

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001826/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek p.č. 1512 v k.ú. a obci Drahonice, zapsané na LV č. 444, vedené u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP Strakonice

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov
e-mail: m.danielis@pkr.cz
IČ: 13531140

Zadavatel: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina
Zdíkov 79
384 73 Stachy

Číslo jednací: 040 Ex 2047/05-105

OBVYKLÁ CENA	46 000 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20.3.2025

Vyhotoveno: V Trutnově 26.03.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.3.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 444
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 20.3.2025. Povinný Lubor Pokorný byl obeslán doporučenou zásilkou se žádostí o součinnost, zásilka byla vhozena do schránky dne 19.3.2025. Ke dni ocenění nereagoval. Pozemek je volně přístupný
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 Ex 2047/05-105
9. Dálkový náhled www.cuzk.cz - zobchodované pozemky - V-384/2024-307, V-3961/2024-307, V-5121/2024-307, V-2739/2024-307, V-5464/2024-307
10. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- | | |
|---|--|
| Bradáč, A. a kol. | Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009 |
| Chapness, P. | Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l. |
| Ort, P. | Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013 |
| Ort, P. | Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015 |
| Ort, P. | Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010 |
| Bradáč, A. 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 znalectví, 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 |
| Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb. | |

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování

majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu www.cuzk.cz bylo zjištěno, že v posledních 24 měsících se v oceňovaném k.ú. zobchodovalo více jak 10 zemědělských pozemků, ve velké části se jednalo a množství pozemků v několik k.ú., které se zobchodovaly 1 smlouvou. Ze získaných vzorků bylo vybráno 5, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Strakonice, obec Drahonice, k.ú. Drahonice
Adresa nemovité věci: Drahonice, 389 01 Drahonice

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 444

Vlastnické právo
Pokorný Lubor Ing., č. p. 32, 38901 Drahonice

Dokumentace a skutečnost

Pozemek je dle ÚPD veden jako plocha orná půda, je situován mimo zastavěné území obce, v lokalitě bez okolní zástavby.

Dle BPEJ:

BPEJ

76701 v části o výměře 116 m²

- Třída ochrany V, pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany

Klimatický region: 7 - mírně teplý, vlhký (MT4)

Bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do sedmého klimatického regionu, který je z klimatických regionů plošně nejrozšířenější. Zaujímá všechny vyšší části pahorkatin. Patří sem Tachovská brázda, Chodská pahorkatina, části Středočeské pahorkatiny, Brdská vrchovina, největší část Českomoravské vrchoviny, Drahanská vrchovina, Vizovická vrchovina, Nízký Jeseník, Žulovská pahorkatina, Podkrkonošská pahorkatina atd. Části tohoto klimatického regionu v severovýchodní Moravě nejsou zejména srážkově sjednocené jako části ostatní (značně vyšší humidita), nebylo však nutno tento region dělit, protože tyto oblasti se liší rovněž svým geologickým substrátem a nemohou být tudíž ve stejné bonitované půdně ekologické jednotce.

- Půdy s velmi nízkou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující především jíly s vysokou bobtnavostí, půdy s trvale vysokou hladinou podzemní vody, půdy s vrstvou jílu na povrchu nebo těsně pod ním a mělké půdy nad téměř nepropustným podložím.

- Sklonitost a expozice: 0 - úplná rovina, rovina / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)

- Skeletovitost a hloubka půdy: 1 - bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká

72911 v části o výměře 1098 m²

- Třída ochrany I, nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně

- Klimatický region: 7 - mírně teplý, vlhký (MT4)
- Bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do sedmého klimatického regionu, který je z klimatických regionů plošně nejrozšířenější. Zaujímá všechny vyšší části pahorkatin. Patří sem Tachovská brázda, Chodská pahorkatina, části Středočeské pahorkatiny, Brdská vrchovina, největší část Českomoravské vrchoviny, Dražanská vrchovina, Vizovická vrchovina, Nízký Jeseník, Žulovská pahorkatina, Podkrkonošská pahorkatina atd. Části tohoto klimatického regionu v severovýchodní Moravě nejsou zejména srážkově sjednocené jako části ostatní (značně vyšší humidita), nebylo však nutno tento region dělit, protože tyto oblasti se liší rovněž svým geologickým substrátem a nemohou být tudíž ve stejné bonitované půdně ekologické jednotce.
- Půdy se střední rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy středně hluboké až hluboké, středně až dobře odvodněné, hlinitopísčité až jílovitohlinité.
- Sklonitost a expozice: 1 - mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)
- Skeletovitost a hloubka půdy: 1 - bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká

