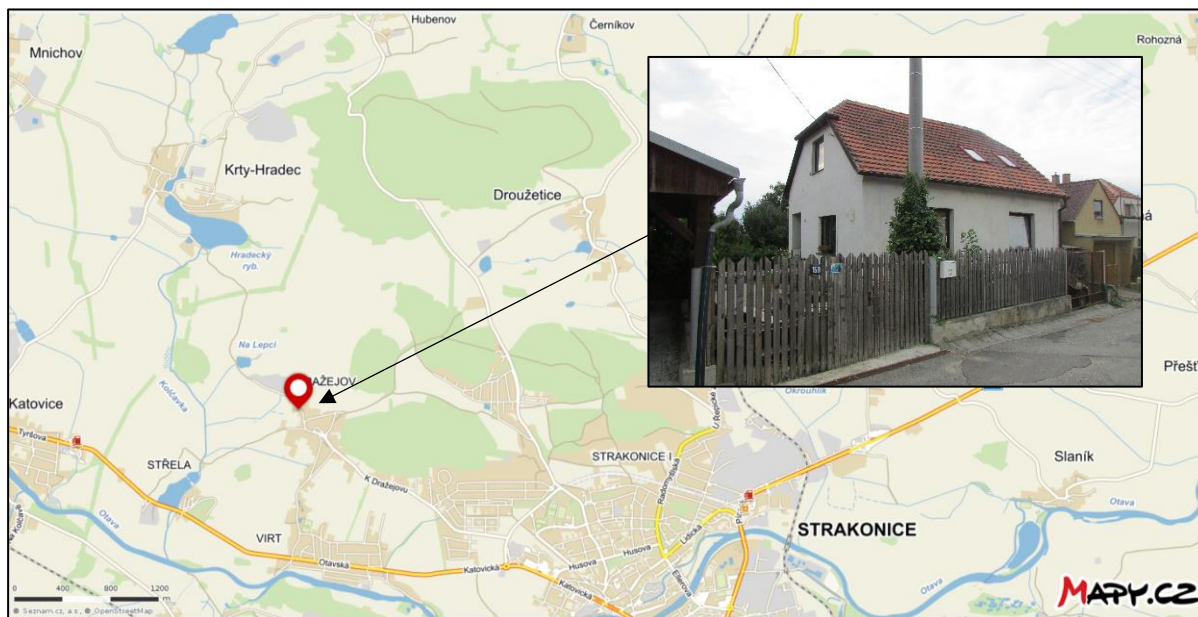


# Znalecký posudek

č. 3041-565-2017



**Objednatel:**

**ISALIS v.o.s.**  
Jankovcova 1518/2  
170 00 Praha 7

**Účel posudku :**

Stanovení *ceny obvyklé (tržní hodnoty)* nemovitých věcí zapsaných na LV č. 6346 v k.ú. Dražejov u Strakonice, obec Strakonice, okres Strakonice, Jihočeský kraj

**Oceněno k datu:**

**31. 8. 2017**

**Zhotovitel posudku:**

STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

**Odpovědný zpracovatel:**

Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal

**Počet stran posudku:**

13 + 8 stran příloh

**Počet vyhotovení :**

3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 25. 9. 2017

## Obsah

1	NÁLEZ .....	3
1.1	Identifikace předmětu ocenění .....	3
1.2	Účel posudku.....	3
1.3	Celkový popis nemovitých věcí .....	3
1.4	Vlastnické a evidenční údaje .....	3
1.5	Věcná břemena .....	4
1.6	Prohlídka a zaměření nemovitých věcí.....	4
1.7	Prohlášení Znalce o nezávislosti .....	4
1.8	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	4
1.9	Definice obvyklé ceny.....	5
1.10	Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí .....	5
1.10.1	Metoda administrativní.....	5
1.10.2	Metoda nákladová .....	5
1.10.3	Metoda výnosová .....	5
1.10.4	Metoda komparativní .....	6
2	POSUDEK .....	7
2.1	Volba metody ocenění.....	7
2.2	Komparativní metoda .....	7
2.2.1	Výměry oceňovaného objektu.....	7
2.2.2	Srovnávací nabídka .....	7
2.2.3	Komparace.....	10
2.2.4	Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu .....	10
3	REKAPITULACE.....	12
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	13

## Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí.....	3 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy.....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy .....	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace.....	3 listy

