ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 048584/2024

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemku a garáže v k.ú. České Budějovice 6 pro exekuční řízení č.j. 176 EX 287/23.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor**
Adresa:	26. dubna 573/10, 35002 Cheb

OBVYKLÁ CENA	**1 737 000 Kč**

Počet stran: 21 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 31.07.2024 **Vyhotoveno:** V Praze 31.07.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 169/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: bez čp/če, způsob využití: garáž, včetně příslušenství a parc. č. 2541/4 (zahrada) v kat. území České Budějovice 6, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 6, okres České Budějovice, zapsáno na LV 4878.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 26.06.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 6.6.2024 pod č.j. 176 EX 287/23-050,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 27.6.2024,

- list vlastnictví č. 4878 ze dne 17.2.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 25.7.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 25.7.2024.

- vyrozumění o ohledání ze dne 19.6.2024,

- územním plán města České Budějovice z roku 2023,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Řadové garáže:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5420/2024-301. Datum podání k okamžiku 10.5.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-14488/2022-301. Datum podání k okamžiku 21.11.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-11348/2023-301. Datum podání k okamžiku 3.10.2023.

Stavební pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4617/2023-301. Datum podání k okamžiku 25.4.2023,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-517/2023-301. Datum podání k okamžiku 13.1.2023,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8366/2023-301. Datum podání k okamžiku 26.7.2023,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-13968/2022-301. Datum podání k okamžiku 8.11.2022.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 6
Adresa nemovité věci:	České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice 6

Místopis

Město České Budějovice je okresní město, které se nachází v Jihočeském kraji cca 130 km jižně od hlavního města Prahy, cca 120 km jihovýchodně od města Plzeň a cca 160 km jihozápadně od města Brno. Město leží v Českobudějovické pánvi na soutoku řek Vltava a Malše. Jedná se o město s rozšířenou infrastrukturou a rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ve městě se nachází všechny stupně školních zařízení včetně vysoké školy. Zdravotnictví je zajišťováno nemocnicí, poliklinikami, specializovanými ambulancemi a lékárnami. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech, supermarketech a ve specializovaných obchodech. Ve městě se nachází pošta, knihovna, kino, kulturní domy, divadlo, galerie a sportovní centra. Dopravní obslužnost města zajišťuje MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 169/1	podíl 1/14 ve vlastnictví povinného
parc. č. 2540	Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice

Celkový popis nemovité věci

Řadová garáž

Garáž se nachází v širším centru zastavěné části města České Budějovice. Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní garáž. Garáž je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce garáže je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda garáže není zateplená. Střecha garáže je pultová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vrata garáže jsou plechová dvoukřídlá. Přístup k nemovitosti je přes pozemek parc. č. 169/1, který je ve spoluvlastnictví cizích vlastníků a povinného (podíl 1/14).

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Přípojky IS jsou v dosahu. Garáž na elektřinu pravděpodobně připojená není. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 169/5 stojí stavba garáže bez č.p./č.e. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 18 m^2. Pozemek je celý zastavený stavbou garáže a má obdélníkový tvar. K pozemku vede nezpevněná cesta.

Stavební pozemek:

Oceňovaný pozemek se nachází v jižní zastavěné části města České Budějovice. Jedná se o travnatý pozemek obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zahrada o výměře 213 m^2. Pozemek je ohraničený zděným a drátěným oplocením. **Na pozemku se nachází plechová montovaná garáž, která není předmětem ocenění.** V době oceňování byl rovinný pozemek udržovaný a využívaný. K pozemku vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2540, který je ve vlastnictví města České Budějovice.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu je pozemek vedený jako území pro bydlení.

Příslušenstvím nemovité věci je část oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 26.6.2024. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: *Řadová garáž*
Přístup k nemovitosti je přes pozemek parc. č. 169/1, který je ve spoluvlastnictví cizích vlastníků a povinného (podíl 1/14).

Stavební pozemek:
K pozemku vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2540, který je ve vlastnictví města České Budějovice.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

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

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ stavby: garáž,
- lokalita: k.ú. České Budějovice, blízké okolí do cca 3 km.

