

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1204 – 596 / 2011

dle Usnesení č.j. 59 EX 4717/10-26 - LV č. 125

Objednavatel: **Exekutorský úřad Brno-venkov**
JUDr. Robert Pazák, soudní exekutor
Sídlo: nám. Svobody 15, 602 00 Brno
IČ: 18764878

Zhotovitel: **Odhadci a znalci CZ, s.r.o.**
Sídlo: Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové
IČ: 2630 2047
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398.
Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů
kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika,
s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.
mail: info@znalci-cr.cz

Účel posudku: Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 59 EX 4717/10-26 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Robertem Pazákem, dne 09.09.2011.

Posudek obsahuje: 30 stran včetně příloh

Posudek se předává: v jednom vyhotovení

Výtisk číslo: 1

Zpracováno: 23.11.2011

Obsah posudku	strana
A NÁLEZ.....	3
1 Úkol a předmět ocenění	3
2 Místní šetření	3
3 Den ocenění	3
4 Podklady	3
5 Uznávané metody ocenění	4
B POSUDEK	8
1 Aplikovaná metoda ocenění.....	8
2 Ocenění.....	9
3 Vyhodnocení.....	22
C REKAPITULACE	23
D ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	23
E PŘÍLOHY.....	24

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkolem zhotovitele je dle Usnesení č.j. 59 EX 4717/10-26:

- stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství,
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených,
- stanovit výslednou cenu jako cenu obvyklou.

Jedná se o ocenění budovy bydlení č.p. 11, část obce Strážný, stojící na pozemku parc.č. St. 45/2 a pozemku parc.č. St. 45/2, k.ú. Strážný, obec Strážný, zapsáno na LV č. 125, vedeného KÚ pro Jihočeský kraj, KP Prachatice.

Předmět ocenění:

Hlavní stavba:

budova bydlení č.p. 11

Příslušenství:

venkovní úpravy: oplocení vč. podezdívky, zpevněné plochy, přípojky inž. sítí

Pozemek parc.č. St. 45/2

Technický popis stavebního objektu, jeho konstrukčního provedení a technického vybavení je detailně proveden níže v části B - Posudek.

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 18.10.2011 bez přítomnosti vlastníka nemovitosti. Šetření tak mohlo být provedeno pouze z venku z veřejně přístupných míst a v pronajaté části v 1.NP za přítomnosti současného nájemce.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 22.11.2011, což je den ocenění.

4 PODKLADY

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 125, k.ú. Strážný, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 09.09.2011
- Snímek katastrální mapy
- Usnesení č.j. 59 EX 4717/10-26
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky a zaměření nemovitosti
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb. a 257/2004 Sb.
- vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997

- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. - Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Výnosová hodnota nemovitostí, Ceduk 2004
- Zbyněk Zazvonil - Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- Orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů dle měrných jednotek objektů - báze II. pololetí 2010, Porings, s.r.o.
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2011
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2011
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Financování developerských projektů (2009)
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2006, 2008, 2010

5 UZNÁVANÉ METODY OCENĚNÍ

5.1 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady. Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (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. Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, vydáváno pololetně – ÚRS Praha nebo Báze technicko-hospodářských ukazatelů stavebních objektů PORINGS, s.r.o. (reprezentativní vzorek cca 1200 objektů). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Je-li výchozí hodnota vztahena k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto hodnotu upravit pomocí tzv. Stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. 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. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.

5.2 Metoda výnosová

Fundamentálním 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. Na principu očekávání nejsou prognózovány pouze budoucí výnosy a jejich časový vývoj, ale i volba kapitalizačních měr, které implicitně odrážejí stupeň jejich očekávané pravděpodobnosti, spolehlivosti a stability.

Fundamentální vzorec výnosové metody: $V_H = \frac{V}{i}$ [Kč]

kde: V_H ... hledaná výnosová hodnota nemovitosti
 V ... čisté příjmy z nemovitosti

i ... míra kapitalizace

Anticipovaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu, popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze aplikovat výnos dosažitelný. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o obhospodařovací náklady související nemovitostí.

Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace (*Yield Capitalization*), která je procesem vycházejícím z exaktních principů složeného úročení jakožto jedné z disciplin finanční matematiky. Délka uvažovaného časového úseku (*Projection Period*) odpovídá většinou intervalu několika roků, během nichž jsou trendy ve vývoji výše výnosů ještě objektivně předpověditelné. Konkrétní délka zvoleného pásma není v odborné literatuře nijak limitována, zpravidla se užívá interval 5 - 15 let. Kratší interval je spíše výjimečný, neboť zmenšování pásma směřuje k přímé (nikoliv výnosové) kapitalizaci. V závěru zvoleného úseku se obvykle uvažuje s reverzním výnosem simulujícím např. výnos z prodeje.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady na *provoz* nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Některé metodiky odpočítávají i *neprovozní* náklady (zejména odpisy). Domníváme se (spolu s odbornou veřejností zejména v bankovním a investičním sektoru), že tato kategorie nákladů nemá své opodstatnění. Zřejmou výhodou metodik výpočtu bez neprovozních nákladů je odpověď na otázku investora, za jak dlouhý časový úsek bude počáteční investice do pořízení nemovitosti návratná.

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

$$\text{Návratnost [roky]} = \text{počáteční investice [Kč]} / \text{roční čistý zisk z pronájmu [Kč/rok]}$$

V německy hovořících zemích je obvykle používána metoda „časově omezené renty“:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde: $\check{C}V$... každoroční čisté příjmy z nemovitosti,
 $q = 1 + i$, kdy i = míra kapitalizace,
 n ... zbývající doba užití nemovitosti (myšleno zejména ekonomická a morální životnost),
 HP ... hodnota pozemku.

Velice důležitým bodem při stanovení výnosové hodnoty nemovitostí je stanovení diskontní míry. Míra, kterou se kapitalizují budoucí příjmy (*Yield Rate*), má na výnosovou hodnotu investice (nemovitosti) zásadní vliv. Stanovení míry kapitalizace se obvykle děje dvěma způsoby:

- 1) míra výnosnosti odhadnutá na základě porovnání s obdobnými typy nemovitostí,
- 2) pokud není dostatek údajů k add 1), pak se konstrukce výpočtu míry kapitalizace obvykle odvíjí od tzv. stavebnicového způsobu, kdy „jádro“ tvoří výchozí úroveň bezpečného typu investic na finančním trhu a nadstavbu pak rizikové prémie jako součet všech projevujících se rizik, hrozeb a nevýhod, kterým jsou vystaveny posuzované nemovitosti na trhu realit oproti výchozí odhadnuté míře z finančního trhu. Jedná se tedy o součet:

- bezrizikové míry výnosnosti,
- premií (přirážek) za rizika.

matematické vyjádření: $i = i_{\text{bezp}} + \Sigma \sigma$

kde: i ... míra kapitalizace
 i_{bezp} ... bezpečný typ investice

$\Sigma\sigma$... součet premií (přirážek) za rizika

Viz např. „Výnosová hodnota nemovitostí“, autor Ing. Zbyněk Zazvonil, ISBN 80-902109-3-7.

Jako základ pro hodnocení bezpečného typu investice je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů; aktuální informace o nich jsou volně k dispozici např. na webových stránkách bank, obchodníků s cennými papíry či ratingových agentur.

Přirážky k bezpečnému výnosu se pak obvykle pojí s riziky, které lze shrnout do tří bodů:

Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovitosti

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem odhadce je tedy prověřit technickou kvalitu objektu.

Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovitosti

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitost pronajímat takovým nájemníkům a za takové nájemné, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovitosti přestane být zájem – tzv. „ekonomická životnost“.

Přirážka za rizika právními povahy

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitostí spjaty věcné břemena, práva na náhradní bydlení, zda stavby stojí na pozemcích jiných vlastníků, zda přístup k nemovitosti je možný jen přes pozemky jiných vlastníků, soudní spory apod.

5.3 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, 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 předimenzovanost
- 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

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze, kde by soupisy sjednaných cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli napojeni na databázi Českého statistického úřadu, který shromažďuje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze které by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodů výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen.

Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitost prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Úkolem oceňovatelů je proto zejména prezentovat jejich odborný pohled na věc, který by ovšem měl korespondovat s pokud možno co nejširší výšečí z portfolia potenciálních kupujících. To potvrzuje i článek uveřejněný v odborném čtvrtletníku „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009, str. 50: „Důležitou dovedností odhadce musí být schopnost vcítění se do uvažování investora. Znamená to umět si odpovědět na otázky, které si takový investor klade - proč bych si onu nemovitost měl kupovat, jaké přinese benefity, jaká je perspektiva takové investice, jaká je návratnost.“ Přesto je však pravděpodobné a časté, že existuje zájemce se zvláštním úhlem pohledu, případně zájemce disponující informacemi, které nejsou nijak veřejně přístupné a známé. Takový zájemce se pak nachází mimo výše zmíněnou výšeč potenciálních kupujících a proto i cena, kterou je ochoten za danou nemovitost vydat, je mimo běžnou relaci. Z těchto důvodů odborná veřejnost považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovitosti proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitost.