Místopis

Drahonice jsou obec ležící v severozápadní části Jihočeského kraje, v okrese Strakonice, asi 8 km severozápadně od města Vodňany. Vesnicí prochází silnice č. 22 ze Strakonice do Vodňan. K obci náleží i vesnice Albrechtice. První písemná zmínka o Drahonicích pochází z roku 1240. Obec Drahonice se skládá ze dvou částí na dvou stejnojmenných katastrálních územích - Drahonice a Albrechtice.

Situace

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

Přístup přes pozemky

1999

Obec Drahonice, č. p. 100, 38901 Drahonice

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1512, který je situován v západní okrajové části obce Drahonice. Pozemek se nalézá mimo zastavěnou část obce, v lokalitě bez okolní zástavby. Pozemek je bez geodetického zaměření v terénu identifikovatelný. Pozemek je přístupný z veřejné nezpevněné komunikace na pozemku p.č. 1999 ve vlastnictví obce - komunikace není v terénu patrná. Na pozemku se nenachází trvalé porosty dřevin. V ÚPD je pozemek vedený jako orná půda, je hospodářsky užíván, nachází se v honu pastvin.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce
Komentář: LV č. 444

Vlastnické právo
Pokorný Lubor Ing., č. p. 32, 38901 Drahonice

Způsob ochrany nemovitosti
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

- BPEJ Výměra
76701 116 - Třída ochrany V, postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany
72911 1098 - Třída ochrany I, nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně

Omezení vlastnického práva
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Ing. Pokorný Lubor
Zahájení exekuce - Ing. Pokorný Lubor
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že pozemek užívá vlastník

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Nezastavitelný pozemek - orná půda				
Lokalita: Cehnice				
Popis: Pozemek p.č. 3751 a 3944, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-3961/2024-307				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,05		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		0,90		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
500 000	12 271	40,75	0,95	38,71



Název: Nezastavitelný pozemek - orná půda				
Lokalita: Cehnice				
Popis: Pozemek p.č. 3761, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-5121/2024-307				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,07		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.



[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
550 000	15 964	34,45	1,07	36,86

Název: Nezastavitelný pozemek - orná půda				
Lokalita: Cehnice				
Popis: Pozemek p.č. 189/1, LV 548 k.ú. Mladějovice; 189/2, LV 548 k.ú. Mladějovice; 3808, LV 754 , zobchodované smlouvou kupní v řízení V-2739/2024-307				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,09		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
750 000	19 623	38,22	1,09	41,66



Název: Nezastavitelný pozemek - orná půda				
Lokalita: Cehnice				
Popis: Pozemek p.č. 4116, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-5464/2024-307				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,03		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
370 000	9 816	37,69	1,03	38,82



Název: Nezastavitelný pozemek - orná půda				
Lokalita: Drahonice				
Popis: Pozemek p.č. 1528, LV 99 k.ú. Albrechtice; 1568, LV 452; 1632, LV 135 k.ú. Lidmovice; 1711, LV 452; 1787, LV 452 , zobchodované smlouvou kupní v řízení V-5464/2024-307				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,10		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		0,90		
možnost zastavění poz. -		1,00		
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]
1 007 000	31 466	32,00	0,99	31,68

Minimální jednotková porovnávací cena	31,68 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	37,55 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	41,66 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Realizované ceny pozemků nezastavitelných zemědělských pozemků se v místě pohybují v intervalu od 31-41,-Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty indikovaná při střední úrovni ve výši 37,55,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1512	1 214	37,55		45 586
Celková výměra pozemků		1 214	Hodnota pozemků celkem		45 586

