

Znalecký posudek

č. 3448-183-2018



- Objednatel:** Ing. Jana Vodrážková, insolvenční správkyňě
Novoměstská 960
537 01 Chrudim
- 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:** **27. 3. 2018**
- 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 28. 3. 2018

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	3
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. 6346 v k.ú. Dražejov u Strakonice, obec Strakonice, okres Strakonice, Jihočeský kraj, a to:

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob 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

a to ve výši spoluvlastnického podílu 1/2.

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby insolvenčního řízení.

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
Vlastnické právo		
ASPELL a.s., Hellichova 458/1, Malá Strana, 11800 Praha	28381955	1/2
1 Vachuda František, Dražejov 158, 38601 Strakonice	580321/0666	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, dále bylo provedena prohlídka i k datu ocenění tj. dne 27.3.2018. **K tomuto datu však nebyl znalci umožněn vstup. Znalec tak vychází z předpokladu, že stav ze dne 31.8.2017 zůstal stejný a probíhá pouze běžná údržba.**

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 zákonu, 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 m², uvažovaná užitná plocha je 205 m².

2.2.2 Srovnávací nabídka

1) Otavská, Strakonice - Dražejov, užitná plocha 190 m², celková výměra pozemku 933 m²

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 m² s ovocnými stromy a studnou. Plyn je na hranici pozemku.

NABÍDKOVÁ CENA: 1 632 000,- Kč





2) Řepice, okres Strakonice, užitná plocha 140 m², celková výměra pozemku 1 212 m²

Jedná se o RD s prostorným pozemkem, který se nachází v klidné lokalitě obce Řepice u města Strakonice. Zastavěná plocha domu činí cca 140 m² a celkovou plochou pozemku 1.212 m². 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) Stakonicko, užitná plocha 180 m², celková výměra pozemku 275 m²

Strakonicko, středisková obec roku nedaleko Strakonice a Vodňan, se školou a vybaveností, výborným spojením do ST, CB. Klidné okolí a příroda i pro rekreaci a odpočinek. Starší domek, již po rekonstrukci v klidné části obce, s dvorem na posezení a zahrádkou. Obytná část má předsíň a verandu, velkou kuchyň s jídelnou, komoru s kotlem, obývací pokoj, ložnici, koupelnu, WC, prádelnu. Půda vhodná na případnou vestavbu. Topení je ústřední na elektrokotel a topení i na tuhá paliva. Na obytnou navazuje sklad, garáž, dále bývalá stodola, kde je nyní sklad a kolna, dílna a bývalý mrazicí box, dům má i sklep. Je udržovaný, ihned k bydlení. Před domem je otevřený dvůr s výhledem a posezením, dále

zahrádka. Dům je napojen na kanalizaci a vodovod, je slunný, na dvoře klid, slunce.

NABÍDKOVÁ CENA: 1 150 000,- Kč



4) Radomyšl - Láz, okres Strakonice, užitná plocha 110 m², celková výměra pozemku 321 m²

Jedná se o RD v malebné obci Láz u Radomyšle, (okres Strakonice) na pozemku 321 m², zastavěná plocha 95m². 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 ²]	Redukce na pramen ceny (K _{rpc})	Cena po redukcí (K _{rpc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (rozestavěnost)	K7 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Otavská, Strakonice	8 589	0,90	7 731	1,05	1,01	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,10	7 028
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	Strakonicko	6 389	0,90	5 750	1,00	1,02	1,25	0,90	0,92	1,00	1,00	1,06	5 425
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													7 570
Minimum													5 425
Maximum													9 834
Směrodatná odchylka													1 597
Průměr - směrodatná odchylka													5 973
Průměr + směrodatná odchylka													9 167
Variační koeficient													21,10%
Výměra oceňovaného objektu													m ² 205
Cena objektu													Kč 1 551 850
Celková cena po zaokrouhlení													Kč 1 550 000
<p>K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 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 rozestavěnosti</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 < 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO > 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 1 550 000 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

	1 550 000
Obvyklá cena celé nemovité věci:	Kč
Oceňovaný podíl:	1/2
Aritmetický podíl:	775 000 Kč
Snížení aritmetického podílu:	20%
<hr/>	
Vypočtená cena oceňovaného podílu:	620 000 Kč

Odhadovaná obvyklá cena oceňovaného podílu po zaokrouhlení:

620 000 Kč

Odhadovaná porovnávací hodnota nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1. činí po **620 000 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:

620 000 Kč

Cena slovy: šestsetdvacettisíc 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 3448-183-2018.