# 1 NÁLEZ

## 1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 6246 v k.ú. Dražejov u Strakonice, obec Strakonice, okres Strakonice, Jihočeský kraj, a to:

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 165	206	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Dražejov, č.p. 158, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 165</i>				
P 216/4	405	zahrada		zemědělský půdní fond

*P = právní vztahy jsou dotčeny změnou*

**a to ve výši spoluvlastnického podílu 1/2.**

## 1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby dražby.

## 1.3 Celkový popis nemovitých věcí

Dražejov je velká vesnice, část okresního města Strakonice, která se skládá ze Starého Dražejova v okolí původní návsi a z Nového Dražejova podél silnice Otavská. Nachází se asi 3 km na severozápad od Strakonice. Je zde evidováno 455 adres. Veškerá občanská vybavenost se nachází ve Strakonících, se kterými je Dražejov spojen autobusovou dopravou.

Oceňovaný rodinný dům se nachází v severní části obce. Okolní zástavba se skládá z rodinných domů. Oceňovaný dům je samostatně stojící, přístupný z veřejné komunikace. Svislé konstrukce jsou zděné, střecha je sedlová s krytinou z pálené tašky. Krov je dřevěný. Dům je přízemní, podsklepený a s částečně využívaným podkrovím. Podlahy v obytných místnostech jsou z linolea nebo celoplošných kobereců. V chodbách a sociálních zařízeních pak jsou z keramické dlažby. Schody do 2.NP jsou dřevěné. Vytápění je zajištěno kotlem na THP.

## 1.4 Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí je k datu ocenění jako vlastník nemovitých věcí na LV č. 6346 v k.ú. Dražejov u Strakonice zapsán tento subjekt:

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Vachuda František, Dražejov 158, 38601 Strakonice	580321/0666	1/2
Vachudová Eva, Dražejov 158, 38601 Strakonice	655804/0819	1/2

## **1.5 Věcná břemena**

Na oceňovaných nemovitých věcech nebyla zjištěna žádná věcná břemena ani nájemní práva.

## **1.6 Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Místní šetření bylo provedeno dne 31. 8. 2017 za přítomnosti zástupců Znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. Mgr. Davida Pejchala a vlastníka.

## **1.7 Prohlášení Znalce o nezávislosti**

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

## **1.8 Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z katastru nemovitostí;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření a fotodokumentace z místního šetření;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 s účinností od 1. 1. 2012;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znaleství, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I. vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

## **1.9 Definice obvyklé ceny**

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

*„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“*

## **1.10 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí**

### **1.10.1 Metoda administrativní**

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

### **1.10.2 Metoda nákladová**

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.

### **1.10.3 Metoda výnosová**

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat

jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

#### **1.10.4 Metoda komparativní**

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako

základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

##### Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

##### Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

##### Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

##### Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

## 2 POSUDEK

### 2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitostí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitostí.

### 2.2 Komparativní metoda

V konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES, databáze realitní inzerce projektu Rozvoje vědního oboru oceňování nemovitých věcí, vlastní databáze znaleckého ústavu a veřejné databáze znaleckých posudků a odhadů pro potřeby exekučních řízení a dražeb.

#### 2.2.1 Výměry oceňovaného objektu

Celková výměra pozemků v JFC je 611 m<sup>2</sup>, uvažovaná užitná plocha je 205 m<sup>2</sup>.

#### 2.2.2 Srovnávací nabídka

##### 1) Otavská, Strakonice - Dražejov, užitná plocha 190 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 933 m<sup>2</sup>

Rodinný dům se zahradou v Dražejově u Strakonice. V domě jsou dvě místnosti a WC s umyvadlem. Nemovitost zahrnuje obytnou část, na kterou navazuje přístavek, který obsahuje WC a místnost užívanou jako kuchyně a koupelna. Od silnice jsou nová plastová okna. Součástí je zahrada o rozloze 737 m<sup>2</sup> s ovocnými stromy a studnou. Plyn je na hranici pozemku.

