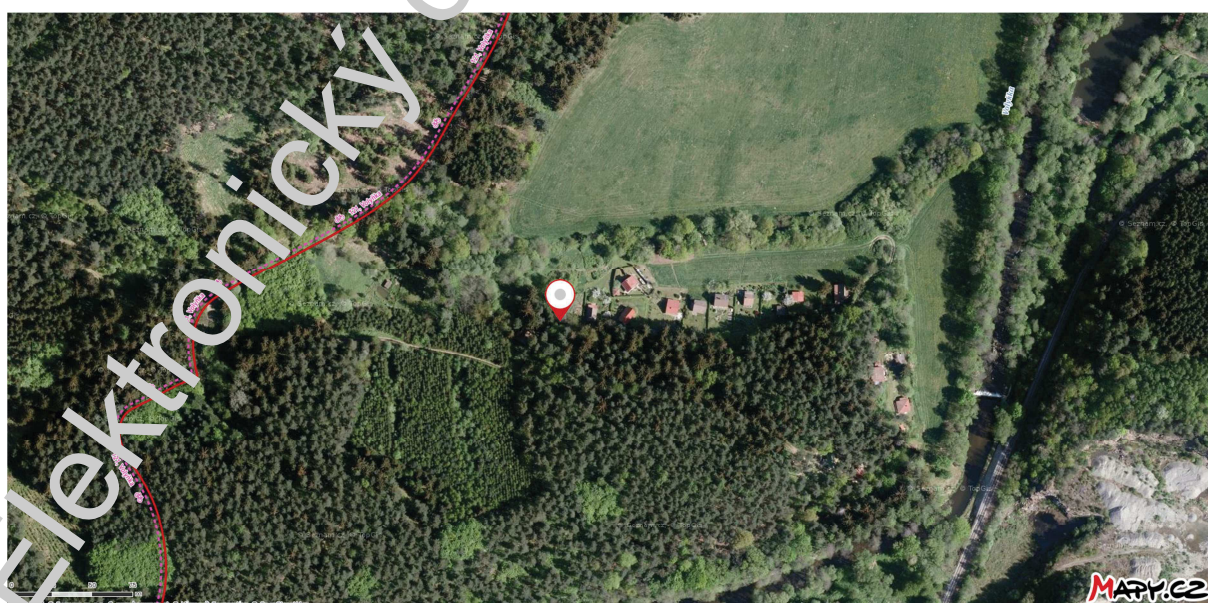
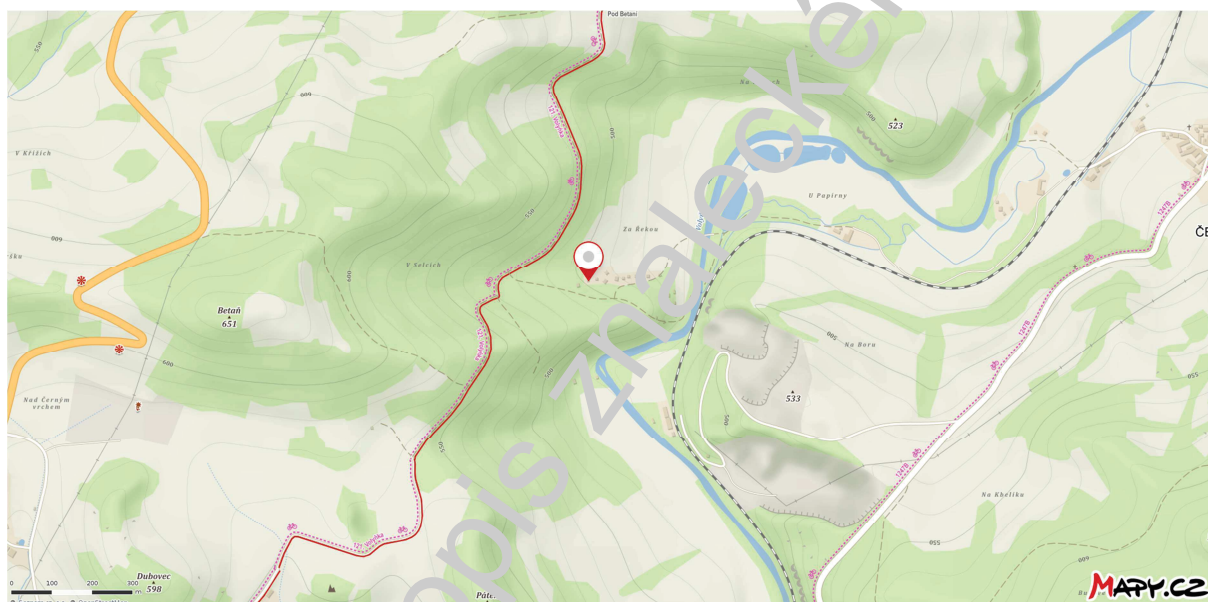
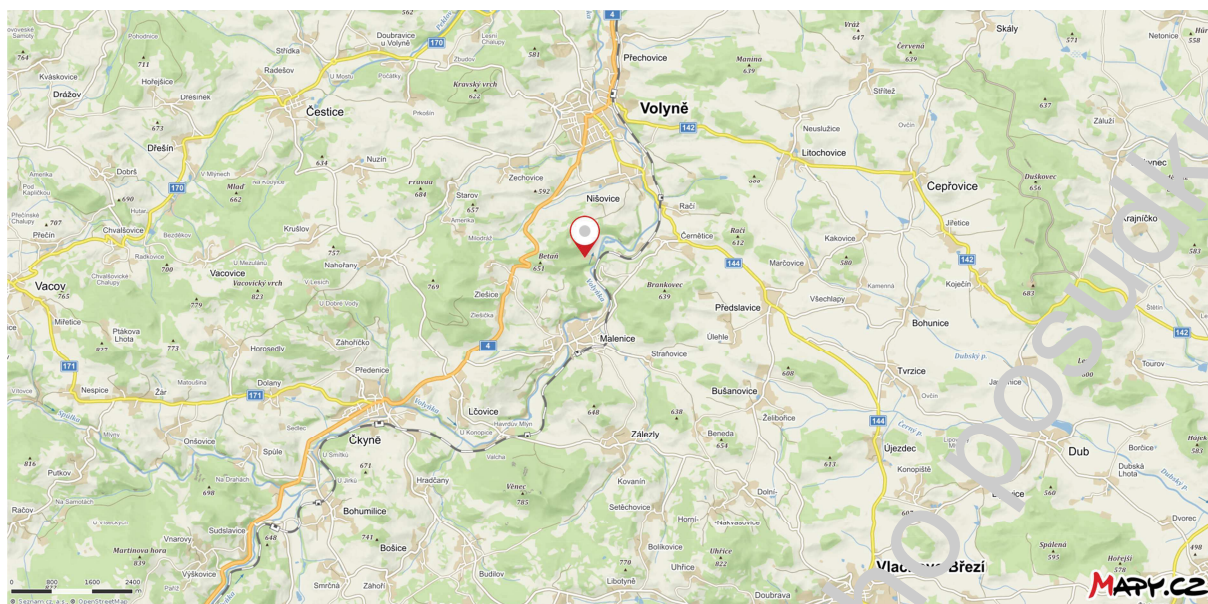
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



1:500



0 5 10 15 20 25 m



Umístění nemovitých věcí – Černětice č.e. 3