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	45 586 Kč
------------------------	------------------

Obvyklá cena	46 000 Kč
slovy: Čtyřicet šest tisíc Kč	

Silné stránky

Přístup z veřejné nezpevněné komunikace

Rovinaté území

Převážná část dle BPEJ Třída ochrany I

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **pozemku situovaném mimo zastavěné území obce, v lokalitě bez okolní zástavby, dle ÚPD vedené jako orná půda, přístupném z veřejné zpevněné komunikace, dle BPEJ Třída ochrany v část V a převážně I, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.**

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 45 586,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 444

- obvyklá cena nemovité věci a jejich příslušenství zaokr.	46 000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno	0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna	0,-Kč

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Na základě získaných informací, popsanych parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - pozemek p.č. 1512 v k.ú. a obci Drahonice, zapsané na LV č. 444, vedené u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, KP Strakonice ; se zohledněním práv a závad**

Obvyklá cena

46 000 Kč

slovy: Čtyřicet šest tisíc Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV	7
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
ÚPD	1
Usnesení o ustanovení	2
Žádost o součinnost	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2024 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 2047/05 pro Mgr. Kamil Košina

soudní exekutor

Exekutorský úřad Prachatice se sídlem ve Zdikově

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 551015 Drahonice

Kat.území: 631710 Drahonice

List vlastnictví: 444

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice	451004/066	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1512	1214	orná půda		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

o Zástavní právo soudcovské

pohledávky ve výši 458.384,- Kč

návrh došel dne 2.12.2005

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Prachatice,
Nádražní 1121, Prachatice II, 38311 Prachatice

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice, RČ/IČO:
451004/066
Parcela: 1512

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud ve Strakonicih 8E-46/2005 -23 ze dne 27.02.2006. Právní moc ke dni 01.04.2006.

Z-2542/2006-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 64.512,- Kč s příslušenstvím

návrh došel dne 23.2.2010

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Prachatice,
Nádražní 1121, Prachatice II, 38311 Prachatice

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice, RČ/IČO:
451004/066
Parcela: 1512

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud ve Strakonicih 7 E-4/2010 -21 ze dne 01.03.2010. Právní moc ke dni 20.04.2010.

Z-3019/2010-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2024 13:35:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 551015 Drahonice
Kat.území: 631710 Drahonice List vlastnictví: 444
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

pohledávka ve výši 79205,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

WICH GmbH & Co.KG, Bahnhofstrasse 38, Wernberg-Köblitz,
Německo

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice, RČ/IČO:
451004/066

Parcela: 1512

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr.
Jitka Wolfová 106 EX-128/2007 -112 ze dne 17.02.2011.

Z-1611/2011-307

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 0,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice, RČ/IČO:
451004/066

Parcela: 1512

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr.
Martin Tunkl 094 EX-02850/2014 -024 ze dne 06.06.2014. Právní účinky zápisu k
okamžiku 06.06.2014 13:57:15. Zápis proveden dne 01.07.2014.

V-2999/2014-307

Pořadí k 06.06.2014 13:57

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, neuhrazená daň evidovaná správcem daně ke dni 2.6.2022 v celkové
výši 3.013,-Kč. Zástavním

právem jsou zajištěny daňové pohledávky včetně jejich příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,
České Budějovice 7, 37187 České Budějovice

Povinnost k

Parcela: 1512

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský
kraj, ÚzP ve Strakonicih č.j.-1494285/2022 /2211-00540-400985 ze dne
02.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2022 06:41:19. Zápis proveden
dne 28.06.2022; uloženo na prac. Strakonice

V-2913/2022-307

Pořadí k 03.06.2022 06:41

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-2913

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský
kraj, ÚzP ve Strakonicih č.j.-1494285/2022 /2211-00540-400985 ze dne
02.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2022 06:41:19. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2024 13:35:02

Obec: 551015 Drahonice

List vlastnictví: 444

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

Typ vztahu

proveden dne 28.06.2022; uloženo na prac. Strakonice

V-2913/2022-307

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
V-2913

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finační úřad pro Jihočeský kraj, ÚzP ve Strakonících čj.-1494285/2022 /2211-00540-400985 ze dne 02.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2022 06:41:19. Zápis proveden dne 28.06.2022; uloženo na prac. Strakonice

