

**Znalecký posudek o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 122 / 2016**

Typ nemovitosti	Zem. stav. v současném stavu (na pozemcích jiných vlastníků)
Účel ocenění	insolvenční řízení

**Předmět ocenění**

Budova RD bez čp/če, LV č. 251 na pozemcích parc.č. St. 181 a parc.č. St. 182 a parc.č. St. 183  
jiná stavba bez čp/če, LV č. 251 na pozemcích parc.č. St. 186 a parc.č. St. 187

**Adresa**

Kraj	Jihočeský kraj	Město	Jistebnice	Počet obyvatel	2009
Kat. území	Božejovice	Ulice	Božejovice	č.p.	dosud nepřiděleno
Část obce dle LV	Božejovice				


**Objednatel odhadu**

JUDR. Věra Sedloňová Sudoměřská č.p. 814 č.o. 46 130 00 Praha 2 ČESKÁ REPUBLIKA	Tel.	602 330 941
	E-mail	aksedlonova@aksedlonova.cz

**Vlastnictví**

<b>Budova RD č.p. dosud nepřiděleno</b>	Horák Petr - Tábor, Žižkovo nám. 3/3, ČESKÁ REPUBLIKA, RČ 581006/0278 Horáková Yvona - Chotoviny, Hlinická 250, ČESKÁ REPUBLIKA, RČ 555809/0307	SJM
<b>jiná stavba</b>	Horák Petr - Tábor, Žižkovo nám. 3/3, ČESKÁ REPUBLIKA, RČ 581006/0278 Horáková Yvona - Chotoviny, Hlinická 250, ČESKÁ REPUBLIKA, RČ 555809/0307	SJM

Zpracováno pro	insolvenční správce
----------------	---------------------

Vypracoval	ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.	Dne	5.10.2016
Licence číslo	Ing. Miroslav Lukeš Hřbitovní 603 381 01 Český Krumlov email: Ing.Miroslav.Lukes@seznam.cz tel: 733 698996	Ke dni	21.9.2016
<b>0845</b>		Prohlídka dne	21.9.2016

Počet stran textu	8	Počet stran příloh	14
-------------------	---	--------------------	----

**Obvyklá cena - současný stav**

Započitatelná podl. plocha	700 m <sup>2</sup>	355 Kč/m <sup>2</sup>	248 500 Kč
----------------------------	--------------------	-----------------------	------------

<b>Obvyklá cena - současný stav</b>	<b>250 000 Kč</b>
	Dvěšestpadesát tisíc Kč

**Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti**

- není zajištěn právní příjezd k oceňovaným nemovitostem - část zemědělské stavby v havarijním stavu - oceňované nemovitosti na pozemcích jiných vlastníků
--

Vyhodnocení rizik	REET	ANO
-------------------	------	-----

ANO	Věc nemovitá je řádně zapsána v katastru nemovitostí	
ANO	Právní stav umožňuje zřídit zástavní právo (vzniklá věc)	
ANO	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	
ANO	Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci	
<b>NE</b>	<b>Je zajištěn přístup k věci nemovité přímo z veřejné komunikace</b>	

Přes pozemky p.č. 2280, p.č. 2315 a p.č. 2316 ve vlastnictví jiných vlastníků.

<b>ANO</b>	<b>Zástavní právo zapsané na LV</b>
------------	-------------------------------------

K nemovitosti jsou omezena vlastnická práva - viz. odd. C) výpisu z KN, LV 251.

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

NE	Právní zánik stavby
----	---------------------

<b>ANO</b>	<b>Stavba na cizím pozemku</b>
------------	--------------------------------

Zem. stavba bez č.p./č.e. a jiná stavba bez č.p./č.e. se nacházejí na pozemcích jiných vlastníků.

NE	Dočasná stavba
----	----------------

NE	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
----	--

NE	Probíhající obnova operátu
----	----------------------------

NE	Přestavek
----	-----------

<b>ANO</b>	<b>Plomba</b>
------------	---------------

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-7172/2016.

NE	Přídavné spoluvlastnictví
----	---------------------------

NE	Věc nemovitá situována v záplavovém území
----	---

NE	Věc nemovitá v území s ekologickou zátěží
----	---

NE	Věc nemovitá v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
----	---

NE	Věc nemovitá v území s přírodními riziky
----	--

NE	Ztížený přístup k věci nemovité
----	---------------------------------

NE	Umístění věci nemovité v chráněném území
----	--

NE	Umístění věci nemovité v památkové zóně
----	---

NE	Umístění věci nemovité v ochranném pásmu
----	--

NE	Stavba je v demoličním pásmu
----	------------------------------

NE	Demograficky negativně zatížená lokalita
----	--

NE	Reálná břemena / věcná břemena
----	--------------------------------

NE	Služebnosti
----	-------------

NE	Reálné břemeno doživotního užívání/požívání
----	---

NE	Předkupní právo
----	-----------------

<b>ANO</b>	<b>Poznámky k osobě a k věci nemovité - exekuce, konkurs apod.</b>
------------	--

K nemovitosti jsou omezena vlastnická práva - viz. odd. C) výpisu z KN, LV 251.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Horák Petr

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

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

NE	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
----	--

NE	Zajišťovací převod práva
----	--------------------------

NE	Právo stavby
----	--------------

NE	Nezbytná cesta
----	----------------

NE	Přednostní pořadí pro jiné právo
----	----------------------------------

NE	Historická zástavní práva převzatá do KN
----	--

NE	Výměnek / Budoucí výměnek
----	---------------------------

NE	Ostatní finanční omezení
----	--------------------------

NE	Nájemní smlouva
----	-----------------

NE	Pachtovní smlouva
----	-------------------

<b>ANO</b>	<b>Stavba se zhoršeným technickým stavem</b>
------------	--

Zemědělská stavba je ve zhoršeném až havarijním stavu. Do nemovitosti zatéká, část stropů propadlých a dále na svislých nosných zdech vlíná vlhkost a objevují se statické trhliny.

