

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 083078/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění občanské vybavenosti Strážný pro exekuční řízení č.j. 134 EX 02411/24.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO, Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor
Adresa:	Dominikánská 8, 30100 Plzeň

OBVYKLÁ CENA	10 632 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 06.01.2025

Vyhotoveno: V Praze 06.01.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 47 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 9 Strážný, způsob využití: občanská vybavenost, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 14/3 (ostatní plocha) a parc. č. 442/21 (ostatní plocha) vše v kat. území Strážný, obec Strážný, část obce Strážný, okres Prachatice, zapsáno na LV 122.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.11.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Ing. Jiří Prošek o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 17.10.2024 pod č.j. 134 EX 02411/24 - 163,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 21.11.2024,

- list vlastnictví č. 122 ze dne 17.10.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 22.10.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 22.10.2024,
- vyrozumění o ohledání ze dne 23.10.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4945/2023-305. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2023, spárovaný s databází RE\MAX pod číslem 261-NP00621,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3839/2024-306. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2024, spárovaný s databází RE\MAX pod číslem 020-NP08185,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2761/2022-308. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.4.2022, spárovaný s databází RE\MAX pod číslem 029-N02233,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1737/2024-308. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.3.2024, spárovaný s databází RE\MAX pod číslem 029-NP02916.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres Prachatice, obec Strážný, k.ú. Strážný
Adresa nemovité věci: Strážný 9, 384 43 Strážný

Místopis

Městys Strážný leží v regionu Vimperk, kraj Jihočeský. Strážný je vesnice ležící asi 23 km od Vimperka. Původně neslo městečko jméno Kunžvart. Městys Strážný má vybudovanou čističku odpadních vod, kanalizaci, vodovod a je plynofikovaná. Je zde lékárna, pošta, základní a mateřská škola a obecní knihovna. Městys každoročně za podpory hasičů pořádá různé společenské akce pro dospělé a děti. V obci se nachází prodejna potravin a několik restaurací, penzionů a hotel, které vám poskytnou dostatečné zázemí. Například - penzion Vacek, penzion Lutovský, Restaurant a pension Na Zlaté stezce. Městys Strážný je po celý rok dobře dostupný automobilem. Do obce jezdí pravidelná autobusová linka z Vimperka.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části městyse v č.p. 9 ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Strážný” se nachází cca 150 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 519 Městys Strážný, č. p. 23, 38443 Strážný

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojícím přízemní budovu občanské vybavenosti č.p. 9 Strážný s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená z kamene a dřeva a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osinkocementové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody, vikýře. Součástí střechy je také komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do objektu jsou dřevěné částečně prosklené. Okna domu jsou dřevěná dvojí. Fasáda budovy není zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V přízemí objektu se nachází prodejna zboží a technické prostory, které jsou přístupné přes dřevěná vrata.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 47 se nachází stavba občanské vybavenosti č.p. 9. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 509 m². Na stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 14/3 a parc. č. 442/21, které jsou v katastru nemovitostí vedené jako ostatní plocha o celkové výměře 1.251 m². Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinné, pravidelného tvaru. Na pozemku jsou zpevněné plochy a porosty. Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemek městyse.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena byla zjištěna. Věcné břemeno (podle listiny). Oprávnění pro Parcela: 14/3. Povinnost k Parcela: 519.

Ohledání bylo provedeno dne 21.11.2024. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
 - NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: - evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena
 - ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena byla zjištěna. Věcné břemeno (podle listiny). *Oprávnění pro Parcela: 14/3. Povinnost k Parcela: 519.*

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: komerční nemovitá věc,
- lokalita: Jihočeský kraj.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Občanská vybavenost č.p. 9 Strážný

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	509,00 m ²
Výměra pozemku:	1 760,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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