V-2913/2022-307

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice, RČ/IČO:
451004/066

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích -6Nc 1963/2004 -6
ze dne 20.09.2004. Právní moc ke dni 29.12.2004; uloženo na prac. Prachatice
Z-6913/2004-306

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice, RČ/IČO:
451004/066

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích -6Nc 2082/2004 -6
ze dne 18.10.2004; uloženo na prac. Prachatice

Z-7197/2004-306

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice, RČ/IČO:
451004/066

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích -6Nc 2285/2004 -8
ze dne 17.12.2004. Právní moc ke dni 10.02.2005; uloženo na prac. Prachatice
Z-174/2005-306

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice, RČ/IČO:
451004/066

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích -6Nc 2286/2005 -3
ze dne 19.09.2005; uloženo na prac. Prachatice

Z-6124/2005-306

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Z-298

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.
strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2024 13:35:02

Obec: 551015 Drahonice

List vlastnictví: 444

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

Typ vztahu

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice,
 RČ/IČO: 451004/066
 Parcela: 1512

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Kamil Košina 040 EX-3436/2005
-71 ze dne 26.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2021 16:35:31.
Zápis proveden dne 29.01.2021; uloženo na prac. Strakonice

Z-298/2021-307

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice, RČ/IČO:
451004/066

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích -5Nc 1404/2007 -9
ze dne 07.03.2007; uloženo na prac. Prachatice

Z-5158/2007-306

- o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor : Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice, RČ/IČO:
451004/066

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-02850/2014 -021 ze dne 06.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2014 13:59:49. Zápis proveden dne 10.06.2014; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-5803/2014-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Z-2468

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice,
RČ/IČO: 451004/066
Parcela: 1512

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr.Martin Tunkl 094EX-02850/2014 - 023 ze dne 06.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2014 13:57:15. Zápis proveden dne 18.06.2014; uloženo na prac. Strakonice

Z-2468/2014-307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr.Martin Tunkl 094EX-02850/2014 -023 ze dne 6.6.2014, exekuční příkaz nabyt právní moc dne 20.6.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2014 13:59:02. Zápis proveden dne 01.09.2014; uloženo na prac. Strakonice

Z-3693/2014-307

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice, RČ/IČO:
451004/066

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-26604/2016 - 9 ze dne 14.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2016 11:48:31. Zápis proveden dne 16.12.2016; uloženo

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2024 13:35:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 551015 Drahonice
Kat.území: 631710 Drahonice List vlastnictví: 444
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

na prac. Klatovy

-

Z-10251/2016-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Z-4166

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice,
RČ/IČO: 451004/066
Parcela: 1512

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-26604/2016 -19 ze dne 15.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2016 11:48:29. Zápis proveden dne 20.12.2016; uloženo na prac. Strakonice
Z-4166/2016-307

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29,
161 00 Praha 6

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice, RČ/IČO:
451004/066

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX 12956/16-30 k 15 EXE-246/2017 -18 ze dne 20.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2017 19:33:27. Zápis proveden dne 22.03.2017; uloženo na prac. Praha
Z-12751/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Z-975

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice,
RČ/IČO: 451004/066
Parcela: 1512

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Igor Ivanko 167 EX-12956/2016 -29 ze dne 20.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2017 19:33:27. Zápis proveden dne 28.03.2017; uloženo na prac. Strakonice
Z-975/2017-307

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice, RČ/IČO:
451004/066
Parcela: 1512

Listina Exekuční příkaz soudní exekutor Mgr. Kamil Košina 40Ex-3710/2004 -10 ze dne 03.02.2005.

Z-1119/2005-307

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice, RČ/IČO:
451004/066
Parcela: 1512

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.
strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2024 13:35:02

Obec: 551015 Drahonice

List vlastnictví: 444

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Jitka Wolfová 106 EX-128/2007 - 111 ze dne 17.02.2011.