Aplikace metod viz např. publikace Teorie oceňování nemovitostí, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 nebo Ing. Zbyněk Zazvonil, Porovnávací hodnota nemovitostí, nakladatelství Ekopress 2006.

B POSUDEK

1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb. a 257/2004 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 vyplývající z osobního vztahu k němu.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je provozní objekt, ke kterému je možné nalézt statisticky významný soubor obdobných objektů včetně pozemků na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodeji), domníváme se, že je vhodné pro ocenění použít metodu komparativní. Zatímco v rozvinutých ekonomikách je za obvyklou cenu považována cena stanovená právě pomocí metody komparativní (srovnávací), v našich podmínkách je obecná shoda o tom, že tato metoda nemá stále ještě vypovídací schopnost porovnatelnou se srovnatelnými cenami určenými v rozvinutých ekonomikách, i když v určitých aspektech a u některých majetkových hodnot lze i u nás již stanovit srovnávací metodou cenu, která není zcela nereálná. Přesto se v našich podmínkách, zejména z důvodu opatrnosti a maximální objektivity, stanovuje obvyklá cena také na základě metod nákladových a výnosových.

Nákladový způsob ocenění ovšem zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovitosti (zjišťuje náklady na znovupořízení staveb, s odpočtem přiměřeného opotřebení). Domníváme se však, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovitosti, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitosti. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora - investora, jehož cílem je maximalizace užítku ze svého majetku a bude proto pronajatelné prostory pronajímat. To však primárně předpokládá, že budou znalci známy vnitřní prostory a jejich stav, což v našem případě nebylo možné. Odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje v takových případech výnosové ocenění neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikujeme.

Komparativní způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem ve smyslu bodu A.5.3 tohoto posudku metodou přímého porovnání.

Podpůrně je ocenění provedeno také postupem dle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování č. 151/1997 Sb. v platném znění (vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.), která ocenění provádí na základě ucelené databáze srovnatelných či alespoň obdobných nemovitostí vůči oceňované nemovitosti. Databáze je zpracována dle skutečných prodeji - vyhlášku každoročně aktualizuje a vydává Ministerstvo financí ČR.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

2 OCENĚNÍ

2.1 Komparativní metoda ocenění - srovnání na realitním trhu

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, 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 obvykle 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.

Popis:

Dům je půdorysně postaven ve tvaru obdélníka, je samostatně stojící, situovaný na rovinatém terénu. Okolní zástavbu tvoří hlavně rodinné domy. Centrum obce Strážný je ve vzdálenosti 250 m, do Prachatic je vzdálenost 34 km. Přístup k objektu je možný po místní komunikaci, oplocení je provedeno částečně kolem pozemku. Inženýrské sítě: je pravděpodobně provedeno napojení na el. energii, veřejný vodovod, kanalizaci a plynovod.

Při místním šetření bylo zjištěno, že objekt je využíván pouze z menší části, a to v přízemí, kde se nachází prodejna s textilním zbožím. Tato část je dle tvrzení současného nájemce pronajata pouze na základě ústní dohody. Ostatní prostory v přízemí a vyšších patrech jsou ke dni ocenění nevyužívané. Dříve byly údajně v těchto prostorách denní bar se sázkovou kanceláří a noční klub (nevěstinec).

Konstrukční řešení a technické vybavení:

Doba výstavby:	dle odborného odhadu před cca 50 – 60ti lety		
Počet podlaží:	nepodsklepeno, 3 nadzemní podlaží (příčemž 3.NP je upravené podkroví)		
Základy:	betonové pasy s izolací proti zemi vlhkosti místy neúčinnou		
Nosné konstrukce:	zděné z cihel a tvárnic, nezatepleno		
Stropy:	dřevěné trámové		
Střecha:	tvar sedlový, krov je dřevěný	Krytina střechy:	plechová
Klempířské konstrukce:	dešťové žlaby a svody z větší části chybí, okenní parapety, oplechování střešních prostupů z pozinkovaného plechu		
Vnitřní povrchy:	dvouvrstvé vápenocementové omítky, obklady keramické na WC		
Vnější povrchy:	vápenocementové omítky, místy opadané		
Schody:	nosná část železobetonová		
Dveře:	dřevěné hladké plné s kovovými zárubněmi a dřevěnými prahy, vstupní jsou dřevěné	Vrata:	nejsou