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


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

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Komerční objekt Čimelice		
Lokalita:	č.p. 333		
Popis:	Jedná se o obchodní centrum naproti spol. SIKO v Čimelicích. Centrum nabízí celkem 440m ² prodejní plochy a skladů, 2x Wc , úklidová místnost s výlevkou, přední část má prosklené stěny, zadní část a sklad jsou cihlové, nad částí centra jsou vybudovány dvě bytové jednotky, 1x 3+1 70m ² s příslušenstvím a 1x 1+1 57m ² s příslušenstvím. Kolem centra je poměrně velký pozemek zpevněný zámkovou dlažbou s možností parkování pro zaměstnance a zákazníky. Celkově pozemek nabízí 3768m ² plochy. Na pozemek jsou dvě vjezdové brány s elektrickým pohonem. Celý objekt je vytápěn elektrokotlem s novými rozvody a čerpadly. Odpad je sveden do bezúdržbové čističky. V současné době je zde prodejna osvětlení, ale v minulosti zde byl autosalon a autoservis. Budova nabízí různé druhy využití, například skladové prostory, výroba na CMC strojích, prodejna různého sortimentu, v územním plánu je tato plocha vedena jako plocha občanské vybavenosti. Dále je vyřízeno stavební povolení na výměnu předních výloh, včetně vybudování dalších prostor 80-100 m ² nad přední částí prodejny.		
Pozemek:	3 768,00 m ²		
Zastavěná plocha:	341,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,10	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 30.10.2023 (V-4945/2023-305)</p>
K2 Velikosti objektu		1,20	
K3 Poloha		0,85	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,95	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		0,80	
Cena		Celkový koeficient Kc	Upravená cena
11 450 000 Kč		0,85	9 732 500 Kč

Název:	Komerční objekt Vimperk III		
Lokalita:	Špidrova 43/5		
Popis:	Jedná se o třípodlažní bytový dům ve Vimperku ul, Špidrova. V domě se nachází ve dvou podlažích 7 bytů a další prostory - sklady, sklepy, garáž a za domem pozemek s možností využití k posezení, parkování apod. Za posledních 6 let prošel dům rekonstrukcemi-střecha, fasáda, plastová okna, rozvod elektřiny, rozvod vody a odpadu, jednotlivé byty (koupelny, kuchyně, podlahy). Z prostor skladu v přízemí lze vybudovat další bytovou jednotku, rovněž tak na půdě lze obytnou plochu rozšířit (přivedena elektřina, voda, odpad). V současné době jsou byty obsazeny stabilními a prověřenými nájemníky. Užitné plochy: suterén (sklepy): 48 m ² , 1.NP: 269 m ² , 2.NP: 222 m ² .		
Pozemek:	926,00 m ²		
Zastavěná plocha:	313,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z</p>
K2 Velikosti objektu		1,20	
K3 Poloha		0,95	
K4 Provedení a vybavení		0,90	

K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	26.11.2024
K6 Celkový stav	1,00	(V-3839/2024-306)
K7 Vliv pozemku	1,08	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
9 200 000 Kč	1,11	10 212 000 Kč

Název:	Komerční objekt Tábor	
Lokalita:	Třebízského 1870	
Popis:	<p>Jedná se o objekt postavený firmou MGM podle architekta Šimečka v roce 1994 a od roku 2006 patří společnosti Quo, která se zabývá reklamní činností. Objekt je tvořen dvěma budovami - starší budova původně sloužila jako rodinný dům, později byla pronajímána jako sídlo společnosti, která staví a pronajímá lešení. Nová budova z roku 1994 je třípodlažní a slouží pro administrativní, obchodní a výrobní potřeby firmy. V přízemí jsou 2 dílny se skladem, recepce a šatna. Do hlavní dílny, jejíž výška je cca 6 m, je vjezd vraty přímo z ulice. V 1. patře jsou 3 kanceláře, kuchyňka a sociální zařízení. V podkroví je velká open-space kancelář, jednací místnost, kancelář a archiv. Ve sklepní části, která je pod částí budovy je kotel na pelety zajišťující vytápění. Původně byla zdrojem tepla parovodní přípojka, kterou je možné obnovit. V každém patře je sociální zařízení a každé patro nové budovy je propojeno se starší budovou. Starší budova má samostatný vstup a je možné ji nechat propojenou s novou budovou nebo ji oddělit a vrátit jí původní využití jako rodinný dům. K objektu náleží 7 parkovacích míst před budovou.</p>	
Pozemek:	713,00 m ²	
Zastavěná plocha:	342,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,20	
K2 Velikosti objektu	1,20	
K3 Poloha	0,70	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,10	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
11 100 000 Kč	0,95	10 545 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
12.4.2022
(V-2761/2022-308)

Název:	Komerční objekt Planá nad Lužnicí	
Lokalita:	ČSLA 5	
Popis:	<p>Jedná se o třípodlažní dům s pozemkem o celkové výměře 1.949 m² v lokalitě Planá nad Lužnicí, s přístupem z hlavní ulice ČSLA. Zastavěná plocha domu činí 214 m². Další dvě budovy, které se nacházejí v zadní části pozemku a slouží jako skladové prostory, mají zastavěnou plochu 124 m² a 170 m².</p>	
	Dispoziční řešení:	
	1.NP:	
	Byt 2+1 (62,4 m ²), byt 3+1 (81,8 m ²), tech. místnost, chodba. Rekonstrukce 1. NP byla dokončena 5/2020. Ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem a vytápění	

elektrokotlem. Všechny byty jsou od pronajímatele vybaveny kuchyňskou linkou se základním vybavením, jídelním stolem včetně židlí, sociálním zařízením s WC, v každé koupelně pračkou, v pokojích lůžky a lůžkovinami.