ANO	Stavba dlouhou dobu neužívaná
Pravé křídlo zemědělské stavby je již dle mého názoru delší dobu neužívané - havarijní stav.	
NE	Stavba dlouhou dobu rozestavěná
NE	Stavba kapacitně předimenzovaná
NE	Výhrada vlastnického práva
NE	Výhrada zpětné koupě
NE	Výhrada zpětného prodeje
NE	Koupě na zkoušku
NE	Výhrada lepšího kupce
NE	Vzdání se náhrady škody na pozemku
NE	Zákaznická základna
NE	Podzemní stavba se samostatným účelovým určením
NE	Výhrada, že upevněný stroj není součástí nemovitosti
NE	Omezení při hospodaření a nakládání s věcí nemovitou v souvislosti s poskytnutím podpory z veřejných prostředků
NE	Zákaz zcizení nebo zatížení
NE	Jiné riziko

Vyhodnocení aktuálního nabývacího titulu					
Typ	Kupní smlouva	Kupní cena	0	Datum	3.5.2004
Vyhodnocení					
Smlouva kupní ze dne 03.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.05.2004. Nabývací titul nebyl předložen.					
Komentář k vadám					

Vyhodnocení předchozího nabývacího titulu					
Typ		Kupní cena	0	Datum	
Vyhodnocení					
Nabývací titul nebyl předložen.					
Komentář k vadám					

Podklady
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 251, vyhotovil Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor 2.4.2015.
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10002, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 22.9.2016.
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 93, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 22.9.2016.
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 84, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 22.9.2016.
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 195, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 22.9.2016.
Snímek kat. mapy pro k.ú. Božejovice, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 22.9.2016.
Grafické znázornění sestavení parcel v KN, vyhotovil odhadce - nahlížení do KN 22.9.2016.
Místní šetření s pořízením fotodokumentace, vyhotovil zpracovatel odhadu 21.9.2016.
Usnesení, vyhotovil JUDr. Miroslav Veselý 24.2.2015.
Datum předání kompletních podkladů 22.9.2016

Přílohy
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 251, vyhotovil Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor 2.4.2015.
Snímek kat. mapy pro k.ú. Božejovice, vyhotovil odhadce - dálkový přístup do KN 22.9.2016.
Grafické znázornění sestavení parcel v KN, vyhotovil odhadce - nahlížení do KN 22.9.2016.
Místní šetření s pořízením fotodokumentace, vyhotovil zpracovatel odhadu 21.9.2016.
Usnesení, vyhotovil JUDr. Miroslav Veselý 24.2.2015.

Místopis
Poloha a význam obce v rámci ČR a regionu
Obec Jistebnice patří územně do okresu Tábor a náleží pod Jihočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Tábor. Obec Jistebnice se rozkládá asi třináct kilometrů severozápadně od Tábora. Na území této středně velké obce má hlášený trvalý pobyt kolem 2010 obyvatel. Jistebnice se dále dělí na 27 částí, konkrétně to jsou: Alenina Lhota, Božejovice, Cunkov, Drahnětice, Hodkov, Hůrka, Chlum, Javoří, Jezviny, Jistebnice, Křivošín, Makov, Nehonín, Orlov, Ostrý, Ounuz, Padařov, Plechov, Podol, Pohoří, Smrkov, Stružinec, Svoříž, Třemešná, Vlásenice, Zbelítov a Zvěstonín.