Okna:	plastová s izolačními dvojskly		
Povrch podlah:	dle účelu užití místnosti: keramická dlažba, lepené PVC, betonová mazanina		
Vytápění:	ústřední do radiátorů		
Ohřev teplé vody:	zajišťován lokálním el. ohřívacem, zásobníkovým		
Vnitřní vodovod:	je proveden rozvod studené i teplé vody	Hygienické vybavení:	WC splachovací oddělené od koupelny; v koupelně umyvadlo, vana, sprch. kout
Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů	Vnitřní plynovod:	rozvod je proveden
Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V) i zásuvka motorového proudu (400V); bleskosvod není instalován		
Výtahy:	nejsou	Vybavení kuchyní:	není
Ostatní:	např. vzduchotechnika, hydranty, rozvod EPS, EZS, strukturovaná kabeláž, krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího telefonu, odvětrávání ventilátory, rozvod antén pod omítkou: nebylo zjištěno		

Upozornění: Detailní prohlídka nemohla být provedena. Konstrukční řešení, technické vybavení a napojení na inženýrské sítě je popsáno jako standardní (typické) pro daný typ stavebního objektu; jejich skutečné provedení tedy může být odlišné.

Dispozice:

- 1.NP: vstup, chodba, schodišťový prostor,
- 2.NP: chodba, schodišťový prostor,

Srovnávací parametry:

Název	Obestavěný prostor [m ³]	Zastavěná plocha [m ²]	Užitná plocha [m ²]
Budova bydlení č.p. 11	2 090,00	250,90	639,80
Pozemky	-	250,90	220,10

Srovnávací kritéria:

č.	Kriterium	Popis kritéria
A – OBEC		
1	Velikost obce	obyvatel 443, z toho 311 v produkt. věku
2	Správa, úřady	obecní úřad, pošta, ostatní v Prachaticích
3	Poptávka po nemovitostech	nabídka převyšuje poptávku
4	Přírodní okolí	velmi dobré
5	Obchod a služby	základní sortiment
6	Školství	základní škola 1. stupeň
7	Zdravotnictví	ordinace všeobecných lékařů
8	Kultura, sport	nedostatečné vybavení
9	Ubytování	dostatečná kapacita
10	Struktura zaměstnanosti	nedostatečná nabídka
11	Životní prostředí	velmi dobré
B – UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI		
12	Poloha vzhledem k centru obce	na okraji
13	Dopravní podmínky	příjezd až k objektu
14	Orientace ke svět. stranám	kombinovaná
15	Konfigurace terénu	rovinatý terén
16	Převládající zástavba	bydlení
17	Parkovací možnosti	na vlastním pozemku
18	Obyvatelstvo v sousedství	nebylo zjišťováno
19	Územní plán	schválený úz. plán
20	Inženýrské sítě	všechny
C – VLASTNÍ NEMOVITOST		
21	Typ stavby	vhodný
22	Dostupnost jednotlivých podlaží	pouze po schodišti
23	Regulace nájemného	žádná
24	Výskyt radonu	neměřeno
25	Další možnosti ohrožení	velmi omezené až náhodné
26	Příslušenství nemovitosti	vhodné (identifikace viz výše)
27	Možnosti dalšího rozšiřování	jsou (po vlastních pozemcích)
28	Technická hodnota stavby	viz níže
29	Údržba stavby	zanedbaná
30	Pozemky celkem	471 m ²

Technický stav:

Prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou zatím v dobrém technickém stavu, ovšem prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) již vykazují známky zvýšeného opotřebení, způsobeného zejména vlivem dlouhodobé absence alespoň základní údržby. To se projevuje na většině kovových konstrukcích, které jsou zčásti zkorodovány (dešťové žlaby a svody, oplechování), okna jsou již také dosti nefunkční, dochází ke vzlínání zemní vlhkosti, což je patrné na vnitřních i venkovních omítkách. Pokud nedojde k opravě uvedených závad, bude zkrácena celková životnost stavby.

Oplocení pozemku za budovou je z převážné části tvořeno dřevěným plotem na kovových sloupcích, je v některých místech již na hranici životnosti. Vjezdová brána chybí.

Rizika ekonomické povahy:

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit poměrně vysoké finanční prostředky na rekonstrukci a opravy. Stanovení jejich výše značně přesahuje rámec tohoto znaleckého posudku, navíc jsou závislé na představě o rozsahu a kvalitě rekonstrukce potenciálním novým vlastníkem.