2.NP:

Byt 2+1 (62,4 m²), byt 3+1 (81,8 m²), chodba, schodiště. Rekonstrukce byla dokončena 3/2020. Ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem, vytápění přímotopy s digitálními termostaty a ovládáním přes Jablotron.

Podkroví – zatím nevyužité, ale nabízí možnost půdní vestavby pro další cca 3 bytové jednotky.

Nezastavěná plocha pozemku za domem o výměře 1.441 m² nabízí příležitost další výstavby, jelikož se jedná o stavební pozemek.

Dům prošel kompletní rekonstrukcí (vyjma střechy, zadní strany fasády a podkroví): nové rozvody vody a topení, splachování dešťovou vodou, nové elektroinstalace včetně inteligentního ovládání, zabezpečovací zařízení Jablotron, termostaty, elektrické měření spotřeby vody, elektrický uzávěr vody, kouřová čidla, nová okna Uw 0,73 pro pasivní domy, interiérové žaluzie, nové koupelny a kuchyně, podlahové krytiny, omítky a malby, kontaktní zateplovací systém fasády.

Střecha s podkrovím a zadní stranou fasády se nerealizovala z důvodu plánované přístavby 4 bytových jednotek.

V domě je zavedený internet. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, plynová přípojka zde není. Na nemovitosti neváznou žádná zástavní práva ani břemena a nenachází se v záplavovém území.

Pozemek: 1 949,00 m²

Zastavěná plocha: 214,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,25
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	0,98



Zdroj: realizovaný prodej z
15.3.2024
(V-1737/2024-308)

Cena
14 500 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,83

Upravená cena
12 035 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	9 732 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 631 125 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	12 035 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	10 631 125 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	10 631 125 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno dle LV

Věcné břemeno (podle listiny). Oprávnění pro Parcela: 14/3. Povinnost k Parcela: 519.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

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

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

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

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

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Občanská vybavenost č.p. 9 Strážný 10 631 125,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno dle LV 10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	10 631 125 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč

Obvyklá cena	10 632 000 Kč
slovy: Deset milionů šest set třicet dva tisíc Kč	

Silné stránky

- poloha, dopravní dostupnost,
- velikost pozemku.

Slabé stránky

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, RE\MAX). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námí stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 47 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 9 Strážný, způsob využití: občanská vybavenost, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 14/3 (ostatní plocha) a parc. č. 442/21 (ostatní plocha) vše v kat. území Strážný, obec Strážný, část obce Strážný, okres Prachatice, zapsáno na LV 122.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **10.632.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 47 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 9 Strážný, způsob využití: občanská vybavenost, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 14/3 (ostatní plocha) a parc. č. 442/21 (ostatní plocha) vše v kat. území Strážný, obec Strážný, část obce Strážný, okres Prachatice, zapsáno na LV 122.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **10.632.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- věcné břemeno (podle listiny). Oprávnění pro Parcela: 14/3. Povinnost k Parcela: 519. Cenu věcného břemene stanovujeme v paušální výši **10.000,- Kč**.

Na nemovité věci vázne věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **10.642.000,- Kč**.

Obvyklá cena

10 632 000 Kč

slovy: Deset milionů šest set třicet dva tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 122	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástecký

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

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 083078/2024.

V Praze 06.01.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2024 08:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 02411/24 pro Mgr.Ing. Jiří Prošek

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550531 Strážný

Kat.území: 756687 Strážný

List vlastnictví: 122

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

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

Vlastnické právo

Nguyen Hai, Pod Hájovnou 284, Dražejov, 38601 Strakonice 620328/7365

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	47	509	zastavěná plocha a nádvoří	jiná plocha	evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast
-----	----	-----	----------------------------	-------------	--

Součástí je stavba: Strážný, č.p. 9, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 47

	14/3	942	ostatní plocha	jiná plocha	evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast
--	------	-----	----------------	-------------	--

	442/21	309	ostatní plocha	jiná plocha	evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast
--	--------	-----	----------------	-------------	--

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

Oprávnění pro

Parcela: 14/3

Povinnost k

Parcela: 519

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1935/1997 ze dne 25.8.1997. Právní účinky vkladu ke dni 18.9.1997.