Umístění v obci, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, ...			
Umístění v obci	okrajová část obce	Okolní zástavba	průmyslová zástavba
<p>V obci naleznou děti školního věku základní školu vyššího stupně a předškoláci mohou chodit do školy mateřské. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Jistebnice má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat kanalizaci i veřejný vodovod.</p> <p>Oceňovaná nemovitost se nachází v jižní okrajové části obce Božejovice na pozemcích jiných vlastníků s přístupem přes pozemky jiných vlastníků. Z občanské vybavenosti se v místě nachází pouze zastávka ČSAD a smíšené zboží.</p>			
Dojezdová vzdálenost do správního centra (Krajské město)		63	Km
Hromadná doprava - četnost spojů		nízká frekvence spojů	
Nákupní možnosti dostupné v místě		Ano	
<b>Informace o nemovitosti</b>			
<p>Zemědělská stavba bez č.p./č.e. je přízemní stavbou postavenou do tvaru kříže, kratší strany jsou cca uprostřed stavby dvoupodlažní. Severní strana zem. objektu je užívaná jako vepřín a je ve zhoršeném technickém stavu, v prostřední dvoupodlažní části se nachází z části obyvatelné prostory a sklady ve zhoršeném technickém stavu a dále jižní část objektu je v havarijním stavu v současném stavu neužívaný (sklady). Vstup a příjezd je po zpevněné šterkové cestě ve vlastnictví jiných vlastníků s návazností na asfaltovou komunikaci ve vlastnictví obce. Zemědělská stavba se nachází v průmyslové zóně části obce Božejovice. Ve vzdálenosti cca 300 m od objektu se nachází zastávka ČSAD a smíšené zboží. Ostatní infrastruktura v dojezdové vzdálenosti (Jistebnice 5 km). Svislé nosné zdivo je zděné z plných cihel tl. 30 cm, krov dřevěný sedlový s krytinou eternitové šablony, klempířské prvky jsou pozinkované. Stropy jsou dřevěné. Schodiště je dřevěné. Okna jsou dřevěná zdvojená a vstupní dveře jsou dřevěné. Zem. stavba je napojená na el. síť, obecní vodovod a odpady jsou svedeny do žumpy.</p> <p>Součástí nemovitosti je i vedl. stavba - jiná stavba bez č.p./č.e. na pozemcích jiných vlastníků bez právního přístupu a příjezdu v průměrném až zhoršeném technickém stavu užívaná jako sklad.</p>			
<b>Přístup a příjezd k nemovitostem</b>			
přes pozemky jiných vlastníků:			
Parcela	Vlastník	Způsob využití pozemku	
parc.č. 2280	Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	ostatní plocha/manipulační plocha	
parc.č. 2315	Kroužil Josef, V. Volfa 1335/33, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	ostatní plocha/manipulační plocha	
parc.č. 2316	Novotná Božena, Božejovice 19, 39132 Jistebnice	ostatní plocha/manipulační plocha	
<b>Přístupová komunikace</b>			
Přístup a příjezd k nemovitostem je po zpevněné komunikaci. Povrch: šterkový. Příjezdová komunikace nevykazuje závady.			
Přístup a příjezd je po právní stránce řešen		není řešeno vůbec	
Bude k pozemku parc. č. 2280, p.č. 2315 a p.č. 2316 v k.ú. Božejovice zřízeno věcné břemeno / služebnost na dobu neurčitou spočívající v právu chůze a jízdy ve prospěch každého vlastníka oceňovaných nemovitostí			
<b>Popis nemovitosti</b>			
Počet PP	0	Počet NP	1
Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	860.27 m <sup>2</sup>
Počet bytových jednotek	0	RD je rozdělen dle zákona 72/1994 SB.	ne
Rodinný dům je v současném stavu běžně užitelný a obyvatelný			
<b>Technický stav</b>			
<b>Budova</b>	Stav	zhoršený - havarijní	Stáří roků
	Opotřebením odhadem		odhadem 55
			80 %
Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby			vykazuje
Část stropů v havarijním stavu - rozpadají se. Část střešní krytiny v havarijním stavu - do nemovitosti zatéká. Na svislých nosných zdích vzlíná vlhkost a objevují se statické trhliny.			
Popis prvků dlouhodobé životnosti			
Základy - zhoršený technickém stavu			
Svislé nosné zdivo - zhoršený/havarijní technický stav			
Stropy - zhoršený/havarijní technický stav			
Schodiště - zhoršený technický stav			
Krov - zhoršený technickém stavu			
Popis prvků chránících nemovitost před povětrnostními vlivy			

Střešní krytina - zhoršený/havarijní technický stav
Vnější fasáda - zhoršený technický stav
Okna - zhoršený technický stav

jiná stavba	Stav	průměrný - zhoršený	Stáří roků	odhadem 40
	Opotřebením odhadem			55 %

Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby	nevykazuje
---	------------

Minulé rekonstrukce			
Budova	bez rekonstrukce		

Nákladová cena (stavba bez opotřebením)								
Obestavěný prostor	5 167	m <sup>3</sup>	Cena	1 500	Kč/m <sup>3</sup>	Cena celkem	<b>7 751 000</b>	Kč

Inženýrské sítě			
Elektro	napojeno	Voda z řadu	napojeno
Voda ze studny	není	Kanalizace do řadu	není
Kanalizace do žumpy	napojeno	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn z veřejného rozvodu	není
Plyn ze zásobníku	není	Dálkové vytápění	není

Popis provedení budovy			
Konstrukce	Provedení	Konstrukce	Provedení
základy a zemní práce	z prostého betonu	svislé konstrukce	zděné v tloušťce 30 cm
vodorovné konstrukce, stropy	dřevěné trámové a zavěšeným podhledem (část chybí)	konstrukce střechy	sedlová s krovem dřevěným a sedlová s příhradovým krovem dřevě
krytina střech	eternitové šablony	klempířské konstrukce	pozinkované
úpravy vnitřních povrchů	vápenná omítka	úpravy vnějších povrchů	omítka vápenná hladká
vnitřní obklady	obklad keramický	schody	dřevěné
dveře a vrata	vchodové dřevěné	okna	dřevěná zdvojená
povrch podlah	betonová mazanina, ker. dlažba a jekor	vytápění	kamny na pevná paliva
elektroinstalace vč. bleskosvodu	světelný rozvod	vnitřní vodovod	rozvod studené
vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí	vnitřní plynovod	není
ohřev teplé vody	bojlerem	ost.vnitř.vybavení (výtahy, VZT, EPS a pod.)	není

Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1
Vybavení koupelny		Vybavení kuchyně	
sprchový kout, umyvadlo, WC		kuchyňská linka	

Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny	Ne
--	----

Při ocenění nemovitostí pro účely zřízení zástavního práva, není vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny

Počet samostatných WC	0
-----------------------	---

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	
PENB k dispozici	Ne
PENB zákonná povinnost	Ne