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 125 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, exekuční příkaz k prodeji). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Při místním šetření bylo zjištěno, že objekt je využíván pouze z menší části, a to v přízemí, kde se nachází prodejna s textilním zbožím. Tato část je dle tvrzení současného nájemce pronajata pouze na základě ústní dohody. Po konzultaci ocenění této ústní dohody neprovádíme.

Srovnávací nemovitosti (SN):

1) Dům, Volary

Objekt v obchodním centru města u náměstí. 2. podlaží, nepodsklepeno. Dům je ve velmi solidním technickém stavu po nedávné rekonstrukci (nová okna, schody, část dlažeb, střecha, část. krovu a izolací). Nákladový výtah, boilers, dálkové topení.

Budova: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 188 m²

Cena nabídková: 2 450 000,- Kč



Zdroj: Realitní kancelář NEMO reality s.r.o.

Kostelní náměstí 17, 38301 Prachatice

Tel.: +420 388 319 990

www.nemoreality.cz

2) Penzion, Záblatí

Staročeský hostinec včetně sousedícího rodinného domku v Záblatí pod Boubínem. Na dvůr navazuje velká zahrada a pozemek. Popis nemovitosti: komerční nemovitost – původní hostinec: Jedná se o původní masivní zděnou stavbu, je celkově v dobrém stavu. Střešní krytina je keramická. Z průjezdu se vchází vlevo do hostinské místnosti, vpravo vedou schody do patra, kde se nachází prostorný sál se zázemím. Na hostinskou místnost s výčepem, vytápěnou kanadskými kamny navazuje zázemí – kuchyně, sklad, přípravna + umývárna.

Budova: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Plocha zastavěná: 200 m²

Garáž: Ano

Cena nabídková: 2 800 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář MÜLLER - REALITY/IMMOBILIEN

Náměstí 184, 34192 Kašperské Hory

Tel.: 602 145 067

www.muller-reality.cz

3) Penzion, Horní Vltavice

Penzion na Šumavě - v provozu - po rekonstrukci včetně vybavení s pozemkem a parkovacím stáním. Nová střecha, topení (LTO), okna, vnitřní omítky, podlahy. Kapacita osm dvoulůžkových, dva čtyřlůžkové pokoje (bezbariérový přístup v 1.NP), recepce, kancelář, jídelna s kuchyní, pokoj a sociální zařízení pro personál, dílna údržby, kotelna, lyžárna-kolárna, zahrada. Půda vhodná k vestavbě.

Budova: Smíšená

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 161 m²

Cena nabídková: 3 280 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář RE/MAX AB Normal

Biskupská 129/1, 37001 České Budějovice

Tel.: 733 785 777

reality.remax-czech.cz/re-max-ab-normal

4) Hotel, Šebestov

Hotel s restaurací. Počet lůžek 35, vybavená prostorná kuchyně. K nemovitosti patří přilehlé parkoviště, dále velký pozemek s vlastní studnou, vlastní čistička odpadních vod - vše v okolí hotelu. Umístění - 1 km od města Stachy a 5 km od lyžařského areálu Zadov. Nutná menší rekonstrukce.

Budova: Cihlová
Stav objektu: Dobrý
Umístění objektu: Okraj obce
Typ domu: Patrový
Podlaží počet: 3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná: 444 m²
Plocha pozemku: 1 500 m²
Sklep: 300 m²
Parkovací stání: 30x
Rok rekonstrukce: 1996
Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení: Ústřední tuhá paliva
Odpad: ČOV pro celý objekt
Telekomunikace: Telefon
Elektřina: 230V, 400V
Doprava: Autobus
Vybavení bytu: Ano

Cena nabídková: 3 500 000,- Kč



Zdroj:
Realitní kancelář M&M reality holding, a.s.
Královská 1675/2, 11000 Praha
Tel.: 800 100 446
www.mmreality.cz

5) Penzion, Volary

Rodinný dům přestavěn na pět samostatných bytových jednotek. Možno využívat např. jako penzion. K domu náleží dvě garáže a provozovna herna baru. Celý dům má nová plastová okna, dům prošel rekonstrukcí. Dále k prostorám patří rozestavené základy nemovitosti o rozloze 18 x 7m. Nemovitost se nachází 18 km od hraničního přechodu Strážný.