Z-1610/2011-307

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Z-1709

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice, RČ/IČO:

451004/066

Parcela: 1512

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-200710/2013 -59 ze dne 19.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2016 09:57:47. Zápis proveden dne 25.05.2016.

Z-1709/2016-307

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 12 E-613/2011 -20 Usnesení
Okresního soudu ve Strakonicih ze dne 29.8.2013, právní moc dne 10.10.2013.
Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2016 09:57:47. Zápis proveden dne
25.05.2016.

Z-1709/2016-307

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Z-1711

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice, RČ/IČO:

451004/066

Parcela: 1512

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr.Dalimil Mika, LL.M. 120EX-200713/2013 -50 ze dne 19.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2016 09:57:48. Zápis proveden dne 26.05.2016.

Z-1711/2016-307

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 12 E-33/2009 –37 Usnesení
Okresního soudu ve Strakoniciích ze dne 29.8.2013, právní moc dne 30.10.2013.
Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2016 09:57:48. Zápis proveden dne
26.05.2016.

Z-1711/2016-307

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Z-1710

Povinnost k

Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice, RČ/IČO:

451004/066

Parcela: 1512

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-200711/2013 -48 ze dne 19.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2016 09:57:47. Zápis proveden dne 25.05.2016.

Z-1710/2016-307

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 12E-776/2011 – 33 Usnesení
Okresního soudu ve Strakonicih ze dne 29.8.2013, právní moc dne 23.10.2013.
Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2016 09:57:47. Zápis proveden dne
25.05.2016.

Z-1710/2016-307

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

strana 6

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2024 13:35:02

Obec: 551015 Drahonice

List vlastnictví: 444

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1512

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚP
ve Strakonicih čj.-37757/2024 /2211-00540-304092 ze dne 16.01.2024. Právní
účinky zápisu k okamžiku 16.01.2024 07:19:47. Zápis proveden dne 18.01.2024.

Z-153/2024-307

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚřP ve Strakonicih č.j.-180726/2024 / 2211-00540-304092 ze dne 7.2.2024, exekucí příkaz nabytí právní moc dne 1.2.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2024 08:33:14. Zápis proveden dne 09.02.2024.

Z-431/2024-307

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPU-188900/2023 ze dne 31.07.2023. Právní moc ke dni 18.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023 07:59:30. Zápis proveden dne 21.08.2023.

Z-1645/2023-307

Pro: Pokorný Lubor Ing., č.p. 32, 38901 Drahonice

RČ/IČO: 451004/066

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1512	72911	1098
	76701	116

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 18.12.2024 13:44:46

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://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastr nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.
strana 7