NABÍDKOVÁ CENA: 1 770 000,- Kč







**2) Řepice, okres Strakonice, užitná plocha 140 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 1 212 m<sup>2</sup>**

Jedná se o RD s prostorným pozemkem, který se nachází v klidné lokalitě obce Řepice u města Strakonice. Zastavěná plocha domu činí cca 140 m<sup>2</sup> a celkovou plochou pozemku 1.212 m<sup>2</sup>. Rodinný dům se sedlovou střechou je v původním udržovaném stavu s částečnou rekonstrukcí (plastová okna, okapy, betonové podlahy). V přízemí domu se nachází vstupní veranda, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna s vanou a WC, komora. Dále dům disponuje půdou. Na nemovitost navazuje kolna, sklad bývalá prádelna a sklad uhlí. Vytápění domu lokální na tuhá paliva, ohřev teplé vody - bojler, elektřina 230/380V, kanalizace septik, voda – obecní, vlastní studna s užitkovou vodou. K domu náleží zahrada s již vzrostlou zelení a sadem.

NABÍDKOVÁ CENA: 2 300 000,- Kč



**3) Radomyšl - Leskovice, užitná plocha 156 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 254 m<sup>2</sup>**

Jedná se o dům o CP 254 m<sup>2</sup> s uzavřeným dvorem a předzahrádkou. V přízemí chalupy se nachází menší kuchyně, jedna malá místnost, jedna velká místnost a nově vybudované sociální zařízení se sprchovým koutem, umyvadlem a WC. Po dřevěných schodech se dostanete do podkroví, kde je jedna velká místnost se střešními okny, k obývání. Na chalupu je připojena prostorná garáž s dílnou a skladem. Elektřina 220/380V, vlastní studna.

NABÍDKOVÁ CENA: 720 000,- Kč





**4) Radomyšl - Láz, okres Strakonice, užitná plocha 110 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 321 m<sup>2</sup>**

Jedná se o RD v malebné obci Láz u Radomyšle, (okres Strakonice) na pozemku 321 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha 95m<sup>2</sup>. Dispozice objektu je 3+1 s koupelnou+wc, kotelna, stodola.

Vlastní studna, septik, ústřední vytápění s kotlem na tuhá paliva, bojler TUV. Objekt je v původním, ale zachovalém a udržovaném stavu.

NABÍDKOVÁ CENA: 850 000,- Kč



### 2.2.3 Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>rpc</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>rpc</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (rozestavenost)	K7 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Otavská, Strakonice	9 316	0,85	7 918	1,05	1,01	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,10	7 199
2	Řepice, okres Strakonice	16 429	0,85	13 964	1,10	1,05	1,15	1,00	1,07	1,00	1,00	1,42	9 834
3	Radomyšl - Leskovice	4 615	0,90	4 154	1,00	1,03	1,05	0,85	0,92	1,00	1,00	0,85	4 887
4	Radomyšl - Láz	7 727	0,90	6 955	0,90	1,08	1,00	0,95	0,94	1,00	1,00	0,87	7 994
Střední hodnota													7 480
Minimum													4 887
Maximum													9 834
Směrodatná odchylka													1 775
Průměr - směrodatná odchylka													5 705
Průměr + směrodatná odchylka													9 255
Variační koeficient													23,74%
Výměra oceňovaného objektu													m <sup>2</sup> 205
Cena objektu													Kč 1 533 400
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>													<b>Kč 1 530 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient rozestavenosti</p> <p>K7 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>													

Porovnávací hodnota činí dle odborného odhadu 1 530 000 Kč. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.

### 2.2.4 Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové OC nemovitostí, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitost vůbec užívat (RD s jedním bytem). Vliv na OC spoluvlastnického podílu má typ nemovitostí a výše spoluvlastnického podílu.

U nemovitostí nekomerčních (byt, RD) je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitost užívat (mimo RD s více samostatnými byty). Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovitosti bydlí, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výši spoluvlastnického podílu.

Znalecký standard POSN č. 1, navrhuje stanovovat výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu pro nekomerční nemovitosti následovně:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 15 – 20 %
- menšinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 20 – 40 %

**Výpočet obvyklé ceny spoluvlastnického podílu**

	1 530 000
Obvyklá cena celé nemovité věci:	Kč
Oceňovaný podíl:	1/2
Aritmetický podíl:	765 000 Kč
Snížení aritmetického podílu:	20%
<hr/>	
Vypočtená cena oceňovaného podílu:	612 000 Kč

**Odhadovaná obvyklá cena oceňovaného podílu po zaokrouhlení: 610 000 Kč**

Odhadovaná porovnávací hodnota nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1. činí po **610 000 Kč**. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.