1.NP - výčet místností	plocha	koeficient KZp	započít. plocha
vepřín, sklad, z části obyvatelná část	700.00 m <sup>2</sup>	1.0	700.00 m <sup>2</sup>
<b>Součet ploch za podlaží</b>	<b>700.00 m<sup>2</sup></b>		<b>700.00 m<sup>2</sup></b>

Srovnávací metoda	
1. srovnatelná nemovitost	
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: Sreality, datum změny inzerátu 19.9.2016
Konstrukční provedení	Stavba zděná

Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	573.0 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha				573.0 m <sup>2</sup>	Celková výměra všech pozemků	573.0 m <sup>2</sup>	
Cena za nemovitost				810 500 Kč	1 400 Kč/m <sup>2</sup>		
Redukce ceny				15 %			
Redukovaná cena				<b>689 000 Kč</b>	<b>1 200 Kč/m<sup>2</sup></b>		

#### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Jedná se o zemědělskou budovu bývalého vepřína se zastavěnou plochou 573 m<sup>2</sup>, která se nachází na okraji obce Temešvár. Budova je vyklizena a vhodná po stavební úpravě využít např. jako skladové prostory. Je napojena na obecní vodovod a má funkční jímku. Pozemek o velikosti 1903m<sup>2</sup> je bez oplocení.



### 2. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: Sreality, datum změny inzerátu 13.7.2016						
Konstrukční provedení	Stavba zděná						
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	978.0 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha				950.0 m <sup>2</sup>	Celková výměra všech pozemků	978.0 m <sup>2</sup>	
Cena za nemovitost				590 000 Kč	600 Kč/m <sup>2</sup>		
Redukce ceny				15 %			
Redukovaná cena				<b>502 000 Kč</b>	<b>500 Kč/m<sup>2</sup></b>		

#### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Jedná se o objekt bývalého kravína po částečné rekonstrukci, stojící na okraji obce Lžín, vhodný jak na sklady a kanceláře, tak na výrobní halu. Elektřina, voda, odpady na hranici objektu. Velké prostory jak v přízemí tak v půdních prostorech.



### 3. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: Sreality, datum změny inzerátu 22.9.2016						
Konstrukční provedení	Stavba dřevěná						
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	486.0 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha				440.0 m <sup>2</sup>	Celková výměra všech pozemků	486.0 m <sup>2</sup>	
Cena za nemovitost				290 000 Kč	700 Kč/m <sup>2</sup>		
Redukce ceny				15 %			

Redukovaná cena	<b>247 000 Kč</b>	<b>600 Kč/m<sup>2</sup></b>
-----------------	-------------------	-----------------------------

#### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

V průmyslové zóně v prostorách bývalých kasáren se nachází tato nemovitost o velikosti 486 m<sup>2</sup> v obci Drhovice. Tato nemovitost nabízí multifunkční využití, bude skvěle sloužit v podnikání- autoopravna, truhlárna, sklady atd...Příjezd je uzpůsoben i pro přepravní automobily.

Výhodou je kompletní zasiťování- voda, kanalizace, elektřina. Nemovitost není zatížena žádnou právní vadou.



#### 4. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	databáze prodejí vlastní, datum prodeje 29.7.2016						
Konstrukční provedení	Stavba zděná						
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	905.0 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	760.0 m <sup>2</sup>			Celková výměra všech pozemků	905.0 m <sup>2</sup>		
Cena za nemovitost				270 000 Kč	400 Kč/m <sup>2</sup>		
Redukce ceny				0 %			
Redukovaná cena				<b>270 000 Kč</b>	<b>400 Kč/m<sup>2</sup></b>		

#### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Zemědělské stavby bez č.p./č.e. na pozemku p.č. St. 138 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1315 m<sup>2</sup> a dále zemědělské stavby be č.p./č.e. (již zbourána) na pozemku p.č. St. 147 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 9 m<sup>2</sup> a dále zemědělské stavby bez č.p./č.e. (již zbourána) na pozemku p.č. St. 149/ a pozemku p.č. St. 149/2 - zastavěné plocha a nádvoří o výměrách 4 m<sup>2</sup> a 46 m<sup>2</sup>, vše vedené v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Prachatice pro obec Prachatice a k.ú. Oseky na listu vlastnictví č. 138. Oceňovaná nemovitost se nachází na pozemku jiného vlastníka a přístup a příjezd je přes pozemky jiného vlastníky. Oceňovaná nemovitost je zděná se sedlovou střechou s krytinou vlnitý eternit bez dalšího vybavení. Stropy jsou panelové. Okna dřevěná. Bez napojení na inž. sítě. Průměrný technický stav. Stáří cca 51 let. Oceňovaná nemovitost byla dříve užívána jako teletník, již 20 let neužívána.



#### Vyhodnocení srovnávací metody

Rozpětí redukovaných cen	400 - 1 200 Kč/m <sup>2</sup>	247 000 - 689 000 Kč
Stanovená cena za 1m <sup>2</sup> v oceňované nemovitosti	<b>355 Kč/m<sup>2</sup></b>	

Obvyklou cenu zem. stavby bez č.p./č.e. a jiné stavby, vše zapsáno na LV č. 251 v katastrálním území Božejovice (bez pozemků jiného vlastníka) odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nabízených nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí včetně rozloh pozemků, občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti za předpokladu nadhodnocení nabízených nemovitostí o cca 10% na 355 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy, **tj. 250 tis.Kč.**

**Informace ve vztahu k užívání nemovitosti, nebo jejího pronájmu**

Nemovitost je užívána vlastníkem

Vypracoval	ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.	
Licence číslo	Ing. Miroslav Lukeš Hřbitovní 603 381 01 Český Krumlov	
<b>0845</b>		podpis

## Znalecká doložka

Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j. MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 122/2016 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů ústav účtuje dle účetního dokladu: faktura č. 2016079.