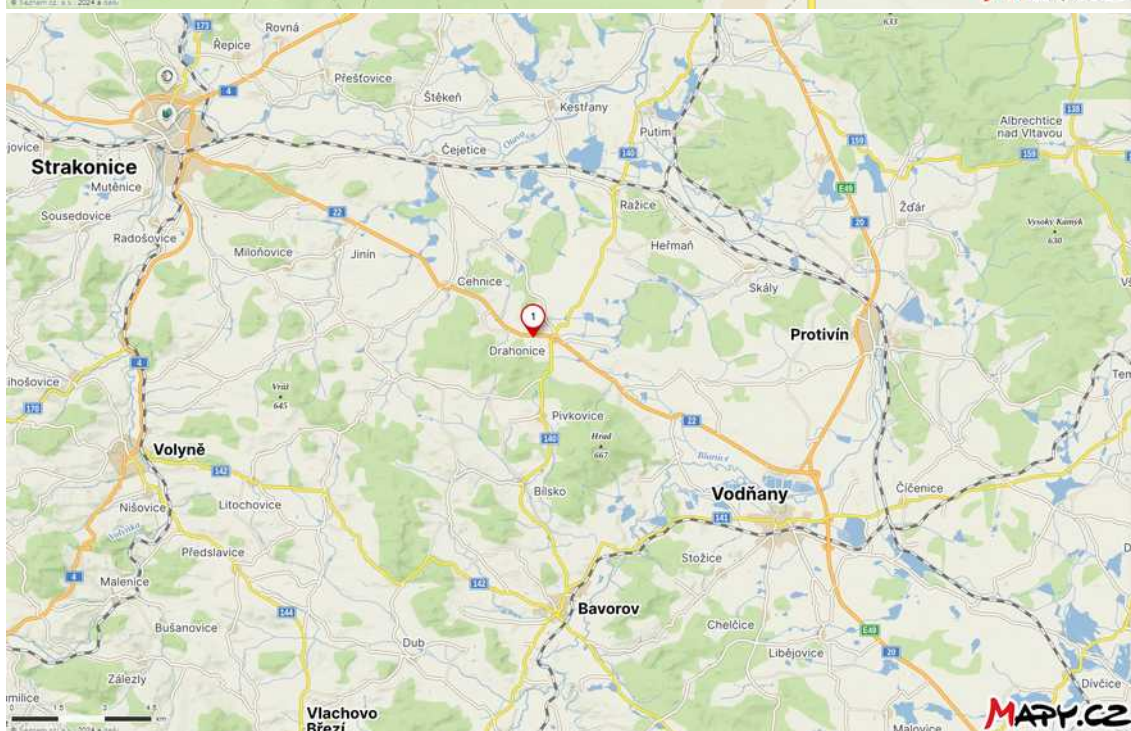
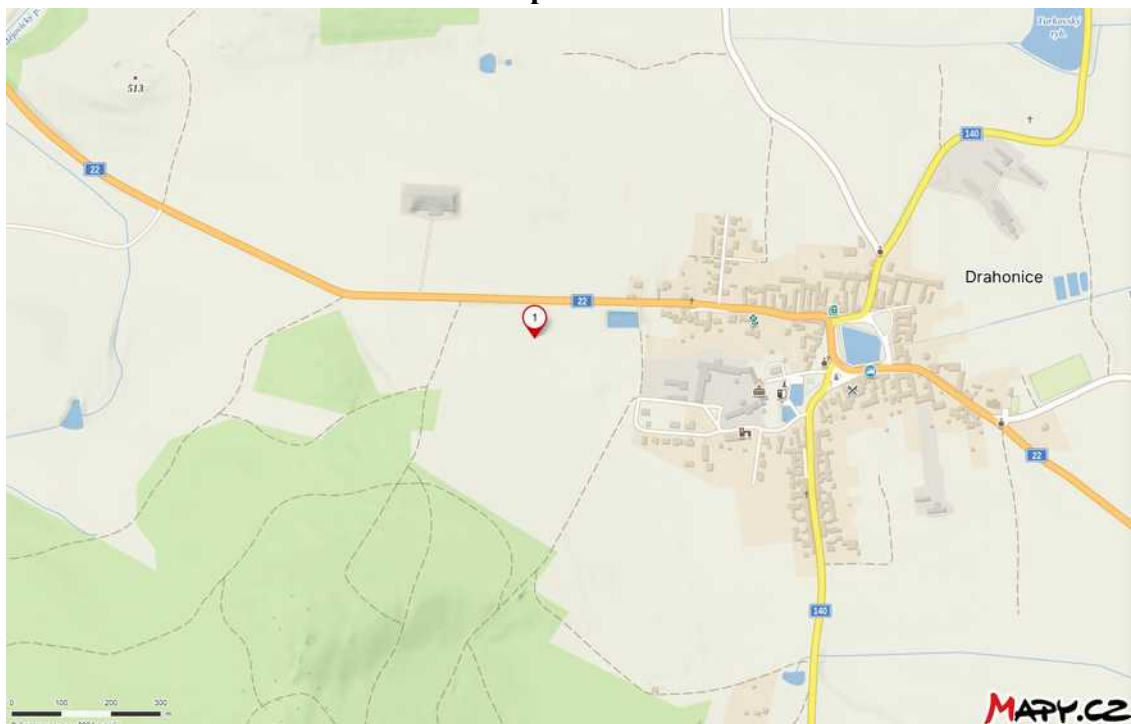
Snímek z katastrální mapy