V Brně dne 28. 3. 2018

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 02.01.2018 12:35:02

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		
ASPELL a.s., Hellichova 458/1, Malá Strana, 11800 Praha 1	28381955	1/2
Vachuda František, Dražejov 158, 38601 Strakonice	580321/0666	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 - 1/2IT credit, s.r.o., Pernerova
502/50, Karlín, 18600 Praha,
RČ/IČO: 26444437Vachuda 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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2018 12:35:02

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

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o 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

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

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

Z-3310/2017-307

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Českých Budějovicích KSCB 26INS-14698/2017 -A-7 ze dne 07.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.11.2017. Zápis proveden dne 10.11.2017; uloženo na prac. Strakonice

Z-3310/2017-307

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

- o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 23.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 29.11.2017. Zápis proveden dne 28.12.2017.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2018 12:35:02

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

V-6447/2017-307

Pro: ASPELL a.s., Hellichova 458/1, Malá Strana, 11800 Praha 1

RČ/IČO: 28381955

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
216/4	52911	405

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

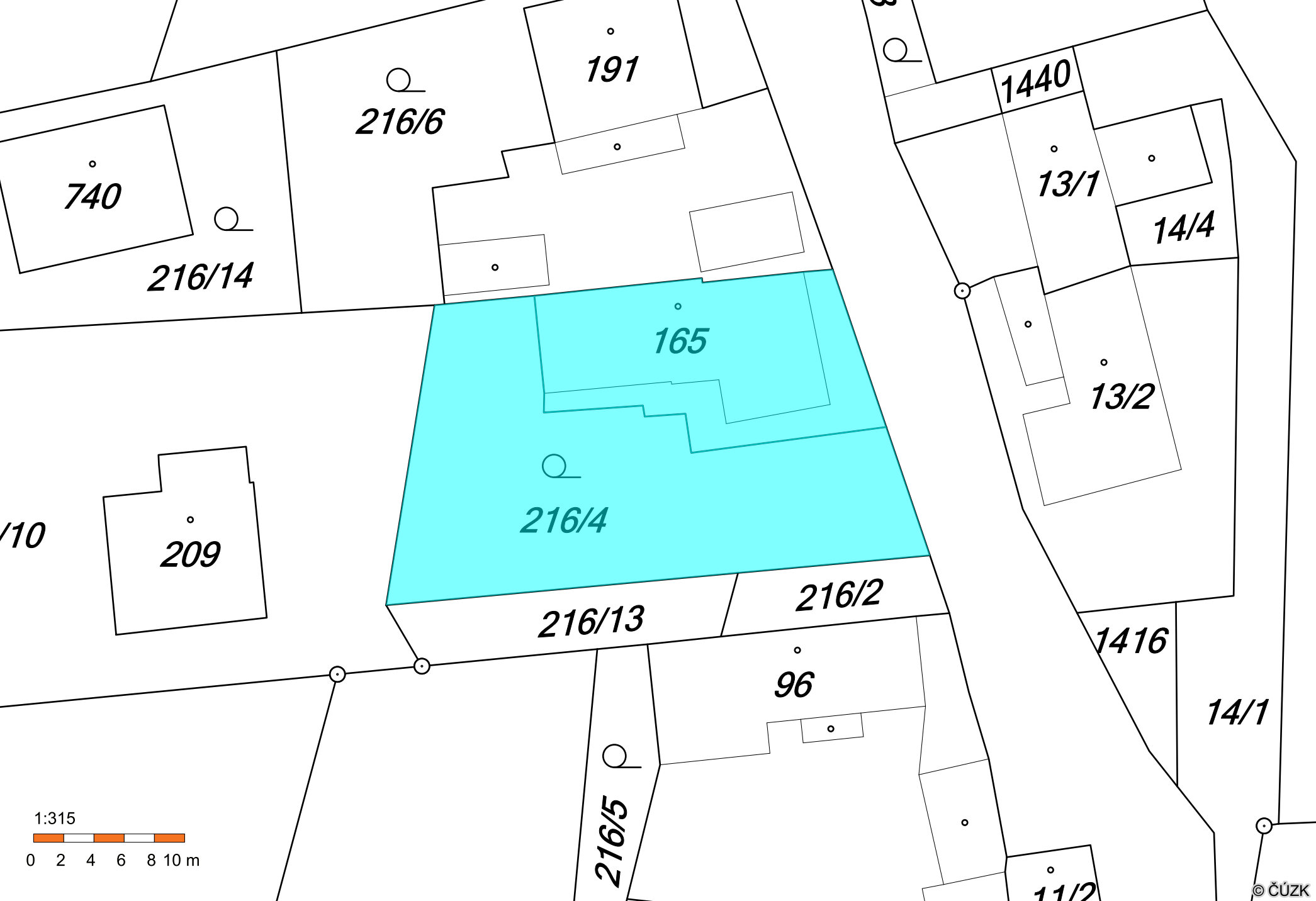
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 02.01.2018 12:56:04

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

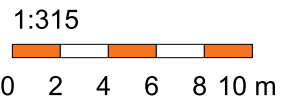
1416

96

14/1

216/5

11/2





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

© ČÚZK

Fotodokumentace z prohlídky



1.NP



Podkroví