Znalecký posudek připravoval : Ing. Miroslav Lukeš, Hřbitovní 603, 38101 Český Krumlov

Před orgánem veřejné moci může osobně strvdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení: Ing. Miroslav Lukeš.

V Českém Krumlově dne 5.10.2016

Ing. Miroslav Lukeš  
jednatel znaleckého ústavu





Pohled na zem. stavbu (vepřín)



Pohled na zem. stavbu (vepřín a z části obyvatelná část)



Pohled na zem. stavbu (z části obyvatelná část)



Pohled na zem. stavbu (sklad)



Pohled na zem. stavbu (sklad)



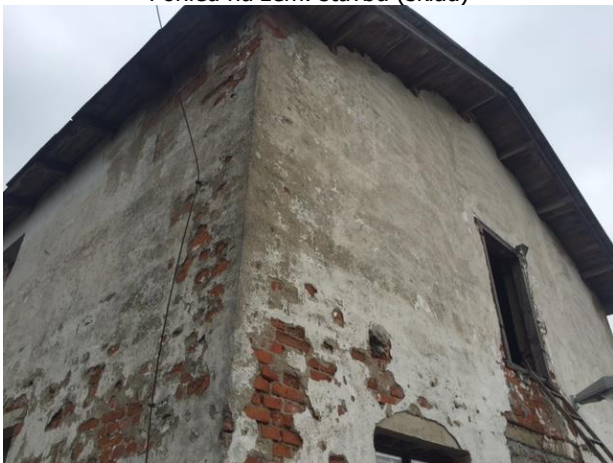
Pohled na zem. stavbu (sklad)



Pohled na zem. stavbu (sklad)



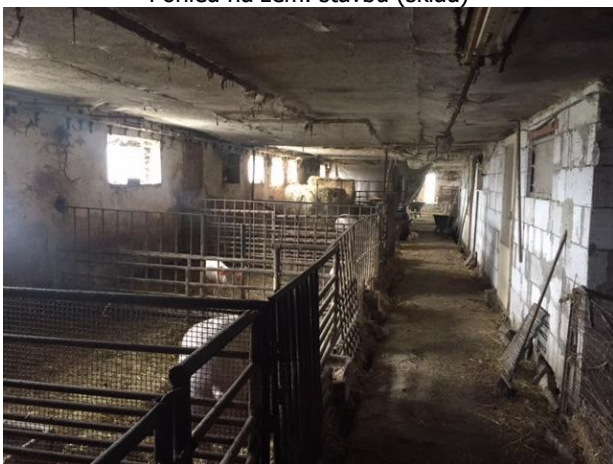
Pohled na zem. stavbu (sklad)



Pohled na zem. stavbu (sklad)