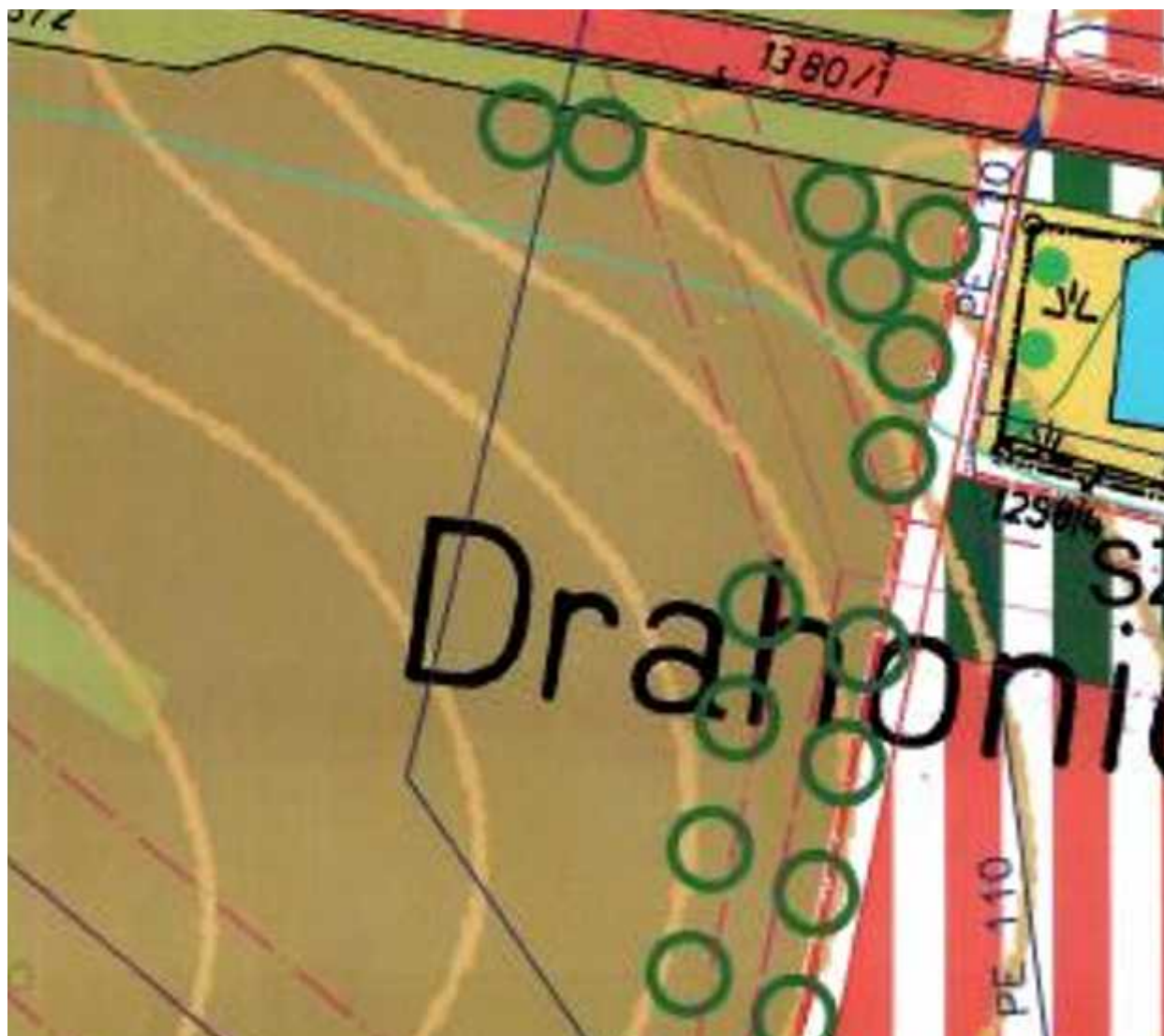
Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