Budova: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Patrový

Plocha užitná: 632 m²

Cena nabídková: 5 299 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář RE/MAX A-City

Palackého 77, 39301 Pelhřimov

Tel.: +420 774 592 656

www.acity.cz

6) Dům, Vimperk

Třípodlažní dům v historické části města Vimperk po kompletní rekonstrukci. V přízemí prostory pro podnikání, v 1. a 2. patře byty, připraveno pro půdní vestavbu. U domu zahrádka a kůlna. Možnost parkování.

Budova: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Plocha užitná: 900 m²

Cena nabídková: 6 500 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář NEMO reality s.r.o.

Kostelní náměstí 17, 38301 Prachatice

Tel.: +420 388 319 990

www.nemoreality.cz

Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflktuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient $k_{ZC} \leq 1,00$. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{ZC} = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání:

Srovnávací nemovitosti	Cena ke srovnání [Kč]	Index odlišnosti I_o				Upravená cena [Kč]
		zdroj	poloha	velikost	tech. stav a vybavenost	
SN 1	2 450 000	0,85	1,00	1,00	1,00	2 082 500
SN 2	2 800 000	0,85	1,10	1,00	0,90	2 356 200
SN 3	3 280 000	0,85	1,00	1,00	1,00	2 788 000
SN 4	3 500 000	0,85	1,10	1,00	1,05	3 436 125
SN 5	5 299 000	0,85	1,00	1,10	0,90	4 459 109
SN 6	6 500 000	0,85	1,00	0,90	0,90	4 475 250
n: počet srovnávacích nemovitostí						6
Obvyklá cena [Kč]						3 266 197
Obvyklá cena [Kč] po zaokrouhlení:						3 300 000

Statistické veličiny:

Směrodatná odchylka [SO]	590 035
Minimální hodnota	2 082 500
AP - SO	2 709 965
Aritmetický průměr [AP]	3 300 000
AP + SO	3 890 035
Maximální hodnota	3 436 125

2.2 Ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování

a) Budova č.p. 11 - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód CZ - CC: 121

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	250,90 m ²	2,70 m
2.NP:	250,90 m ²	2,70 m
3.NP:	250,90 m ²	2,40 m
Součet	752,70 m ²	

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 957,02 / 752,70 = 2,60 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 752,70 / 3 = 250,90 m²

Obestavěný prostor:

OP celkem: = 2 090,00 m³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,30	100,00	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100,00	1,00	15,00
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
5. Krytiny střech:	S	2,70	100,00	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce:	P	0,60	100,00	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100,00	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
10. Schody:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
11. Dveře:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
13. Okna:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
14. Povrchy podlah:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
15. Vytápění:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
17. Bleskosvod:	C	0,30	100,00	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	100,00	1,00	4,30

24. Výtahy:	C	1,40	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	4,40	100,00	1,00	4,40
Součet upravených objemových podílů:					97,98

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 0,9798

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 710,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9463
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	1,1077
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9798
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,0740
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,7420
Základní cena upravená	=	3 418,65 Kč/m ³
Plná cena:	$2\,090,00\text{ m}^3 * 3\,418,65\text{ Kč/m}^3$	= 7 144 978,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 60 / 100 = 60,000\%$ - 4 286 987,10 Kč

Budova č.p. 11 - zjištěná cena = 2 857 991,40 Kč

b) Pozemek - § 27 - § 32

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,7420

Úprava koeficientu prodejnosti o: 30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,9646

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	St. 45/2	471,00	35,00	16 485,-
Součet				16 485,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			125 %	
Úprava ceny celkem			125 %	+ 20 606,25
Mezisoučet				37 091,25
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 3 709,13
Mezisoučet				40 800,38
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,9646
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				85 363,26

Pozemek - zjištěná cena = 85 363,26 Kč



c) Rekapitulace:

a) Budova č.p. 11	=	2 857 991,40 Kč
b) Pozemek	=	85 363,26 Kč
Výsledná cena nemovitosti činí celkem		2 943 354,66 Kč
Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí		2 943 350,- Kč

3 VYHODNOCENÍ

Komparativní metoda - srovnání na realitním trhu	3 300 000,- Kč
Ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování	2 943 350,- Kč

Na základě dostupných informací, na základě popsaných parametrů, na základě srovnávacích kritérií, na základě rizikových faktorů, na základě provedených šetření a na základě výsledků použitých metod ocenění indikujeme obvyklou cenu předmětu ocenění ve výši:

3 300 000,- Kč

C REKAPITULACE

Obvyklou cenu budovy bydlení č.p. 11, část obce Strážný, stojící na pozemku parc.č. St. 45/2 a pozemku parc.č. St. 45/2, k.ú. Srážný, obec Strážný, zapsáno na LV č. 125, vedeného KÚ pro Jihočeský kraj, KP Prachatice, indikujeme ke dni ocenění na:

3 300 000,- Kč

slovy: Třimiliónytřístatisíc korun českých

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1204 – 596 / 2011 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 23.11.2011

Podpis za znalecký ústav:

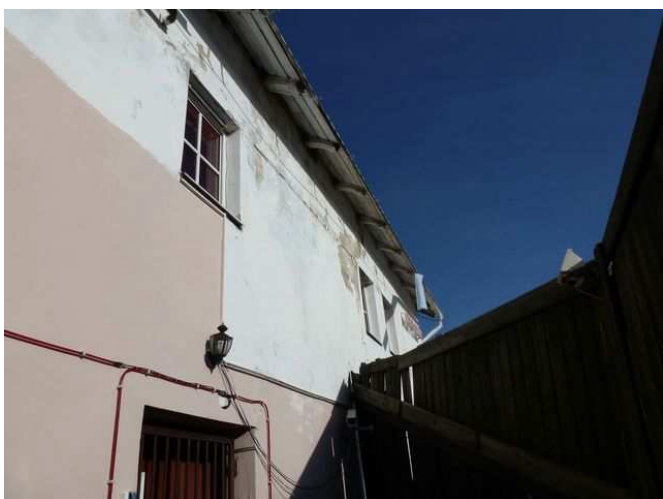
Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové



E PŘÍLOHY

1. Barevná fotodokumentace
2. Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 125, k.ú. Strážný, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 09.09.2011
3. Snímek katastrální mapy







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2011 08:55:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 059EX 4717/10 pro Soudní exekutor Pazák Robert, JUDr.

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550531 Strážný

Kat.území: 756687 Strážný

List vlastnictví: 125

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Průša Jiří, Krausova 605, Praha 18, Letňany, 199 00 Praha 99	600822/0306	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 45/2	471	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
<i>Stavby</i>				
<i>Typ stavby</i>				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
Strážný, č.p. 11	bydlení	rozsáhlé chráněné území	St.	45/2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši 5.000.000,- Kč a pohledávek ve výši 200.000,- Kč

GE Money Bank, a.s., Vyskočilova Parcela: St. 45/2 V-4096/2009-306
1422/1a, Praha 4, Michle, 140 28, Stavba: Strážný, č.p. 11 V-4096/2009-306
RČ/IČO: 25672720

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (reg.č.265 09 002414.1) ze dne 11.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2009.

V-4096/2009-306

o Zástavní právo smluvní

k zajištění jiných bankovních pohledávek do výše 5.400.000,- Kč

GE Money Bank, a.s., Vyskočilova Stavba: Strážný, č.p. 11 V-4096/2009-306
1422/1a, Praha 4, Michle, 140 28, Parcela: St. 45/2 V-4096/2009-306
RČ/IČO: 25672720

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (reg.č.265 09 002414.1) ze dne 11.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2009.

V-4096/2009-306

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 45/2 Z-1509/2011-306

Stavba: Strážný, č.p. 11 Z-1509/2011-306

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov - JUDr. Robert Pazák 59-EX 4717/2010 -17 ze dne 22.02.2011.

Z-1509/2011-306

o Zástavní právo exekutorské

ve výši 55.557,56 Kč s příslušenstvím

PPF B1 B.V. id.č.34192873, Stavba: Strážný, č.p. 11 Z-5607/2011-306
Strawinskylaan 933, 1077XX Parcela: St. 45/2 Z-5607/2011-306
Amsterdam - WTC Twr B,, Nizozemsko

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2011 08:55:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 059EX 4717/10 pro Soudní exekutor Pazák Robert, JUDr.

Okres: CZ0315 Prachatice

Obec: 550531 Strážný

Kat.území: 756687 Strážný

List vlastnictví: 125

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Brno-venkov - JUDr. Pazák 59 EX-4717/2010 -8 ze dne 21.1.2011 a Opravné usnesení č.j. 59 EX 4717/10-14 ze dne 16.2.2011. Právní moc ke dni 25.02.2011.

Z-5504/2011-306

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 27.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.11.2009.