Průchod



Vepřín



Vepřín



Sklad



Sklad



Sklad



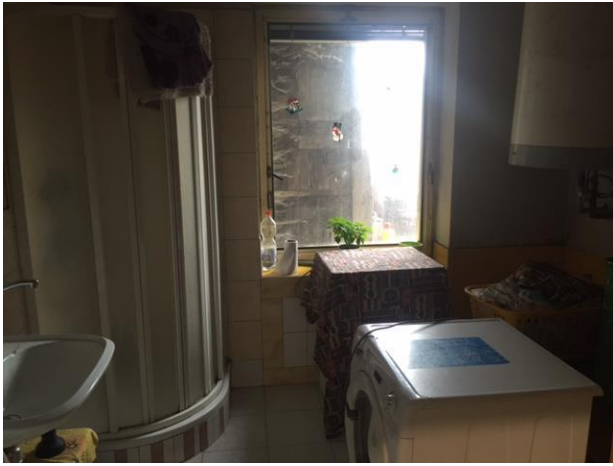
Sklad



Sklad



Vstup do obývané části zem. stavby



Koupelna s WC



Místnost



Místnost



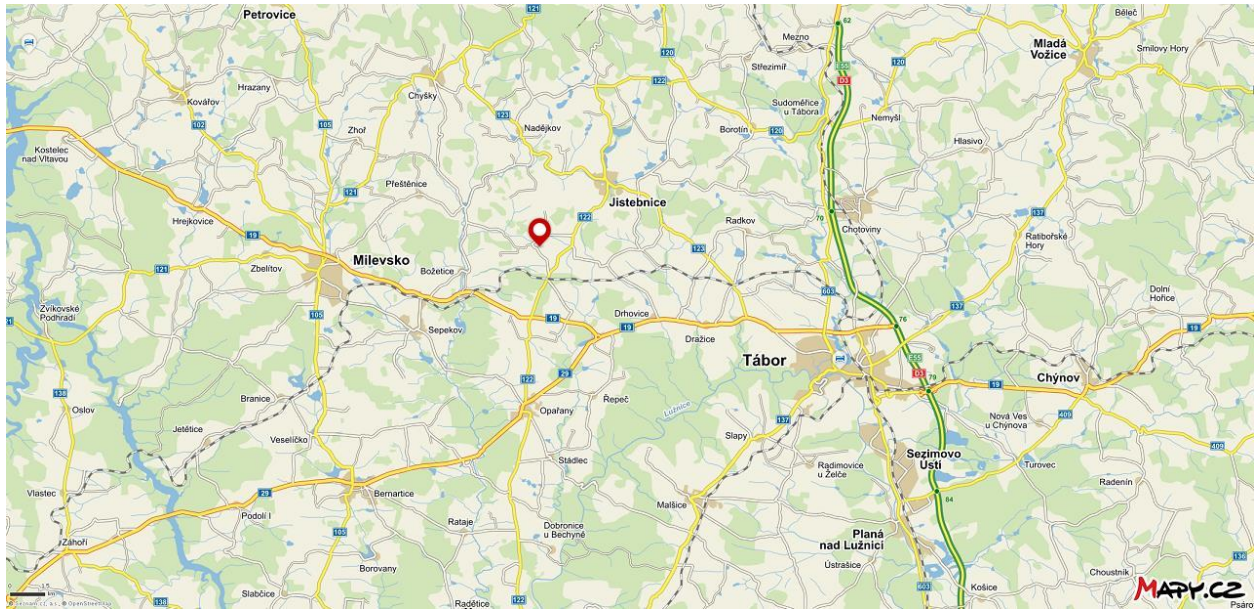
Kuchyně



Kamna na TP



Místnost



Část obce Božejovice, Jistebnice



Zem. stavba bez č.p./č.e., jiná st. bez č.p/č.e. - umístění nemovitosti v obci

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2015 14:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 28 INS 136/20 pro Věra Sedloňová, JUDr.

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552534 Jistebnice

Kat.území: 608793 Božejovice

List vlastnictví: 251

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Horák Petr a Horáková Yvona, Sofijská 2830, 39005 Tábor, Hlinická 250, 39137 Chotoviny	581006/0278 555809/0307	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če	zem.stav	St. 181, LV 10002
		St. 182, LV 93
		St. 183, LV 84
		St. 184, LV 195
		St. 185, LV 195
bez čp/če	jiná st.	St. 186, LV 84
		St. 187, LV 195

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 6 126,- Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu

O2 Czech Republic a.s., Za  
Brumlovkou 266/2, Michle, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 60193336

Stavba: bez čp/če na parc.

Z-11070/2010-308

St. 181, St. 182, St. 183,

St. 184, St. 185

Stavba: bez čp/če na parc.

Z-11070/2010-308

St. 186, St. 187

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Plzeň-město, Mgr. Martin Tunkl 094 EX-14946/2009 ze dne 04.02.2010. Právní moc ke dni 24.02.2010.

Z-11070/2010-308

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 28 722,40 Kč s příslušenstvím dle exekučního příkazu

K.R.ELIXÍR, s.r.o., 5. května  
1323/9, Nusle, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 25125061

Stavba: bez čp/če na parc.

Z-7181/2010-308

St. 181, St. 182, St. 183,

St. 184, St. 185

Stavba: bez čp/če na parc.

Z-7181/2010-308

St. 186, St. 187

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Mareš Ondřej 124 EX-10710/2008 50 ze dne 28.05.2010. Právní moc ke dni 29.06.2010.

Z-7181/2010-308

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

strana 1

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2015 14:55:02

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552534 Jistebnice

Kat.území: 608793 Božejovice

List vlastnictví: 251

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Horáková Yvona, Hlinická 250, 39137 Chotoviny,  
RČ/IČO: 555809/0307

Z-1118/2015-308

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Českých Budějovicích  
KSCB26INS-137/2015 -A-16 ze dne 11.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.03.2015.  
Zápis proveden dne 16.03.2015; uloženo na prac. Tábor

Z-1118/2015-308

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

Horák Petr, Sofijská 2830, 39005 Tábor, RČ/IČO:  
581006/0278

Z-1050/2015-308

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Českých Budějovicích  
KSCB28INS-136/2015 -A-10 ze dne 24.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.03.2015.  
Zápis proveden dne 13.03.2015; uloženo na prac. Tábor

Z-1050/2015-308

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

vydán na základě usnesení OS v Táboře čj. 9Nc 5302/2008

Horák Petr a Horáková Yvona, Sofijská 2830, 39005  
Tábor, Hlinická 250, 39137 Chotoviny, RČ/IČO:  
581006/0278 555809/0307

Stavba: bez čp/če na parc. Z-874/2009-308

St. 181, St. 182, St. 183,

St. 184, St. 185

Stavba: bez čp/če na parc. Z-874/2009-308

St. 186, St. 187

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Litoměřice - JUDr. Mareš Ondřej 124 EX-10710/2008  
11 ze dne 22.01.2009. Právní moc ke dni 02.02.2009.

Z-874/2009-308

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

vydán na základě usnesení OS v Táboře čj. 9Nc 4593/2007

Horák Petr a Horáková Yvona, Sofijská 2830, 39005  
Tábor, Hlinická 250, 39137 Chotoviny, RČ/IČO:  
581006/0278 555809/0307

Stavba: bez čp/če na parc. Z-13564/2007-308

St. 181, St. 182, St. 183,

St. 184, St. 185

Stavba: bez čp/če na parc. Z-13564/2007-308

St. 186, St. 187

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Prachatice-Mgr.K.Košina 40Ex-9754/2007 8 ze dne  
24.09.2007.