- typ pozemku: stavební,
- lokalita: k.ú. České Budějovice, blízké okolí do cca 3 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Řadová garáž České Budějovice 6 (okr. České Budějovice)

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	18,00 m^2
Plocha pozemku:	18,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

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

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

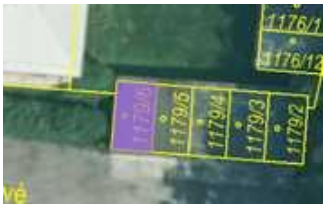
Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům

srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Řadová garáž České Budějovice 6**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej garáže s pozemkem parc. č. 1179/6 v k.ú. České Budějovice 6 o výměře 18 m^2.
Pozemek: 18,00 m^2
Zastavěná plocha: 18,00 m^2
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00

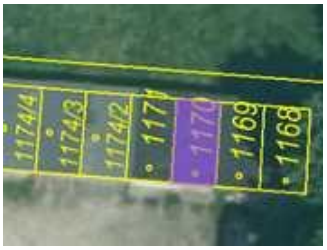


Zdroj: realizovaný prodej ze dne 10.5.2024 (V-5420/2024-301)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
600 000 Kč	0,90	**540 000 Kč**

Název: **Řadová garáž České Budějovice 6**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej garáže s pozemkem parc. č. 1170 v k.ú. České Budějovice 6 o výměře 18 m^2.
Pozemek: 18,00 m^2
Zastavěná plocha: 18,00 m^2
Použité koeficienty:

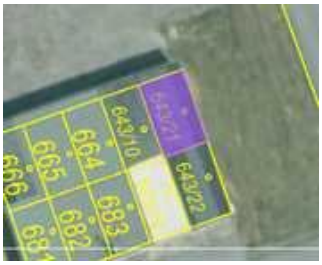
K1 Redukce pramene ceny	1,15
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej ze dne 21.11.2022 (V-14488/2022-301)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
600 000 Kč	1,04	**624 000 Kč**

Název: **Řadová garáž České Budějovice 4**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej garáže s pozemkem parc. č. 643/21 v k.ú. České Budějovice 4 o výměře 20 m^2.
Pozemek: 20,00 m^2
Zastavěná plocha: 20,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	
K2 Velikosti objektu	0,98	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,90	Zdroj: realizovaný prodej ze dne 3.10.2023 (V-11348/2023-301)
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
500 000 Kč	0,93	**465 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	465 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	543 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	624 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**543 000 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**543 000 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek České Budějovice 6 (okr. České Budějovice)
Porovnávací metoda

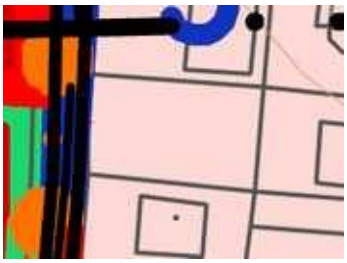
Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. České Budějovice 6, realizovaný prodej ze dne 25.4.2023, V-4617/2023-301**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku s chatkou parc. č. 2012/8 v k.ú. České Budějovice 6 o výměře 373 m^2. V územním plánu je pozemek vedený jako území pro bydlení.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,08
velikost pozemku -	1,03
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,70
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



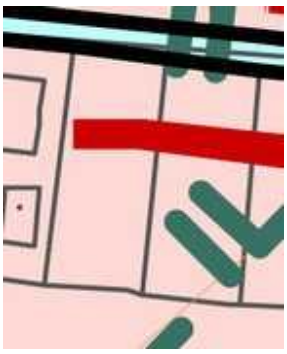
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient K_C**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
3 000 000	373	8 042,90	0,78	**6 273,46**

Název: **k.ú. České Budějovice 6, realizovaný prodej ze dne 13.1.2023, V-517/2023-301**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 3393/1 a parc. č. 3393/2 v k.ú. České Budějovice 6 o výměře 763 m^2. V územním plánu jsou pozemky vedené jako území pro bydlení.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,10
velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