V-3890/2009-306

Pro: Průša Jiří, Krausova 605, Praha 18, Letňany, 199 00 Praha 99 RČ/IČO: 600822/0306

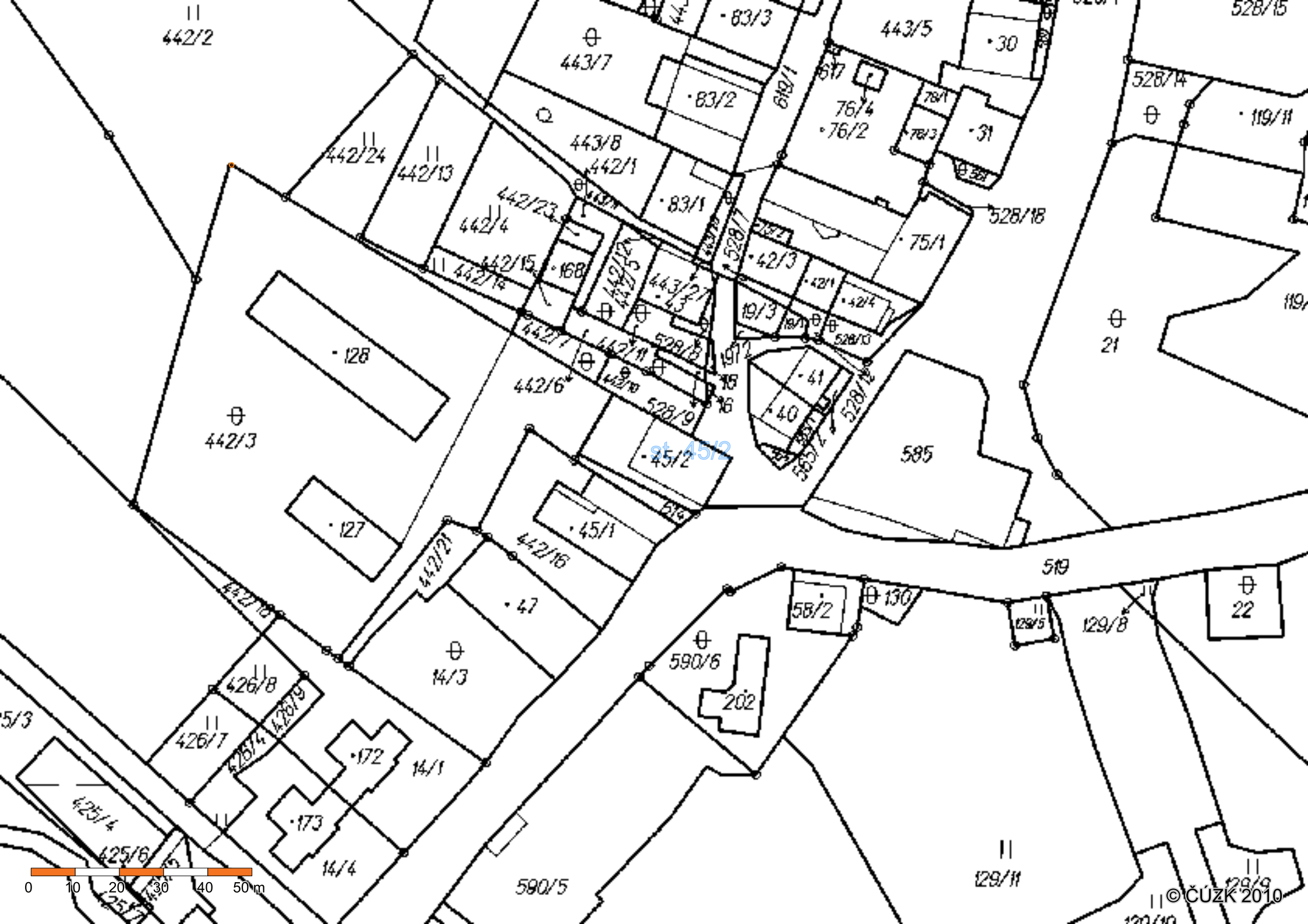
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 09.09.2011 09:18:03

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



442/2

443/7

443/5

528/14

528/15

442/24

442/13

443/8

83/2

76/4

76/2

78/1

78/3

528/18

119/11

442/23

442/1

83/1

75/1

442/4

442/15

168

443/21

42/3

42/1

42/4

442/14

442/11

528/13

19/3

19/1

19/2

528/10

128

442/3

442/6

442/10

528/9

45/2

40

41

585

127

442/21

442/16

45/1

47

14/3

590/6

202

58/2

130

519

129/5

129/8

22

5/3

426/8

426/7

426/4

426/9

172

14/1

173

14/4

590/5

129/11

129/9



© ČÚZK 2010