Z-13564/2007-308

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

vydán na základě usnesení OS v Táboře čj. 9Nc 4261/2007

Horák Petr a Horáková Yvona, Sofijská 2830, 39005  
Tábor, Hlinická 250, 39137 Chotoviny, RČ/IČO:  
581006/0278 555809/0307

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2015 14:55:02

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552534 Jistebnice

Kat.území: 608793 Božejovice

List vlastnictví: 251

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

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
	Stavba: bez čp/če na parc. Z-4118/2007-308 St. 181, St. 182, St. 183, St. 184, St. 185
	Stavba: bez čp/če na parc. Z-4118/2007-308 St. 186, St. 187
<i>Listina</i> Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 4, JUDr. J.Tvrdková 095 EX-76/2007 /P 01-7 ze dne 19.03.2007.	/P Z-4118/2007-308
o Nařízení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palckého 28. 301 00 Plzeň Horák Petr, Sofijská 2830, 39005 Tábor, RČ/IČO: 581006/0278	Z-18712/2009-308
<i>Listina</i> Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Táboře 9Nc-5549/2009 3 ze dne 22.10.2009; uloženo na prac. Tábor	Z-18712/2009-308
o Nařízení exekuce Horák Petr, Sofijská 2830, 39005 Tábor, RČ/IČO: 581006/0278	Z-10949/2009-308
<i>Listina</i> Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Táboře 9 Nc-4573/2009 5 ze dne 17.04.2009; uloženo na prac. Tábor	Z-10949/2009-308
o Nařízení exekuce Horák Petr, Sofijská 2830, 39005 Tábor, RČ/IČO: 581006/0278	Z-15489/2008-308
<i>Listina</i> Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Táboře 9 Nc-5302/2008 8 ze dne 13.10.2008. Právní moc ke dni 17.02.2009; uloženo na prac. Tábor	Z-15489/2008-308
o Nařízení exekuce Horák Petr, Sofijská 2830, 39005 Tábor, RČ/IČO: 581006/0278	Z-12161/2007-308
<i>Listina</i> Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Táboře 9Nc-4593/2007 3 ze dne 25.04.2007; uloženo na prac. Tábor	Z-12161/2007-308
o Nařízení exekuce Horák Petr, Sofijská 2830, 39005 Tábor, RČ/IČO: 581006/0278	Z-3768/2007-308

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

strana 3











## USNESENÍ

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl samosoudcem JUDr. Miroslavem Veselým v insolvenční věci dlužníka **Petra Horáka**, rč: 581006/0278, IČ 63268957, **Sofijská 2830, 390 05 Tábor**, adresa pro doručování: **Božejovice 41, 391 32 Jistebnice**, o jeho návrhu na zahájení insolvenčního řízení. **t a k t o :**

- I. Zjišťuje se úpadek dlužníka **Horáka**, rč: 581006/0278, IČ 63268957, **Sofijská 2830, 390 05 Tábor**, adresa pro doručování: **Božejovice 41, 391 32 Jistebnice**.
- II. Soud **povoluje** řešení úpadku oddlužením.
- III. Insolvenčním správcem **se ustanovuje** JUDr. **Věra Sedloňová**, IČ 13127055, **Sudoměřská 46, 130 00 Praha 3**.
- IV. Věřitelé dlužníka, kteří dosud nepřihlásili své pohledávky, **se vyzývají**, aby tak učinili ve lhůtě 30-ti dnů ode dne rozhodnutí o úpadku; přihlášky a jejich přílohy se podávají dvojnásobně u Krajského soudu v Českých Budějovicích pouze na předepsaném formuláři, který je zveřejněn na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti ([www.justice.cz](http://www.justice.cz)) nebo na stránkách insolvenčního rejstříku <http://isir.justice.cz/>, a to včetně pokynů pro jeho vyplnění spolu se vzorově vyplněným formulářem. K přihláškám, které budou podány později, insolvenční soud nebude přihlížet - takto uplatněné pohledávky se v insolvenčním řízení neuspokojují.
- V. Věřitelé dlužníka **se vyzývají**, aby insolvenčnímu správci neprodleně sdělili, jaká zajišťovací práva uplatní na dlužnických věcech, právech, pohledávkách nebo jiných majetkových hodnotách; nestane-li se tak, mohou věřitelé odpovídat za škodu nebo jinou újmu vzniklou tím, že do majetkové podstaty nebude včas sepsán majetek dlužníka sloužící k zajištění, nebo tím, že nebudou včas zjištěna zajišťovací práva; to neplatí, jsou-li tato zajišťovací práva zřejmá z veřejného seznamu.
- VI. Soud **svolává přezkumné jednání** k přezkoumání přihlášených pohledávek na den **14. dubna 2015 v 10,45 hod.** do jednací síně č. **dv. 129**, II. poschodí budovy Krajského soudu v Českých Budějovicích, **Zátkovo nábřeží 2**.
- VII. Soud **svolává** schůzi věřitelů rovněž na den **14. dubna 2015**, a to tak, že schůze věřitelů proběhne bezprostředně po skončení přezkumného jednání svolaného podle výroku VI. tohoto usnesení. Předmětem jednání schůze věřitelů bude:
  - zpráva insolvenčního správce o jeho dosavadní činnosti (§ 48 odst. 2 IZ),
  - volba věřitelského výboru, popřípadě zástupce věřitelů (§ 48 odst. 2 a § 68 odst. 1 IZ),

- rozhodnutí věřitelů o eventuelním odvolání dosavadního insolvenčního správce z funkce a ustanovení správce nového (§ 29 odst. 1 IZ),
- rozhodnutí věřitelů o způsobu oddlužení.