POLVZ:5/1998

Z-16900005/1998-306

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucího dluhu do výše 1.000.000,- Kč, dluhů ze smluv o úvěru vzniklých do 31.12.2020 do výše 2.000.000,- Kč, dluhů vzniklých do 02.07.2021 do výše 3.000.000,- Kč a budoucích dluhů vzniklých do 02.07.2021 do výše 300.000,- Kč

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 47, Parcela: 14/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (reg. č. 10000569983) ze dne 04.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2016 13:21:00. Zápis proveden dne 04.04.2016; uloženo na prac. Prachatice

V-1028/2016-306

Pořadí k 07.03.2016 13:21

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2024 08:55:02

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550531 Strážný

Kat.území: 756687 Strážný

List vlastnictví: 122

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

Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (reg. č. 10000569983) ze dne 04.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2016 13:21:00. Zápis proveden dne 04.04.2016; uloženo na prac. Prachatice

V-1028/2016-306

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (reg. č. 10000569983) ze dne 04.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2016 13:21:00. Zápis proveden dne 04.04.2016; uloženo na prac. Prachatice

V-1028/2016-306

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (reg. č. 10000569983) ze dne 04.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2016 13:21:00. Zápis proveden dne 04.04.2016; uloženo na prac. Prachatice

V-1028/2016-306

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

k zajištění pohledávky existující ve výši jistiny 2.700.000,- Kč, s úrokem z prodlení ve výši 10 % ročně jdoucím z částky 2.700.000,- Kč ode dne 11.6.2020 do zaplacení nákladů právněného ve výši 23.837,- Kč a náklady oprávněného v souvislosti se zřízením exekutorského zástavního práva ve výši 6.655,- Kč dle příkazu k úhradě nákladů exekuce č.j. 134 EX 2963/24-011 ze dne 10.07.2024 (dle listiny)

Oprávnění pro

Nguyen Van Binh, Americké armády 77, Sušice I, 34201
Sušice, RČ/IČO: 610326/2110

Povinnost k

Parcela: St. 47, Parcela: 14/3, Parcela: 442/21

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-02963/2024 -012 ze dne 16.07.2024. Právní moc ke dni 09.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2024 12:15:16. Zápis proveden dne 19.09.2024; uloženo na prac. Strakonice

V-4146/2024-307

Listina Usnesení soudního exekutora o zřízení zástavního práva Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-02963/2024 -016 -opravné ze dne 23.07.2024. Právní moc ke dni 09.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2024 12:15:16. Zápis proveden dne 19.09.2024; uloženo na prac. Strakonice

V-4146/2024-307

Pořadí k 25.06.2024 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Nguyen Hai, Pod Hájovnou 284, Dražejov, 38601
Strakonice, RČ/IČO: 620328/7365

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2024 08:55:02

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550531 Strážný

Kat.území: 756687 Strážný

List vlastnictví: 122

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň - Mgr. Ing. Prošek 134 EX 02411/24-013 ze dne 11.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024 17:12:28. Zápis proveden dne 13.06.2024; uloženo na prac. Prachatice Z-3392/2024-306

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 47, Parcela: 14/3, Parcela: 442/21

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň - Mgr. Ing. Prošek 134 EX 02411/24-015 ze dne 11.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024 17:12:29. Zápis proveden dne 13.06.2024; uloženo na prac. Prachatice Z-3393/2024-306

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor : JUDr.Stanislav Pazderka, V Portyči 472, Písek

Povinnost k

**Nguyen Hai, Pod Hájovnou 284, Dražejov, 38601
Strakonice, RČ/IČO: 620328/7365**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr.Stanislav Pazderka 117EX-108/2024 -8 ze dne 07.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2024 12:10:05. Zápis proveden dne 14.08.2024; uloženo na prac. Strakonice Z-2996/2024-307

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 47, Parcela: 14/3, Parcela: 442/21

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Písek - JUDr. Pazderka 117 EX 108/24-10 ze dne 07.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 21:10:04. Zápis proveden dne 15.08.2024; uloženo na prac. Prachatice Z-4013/2024-306

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 18.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.05.2004.**

V-1390/2004-306

Pro: Nguyen Hai, Pod Hájovnou 284, Dražejov, 38601 Strakonice

RČ/IČO: 620328/7365

o **Smlouva kupní ze dne 09.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.12.2004.**

V-3684/2004-306

Pro: Nguyen Hai, Pod Hájovnou 284, Dražejov, 38601 Strakonice

RČ/IČO: 620328/7365

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2024 08:55:02

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550531 Strážný

Kat.území: 756687 Strážný

List vlastnictví: 122

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

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.10.2024 09:02:24

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



127

442/21

442/16

45/1

197

47

14/3

6/8

172

14/1

590/9