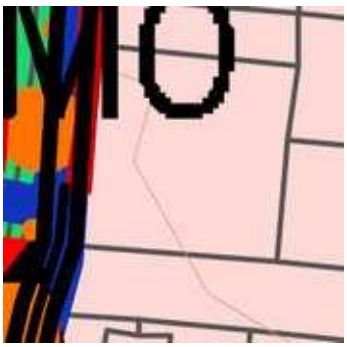
Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient K_C**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
5 700 000	763	7 470,51	0,92	**6 872,87**

Název: **k.ú. České Budějovice 6, realizovaný prodej ze dne 26.7.2023, V-8366/2023-301**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 2012/11 v k.ú. České Budějovice 6 o výměře 578 m^2. V územním plánu je pozemek vedený jako území pro bydlení.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,06
velikost pozemku -	1,04
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient K_C**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
2 400 000	578	4 152,25	0,88	**3 653,98**

Minimální jednotková porovnávací cena	3 653,98 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 600,10 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	6 872,87 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zahrada	2541/4	213	5 600,00		1 192 800
Celková výměra pozemků		**213**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 192 800**

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

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

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

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

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

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

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

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

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu

ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

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

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

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

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

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

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

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

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

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Řadová garáž České Budějovice 6 (okr. České Budějovice) 543 000,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek České Budějovice 6 (okr. České Budějovice) 1 192 800,- Kč

Porovnávací hodnota	**543 000 Kč**
Hodnota pozemku	**1 192 800 Kč**

Obvyklá cena	**1 737 000 Kč**

slovy: jeden milion sedm set třicet sedm tisíc Kč

Silné stránky

Řadová garáž

- dostupnost MHD a OV.

Pozemek

- pravidelný tvar.

Slabé stránky

Řadová garáž

- zanedbaná údržba,
- absence IS.

Pozemek

- velikost pozemku.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 169/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: bez čp/če, způsob využití: garáž, včetně příslušenství a parc. č. 2541/4 (zahrada) v kat. území České Budějovice 6, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 6, okres České Budějovice, zapsáno na LV 4878.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.737.000,- Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) pozemku parc. č. 169/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: bez čp/če, způsob využití: garáž, včetně příslušenství v kat. území České Budějovice 6, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 6, okres České Budějovice, zapsáno na LV 4878,

B) pozemku parc. č. 2541/4 (zahrada) v kat. území České Budějovice 6, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 6, okres České Budějovice, zapsáno na LV 4878.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) nezjištěno,

B) část oplocení.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **543.000,- Kč,**

B) v objektivní zaokrouhlené výši **1.194.000,- Kč.**

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

A, B) nezjištěny.

Obvyklá cena	**1 737 000 Kč**
slovy: jeden milion sedm set třicet sedm tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4878	4
Snímek katastrální mapy	4
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Lukáš Hofbauer
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 048584/2024.

V Praze 31.07.2024

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

Digitálně podepsal JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Datum: 2024.07.31 10:27:25 +02'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.02.2024 05:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00287/23 pro JUDr. Josef Lavička soudní exekutor

Okres: **CZ0311 České Budějovice** Obec: **544256 České Budějovice**

Kat.území: **622346 České Budějovice 6** List vlastnictví: **4878**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice **24674427**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
169/5	**18**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **169/5**				
2541/4	**213**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  - zajištění jistiny úvěru ve výši 7.350.000,- Kč a příslušenství
  - zajištění budoucích pohledávek ze sjednaných smluvních pokut do výše 15.000.000,- Kč, které mohou vznikat do 31.12.2029
  - zajištění budoucí pohledávky z bezdůvodného obohacení, která může vznikat do 31.12.2029 až do výše 15.000.000,- Kč

  Oprávnění pro

  Aktivafin s.r.o., 1. máje 283/15, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 29228913

  Povinnost k

  Parcela: 169/5, Parcela: 2541/4

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. České Budějovice**

  V-20389/2021-301

  Pořadí k **16.12.2021 07:00**

  Související zápisy

  Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. České Budějovice**

  V-20389/2021-301

  Související zápisy

  Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. České Budějovice**

  V-20389/2021-301

- **Zákaz zcizení a zatížení**

Typ vztahu

po dobu trvání zástavního práva
Oprávnění pro
Aktivafin s.r.o., 1. máje 283/15, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 29228913
Povinnost k
Parcela: 169/5, Parcela: 2541/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. České Budějovice V-20389/2021-301**