**Věřitelé, kteří budou hlasovat o přijetí způsobu oddlužení, mohou namítat, že zde jsou skutečnosti, které by jinak odůvodňovaly odmítnutí nebo zamítnutí návrhu na povolení oddlužení. Tyto námitky mohou uplatnit nejpozději do skončení schůze věřitelů, která rozhodovala o způsobu oddlužení a v případě uvedeném v § 399 odst. 3 do 10 dnů po zveřejnění výsledků hlasování v insolvenčním rejstříku. K později vzneseným námitkám a k námitkám uplatněným věřiteli, kteří nehlasovali o přijetí způsobu oddlužení, se nepřihlíží. Platí, že věřitelé, kteří včas neuplatnili námitky podle věty první, souhlasí s oddlužením bez zřetele k tomu, zda dlužníci mají dluhy z podnikání.**

- VIII. Soud **požaduje osobní účast insolvenčního správce** při přezkumném jednání a schůzi věřitelů.
- IX. Soud **u k l á d á** dlužníkovi, aby insolvenčnímu správci za výkon jeho činnosti platil zálohy na odměnu a na náhradu hotových výdajů ve výši **900,- Kč s připočtením DPH**, je-li správce jejím plátcem, a to **za každý** započatý kalendářní měsíc ode dne vydání tohoto rozhodnutí do doby, než nastanou účinky schválení oddlužení nebo prohlášení konkursu nebo usnesení, kterým se insolvenční řízení končí.
- X. Soud **u k l á d á** insolvenčnímu správci, aby neprodleně sdělil dlužníkovi číslo účtu za účelem splnění povinností stanovených výrokem IX. tohoto usnesení a rovněž jej informoval o tom, zda je plátcem DPH.
- XI. Soud **u k l á d á** insolvenčnímu správci, aby předložil soudu zpracovaný seznam přihlášených pohledávek nejpozději **11 dnů** přede dnem přezkumného jednání.
- XII. Soud **u k l á d á** insolvenčnímu správci, aby předložil soudu nejpozději **11 dnů** před konáním schůze věřitelů zprávu o své dosavadní činnosti a soupis majetkové podstaty.
- XIII. Rozhodnutí insolvenčního soudu budou doručována pouze zveřejněním v insolvenčním rejstříku, nestanoví-li zákon jinak.
- XIV. Účinky tohoto rozhodnutí nastávají okamžikem jeho zveřejnění v insolvenčním rejstříku.

### **O d ů v o d n ě n í :**

Podáním doručeným 06.01.2015 předložil dlužník soudu insolvenční návrh spojený s návrhem na povolení oddlužení. Po posouzení předložených dokladů dospěl soud k závěru, že návrh na povolení oddlužení obsahuje skutečnosti vyplývající z ustanovení § 103 a § 391

IZ, a dále obsahuje i nutné náležitosti dle § 104 a § 392 IZ. Soud má tak za osvědčené, že dlužník je v úpadku, když má více věřitelů a peněžitě závazky po dobu delší 30-ti dnů po lhůtě splatnosti a tyto závazky není schopen plnit.

Soud v tomto případě neshledal, ani mu nejsou známy žádné skutečnosti, ze kterých by bylo možné dovodit, že dlužníkem je tímto podáním sledován nepoctivý záměr. Z dlužníkem doložených příjmů lze dovodit, že hodnota plnění, které při oddlužení obdrží nezajistění věřitelé, nebude nižší než 30 % jejich pohledávek. Vzhledem k tomu, že insolvenčnímu návrhu a návrhu na povolení oddlužení, které předložil sám dlužník, nikdo neodporoval, insolvenční soud těmto návrhům zcela vyhověl, když postupoval dle ustanovení § 169 odst. 2 o.s.ř. a své rozhodnutí nad rámec svých shora uvedených závěrů již dále neodůvodňoval.

**P o u č e n í :** Proti výroku III. je odvolání přípustné ve lhůtě 15-ti dnů ode dne doručení usnesení, a to k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného. V odvolání lze však namítat pouze to, že ustanovený insolvenční správce nespĺňuje podmínky pro ustanovení nebo, že není nepodjatý. Ke skutečnostem, které nastaly nebo vznikly po vydání rozhodnutí soudu prvního stupně, se v odvolacím řízení nepřihlíží.

Proti ostatním výrokům tohoto usnesení není odvolání přípustné.

**Účast insolvenčního správce a dlužníka při přezkumném jednání a schůzi věřitelů je nezbytná.** Insolvenční soud v souladu s ustanoveními § 399 odst. 2 a § 410 odst. 1 IZ **požaduje osobní účast insolvenčního správce při přezkumném jednání a schůzi věřitelů, popřípadě osobní účast ohlášeného společníka, je-li insolvenčním správcem veřejná obchodní společnost. Dlužník je povinen zúčastnit se schůze věřitelů osobně a zodpovědět dotazy přítomných věřitelů (§ 399 odst. 2 IZ).**

Dlužník je i nadále povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoliv zanedbatelné zmenšení. Dlužník má povinnost poskytnout insolvenčnímu správci při zjišťování majetkové podstaty všestrannou součinnost a dbát jeho pokynů (§ 210 odst. 1 IZ).

K přihlášce pohledávky, která musí být podána včetně příloh soudu dvojmo, je nutné připojit listiny, kterých se přihláška dovolává. Vykonatelná pohledávka musí být prokázána veřejnou listinou.

Krajský soud v Českých Budějovicích  
dne 24. února 2015

**JUDr. Miroslav Veselý** v.r.  
samosoudce

Za správnost vyhotovení: S.Bauerová