### 3 REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

**Cena obvyklá (tržní hodnota) nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1 ve výši spoluvlastnického podílu  $\frac{1}{2}$  je dle odborného odhadu:**

**610 000 Kč**

*Cena slovy: šestsetdesettisíc Kč*

**Při stanovení návrhu tržní hodnoty se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez zástavních práv a jakéhokoliv omezení a jsou prázdné.**

**Stanovená výše tržní hodnoty platí pro standardní prodej nemovitostí v daném místě a čase.**

## 4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 3041-565-2017.

V Brně dne 25. 9. 2017

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....  
Ing. Lukáš Pejchal

# PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí .....	3 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy .....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy .....	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace .....	3 listy

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.08.2017 08:35:02

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 550787 Strakonice

Kat.území: 755940 Dražejov u Strakonice

List vlastnictví: 6346

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vachuda František, Dražejov 158, 38601 Strakonice	580321/0666	1/2
Vachudová Eva, Dražejov 158, 38601 Strakonice	655804/0819	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 165

206 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Dražejov, č.p. 158, rod.dům  
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 165

216/4

405 zahrada

zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

1. Existující, pohledávka zástavního věřitele v celkové výši 375.000,- Kč s příslušenstvím

2. Budoucí druhová, všechny budoucí pohledávky do výše 1.500.000,- Kč , včetně jejich příslušenství  
podíl - 1/2

IT credit, s.r.o., Pernerova  
502/50, Karlín, 18600 Praha 8,  
RČ/IČO: 26444437

Vachuda František, Dražejov 158, 38601 Strakonice,  
RČ/IČO: 580321/0666

Parcela: St. 165

V-6426/2016-307

Parcela: 216/4

V-6426/2016-307

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.08.2013.

V-2732/2013-307

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.11.2016. Zápis proveden dne 22.12.2016.

V-6426/2016-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

hypoteční úvěr ve výši 1.200.000,- Kč k zajištění pohledávky a příslušenství

GLP s.r.o., Hellichova 458/1, Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 05058431

Parcela: St. 165

V-6636/2016-307

Parcela: 216/4

V-6636/2016-307

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.08.2009.

V-3767/2009-307

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 28.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 02.12.2016. Zápis proveden dne 30.12.2016.

V-6636/2016-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 16.08.2017 08:35:02

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 550787 Strakonice

Kat.území: 755940 Dražejov u Strakonice

List vlastnictví: 6346

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38,750 02 Přerov  
Vachudová Eva, Dražejov 158, 38601 Strakonice,  
RČ/IČO: 655804/0819

Z-10564/2016-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-24935/2016 -11 pověřený soudní exekutor : JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne 29.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 29.08.2016. Zápis proveden dne 01.09.2016; uloženo na prac. Přerov

Z-10564/2016-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
podíl 1/2

Vachudová Eva, Dražejov 158, 38601 Strakonice,  
RČ/IČO: 655804/0819

Parcela: St. 165

Z-2932/2016-307

Parcela: 216/4

Z-2932/2016-307

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-24935/2016 -21 ze dne 29.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 29.08.2016. Zápis proveden dne 12.09.2016; uloženo na prac. Strakonice

Z-2932/2016-307

## D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

## o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

podíl 1/2

I-Xon a.s., Husitská 344/63,  
Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO:  
28218761

Vachudová Eva, Dražejov 158, 38601 Strakonice,  
RČ/IČO: 655804/0819

Parcela: 216/4

Z-3329/2016-307

Parcela: St. 165

Z-3329/2016-307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-33647/2016 -13 ze dne 04.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 04.10.2016. Zápis proveden dne 07.10.2016.

Z-3329/2016-307

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

## E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

## o Smlouva o převodu nemovitosti RI 2790/1990.

POLVZ:557/1991

Z-3400557/1991-307

Pro: Vachuda František, Dražejov 158, 38601 Strakonice

RČ/IČO: 580321/0666

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.08.2017 08:35:02

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 550787 Strakonice

Kat.území: 755940 Dražejov u Strakonice

List vlastnictví: 6346

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

Listina

o Smlouva darovací RI-354/1990

pol.v.z.414/1990

Pro: Vachudová Eva, Dražejov 158, 38601 Strakonice

Z-8319/2009-307

RČ/IČO: 655804/0819

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
216/4	52911	405

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

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

Vyhotovil:

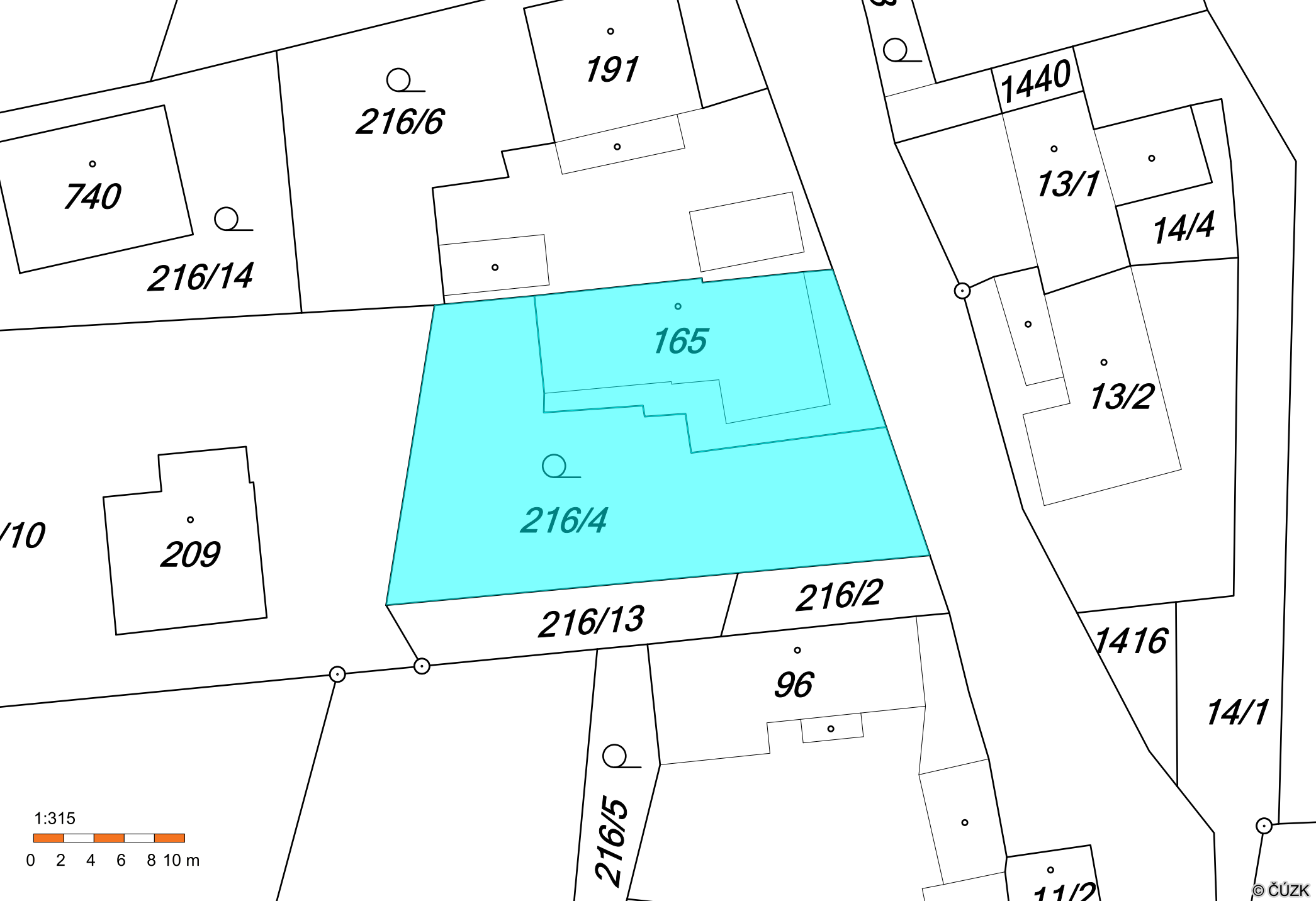
Vyhotoveno: 16.08.2017 08:40:22

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



740

216/6

191

1440

13/1

14/4

216/14

165

13/2

/10

209

216/4

216/13

216/2

1416

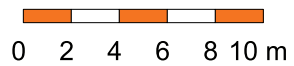
96

14/1

216/5

11/2

1:315





740

216/6

191

1440

13/1

14/4

216/14

165

13/2

/10

209

216/4

216/13

216/2

96

1416

14/1

1:315



0 2 4 6 8 10 m

216/5

11/2



## Fotodokumentace z prohlídky



1.NP





Podkroví