Pořadí k **16.12.2021 07:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor:
  JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb
  Povinnost k
  ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00123/2023 -008 ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 12:55:34. Zápis proveden dne 17.05.2023; uloženo na prac. Cheb Z-2187/2023-402**

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: 169/5, Parcela: 2541/4

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j.176 EX-00123/2023 -011 ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 12:55:31. Zápis proveden dne 24.05.2023; uloženo na prac. České Budějovice Z-2579/2023-301**

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor:
  JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb
  Povinnost k
  ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00289/2023 -008 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 15:55:33. Zápis proveden dne 11.08.2023; uloženo na prac. Cheb Z-3366/2023-402**

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: 169/5, Parcela: 2541/4

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j.176 EX-**

Typ vztahu

00289/2023 - 012 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 15:55:34. Zápis proveden dne 16.08.2023; uloženo na prac. České Budějovice
- Z-4249/2023-301

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor:
  JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb
  Povinnost k
  ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00287/2023 -008 ze dne 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023 09:15:34. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Cheb**
  Z-3513/2023-402

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: 169/5, Parcela: 2541/4

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j.176 EX-00287/2023 -012 ze dne 18.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023 10:15:37. Zápis proveden dne 23.08.2023; uloženo na prac. České Budějovice**
  Z-4477/2023-301

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor:
  JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb
  Povinnost k
  ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00288/2023 -008 ze dne 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023 10:15:38. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Cheb**
  Z-3515/2023-402

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: 169/5, Parcela: 2541/4

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00288/2023 -012 ze dne 18.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023 10:15:34. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Český Krumlov**
  Z-4031/2023-302

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.02.2024 05:15:02*

Okres: **CZ0311 České Budějovice** Obec: **544256 České Budějovice**

Kat.území: **622346 České Budějovice 6** List vlastnictví: **4878**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 16.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2020 10:26:34. Zápis proveden dne 18.08.2020.**

V-9404/2020-301

Pro: **ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice** *RČ/IČO:* **24674427**

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

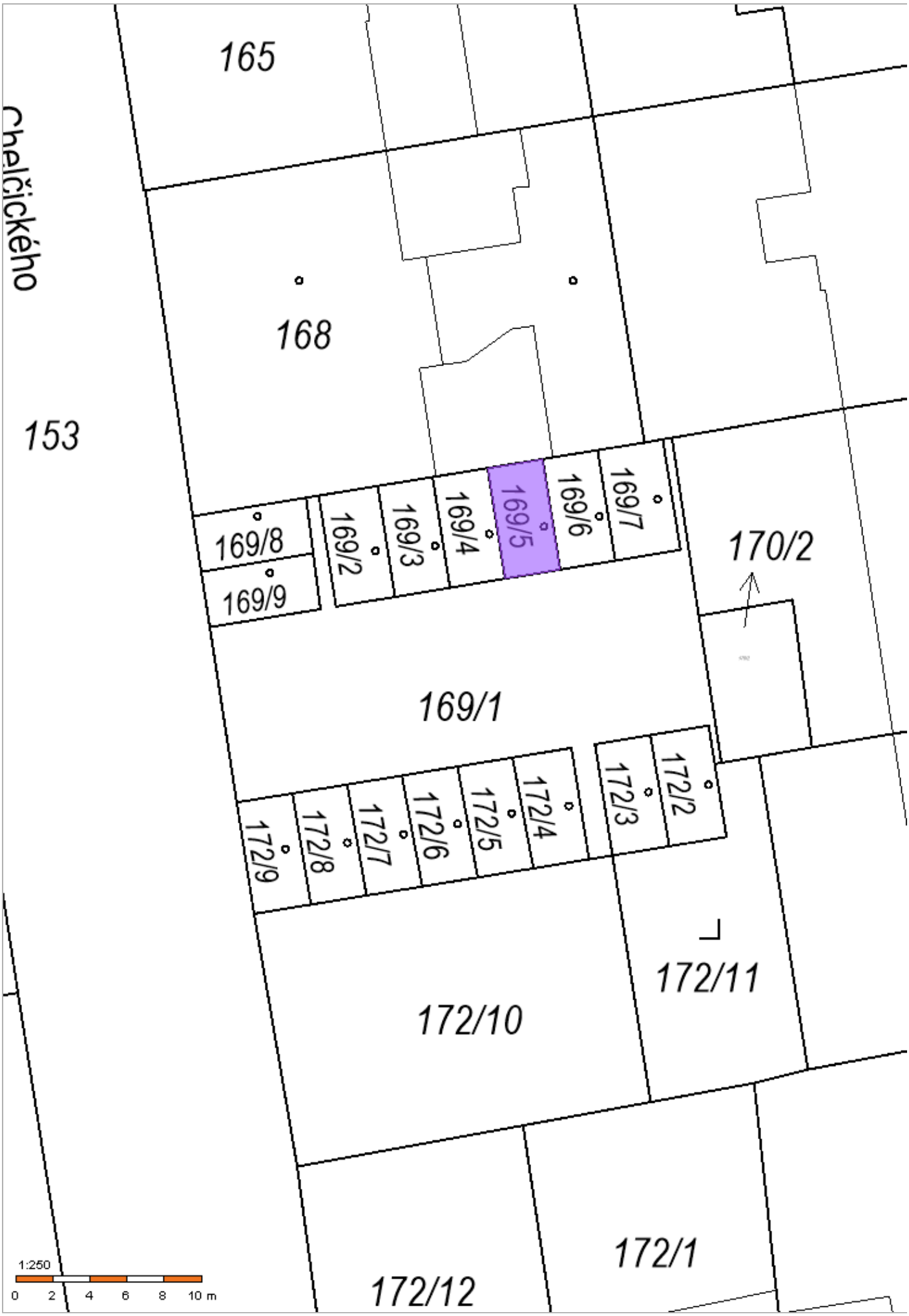
Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
2541/4	**55211**	**213**

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 České Budějovice, kód: 301.

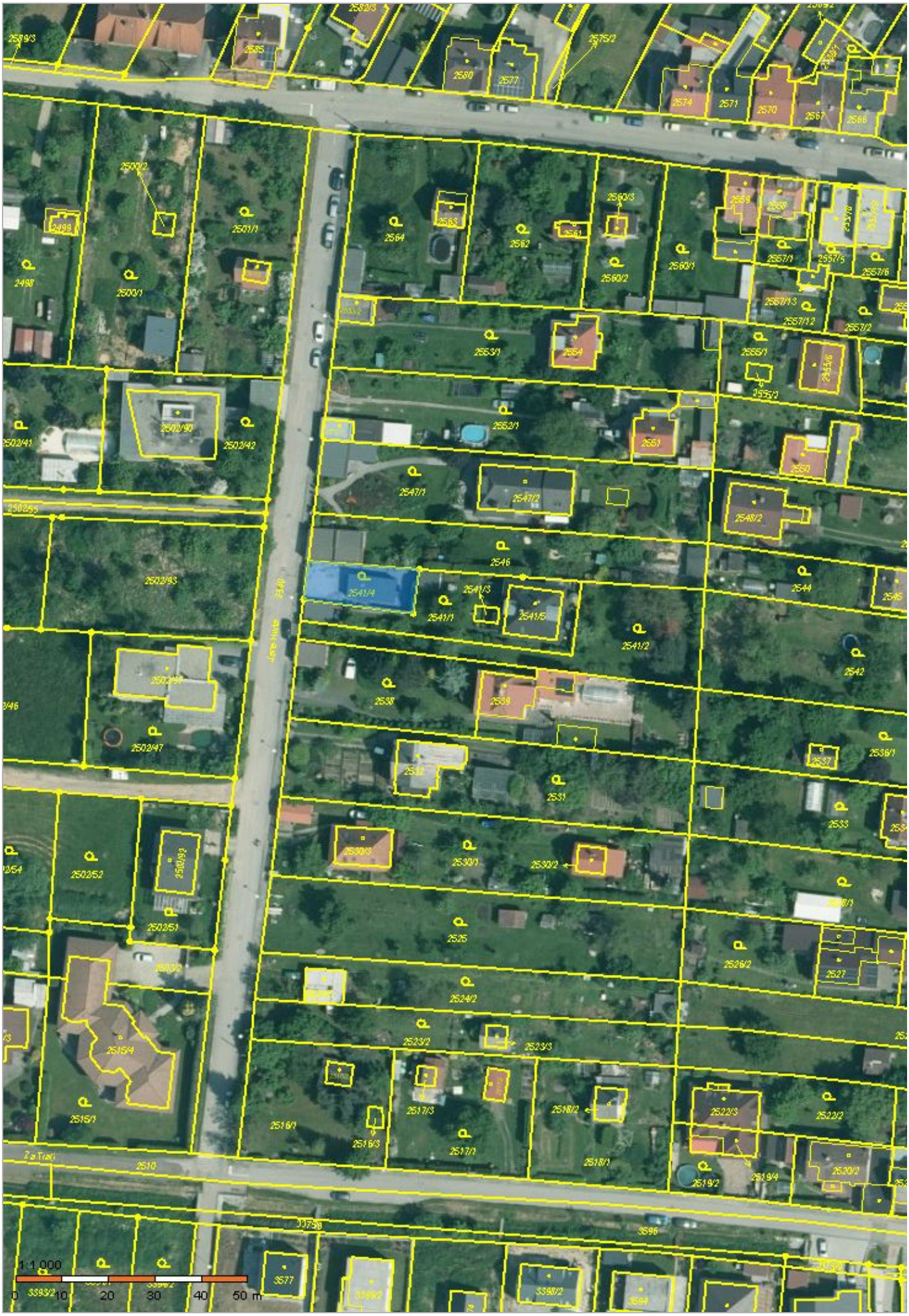
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 17.02.2024 05:24:49*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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


165
Chelčického
168
153
169/8
169/9
169/2
169/3
169/4
169/5
169/6
169/7
170/2
169/1
172/2
172/3
172/4
172/5
172/6
172/7
172/8
172/9
172/11
172/10
172/1
172/12
1:250
0 2 4 6 8 10 m

2501/2
2553/2
2553/1
2554
2502/90
2502/42
2552/2
2552/1
2547/1
2547/2
2546
2502/93
2540
2541/4
2541/3
2541/1
2541/5
Jana Hurta
2502/97
2538
2539
2502/47
2532
2531
2502/92
2530/3
2530/1
2530/2
1:500
0
5
10
15
20
25 m

166/2
165
168
153
169/8
169/9
169/2
169/3
169/4
169/5
169/6
169/7
170/2
169/1
172/9
172/8
172/7
172/6
172/5
172/4
172/3
172/2
172/11
172/10
172/1
1:250
0 2 4 6 8 10 m


1:1.000
0
10
20
30
40
50 m

ČESKÉ BUDĚJOVICE
Chelčického č.p. 110/16, ČB 6
Jana Hurta č.p. 1746/6, ČB 6
ČESKÉ BUDĚJOVICE 1
ČESKÉ BUDĚJOVICE 2
ČESKÉ BUDĚJOVICE 3
ČESKÉ BUDĚJOVICE 4
ČESKÉ BUDĚJOVICE 5
ČESKÉ BUDĚJOVICE 6
ČESKÉ BUDĚJOVICE 7
Pražské Předměstí
Linecké Předměstí
Sídliště Máj
Sídliště Vltava
Čtyři Dvory
Husova Kolonie
Šindlovy Dvory
Litvínovice
Mladé
Nové Hodějovice
Planá
Rožnov
Nové Roudné
Roudné
Poříčí
Včelná
Vltava
Malše
1:32 000
0 200 400 600 800 1000 m

ATIZACE • DESINSEKCE • DESINFEKCE
602 125 116
www.parez.cz
FRA PORTE

401 932