ÚPD



Usnesení o ustanovení



Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice

se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy

telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz

č. ú.: 285063450/0300

IČ: 43876439 ID datové schránky: tfsg8mx

Číslo jednací: 040 EX 2047/05-105

U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdíkov, 384 72 pověřený provedením exekuce usnesením Okresního soudu v Prachaticích ze dne 17.12.2004, č.j. 6 Nc 2285/2004-8, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **Kašpar Zdeněk**, Sídl. Míru č.p. 281, 384 51 Volary, IČ: 14497336, zast. Mgr. Karel Marek, advokát, Krumlovská 459, 383 01 Prachatice, proti povinnému: **Pokorný Lubor**, nar. 04.10.1945, bytem Drahonice č.p. 32, 389 01 Drahonice, k uspokojení pohledávky 727.469,- Kč s příslušenstvím

t a k t o :

- I. Soudní exekutor ustanovuje Ing. Michala Danielise, Zlatá Olešnice 151, 54101 Trutnov-Vnitřní Město. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních do 90 dnů od doručení tohoto usnesení znalci.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu

- 1) nemovitých věcí:

Okres: CZ0316 Strakonice			Obec: 551015 Drahonice	
Kat.území: 631710 Drahonice			List vlastnictví: 444	
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1512	1214	orná půda		zemědělský půdní fond

- 2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí,

- 3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudního exekutora požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalci se povoluje přibrat ke zpracování znaleckého posudku konzultanta a použít v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku osobního automobilu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

- II. Soudní exekutor podle §254 odst. 1) o.s.ř. a §127 odst. 3) o.s.ř., za použití §52 odst. 1) e.ř., ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle §127 odst. 3) o.s.ř., může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Soudní exekutor zároveň upozorňuje účastníky a znalce, že pokud nebude znalci umožněna prohlídka nemovitých věcí, které mají být oceněny, vypracuje znalec znalecký posudek na základě vnějšího ohledání (tj. ohledání z místa veřejně přístupného nebo z místa, na něž mu bude třetí osobou umožněn přístup) a fotografií takto zhotovených a na základě obsahu exekutorského spisu a dalších dokladů, které si opatří např. na příslušném katastrálním či stavebním úřadě či u obce, v níž se nemovitá věc nachází.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Ve Zdíkově dne 18. prosince 2024

Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor v Prachaticích

Žádost o součinnost

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací – nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

Pokorný Lubor, nar. 04.10.1945, bytem Drahonice č.p. 32, 389 01 Drahonice

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

Kašpar Zdeněk, Síd. Míru č.p. 281, 384 51 Volary, IČ: 14497336, zast. Mgr. Karel Marek, advokát, Krumlovská 459, 383 01 Prachatice,

Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachovice
se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy
telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz č. ú.: 285063450/0300

Usnesením sp.zn. 040 EX 2047/05-105 ze dne 18.12.2024 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- a) ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
b) určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
c) zjišťit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
d) vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

nemovitých věcí:

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 551015 Drahonice
Kat.území: 631710 Drahonice List vlastnictví: 444

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1512	1214	orná půda		zemědělský půdní fond

Žádám Vás o součinnost při ocenění, prosím zašlete mi do 7 dnů od obdržení žádosti doklady týkající se oceňované nemovité věci - zejména stavební dokumentaci, případně povolení a rozhodnutí, a dále doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (zejména nájemní smlouvy, doklady prokazující Vaše práva, projektovou dokumentaci, stavební povolení atp).

V Trutnově dne 7.3.2025

S pozdravem

Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného
Městským úřadem v Trutnově k:

Oceňování majetku pro - věci movité, - věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek,
- podnik
mdanielis@volny.cz Mob: +420 777 300 093, DS: pa9s2ez

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Zásilka byla dodána dne..... hodn..... minut.
v.....

☐ Protože adresa nebyl zastátn, byla zásilka uložena
a přepravena k vyzvednutí dne.....
a adresátu byla zanechána výzva, aby si zásilku vyzvedl.
Jméno a příjmení doručovatele.....

☐ Uložení zásilky byla vyzvednuta
dne..... hodn..... minut.

☒ Protože si adresa nevyzvedl zásilku ve stanovené době,
byla věšena do adresátem určené schránky (domovní
schránka, poštovní přírůdek, dodávka sortima)
dne.....

Jméno a příjmení vyřizující osoby / doručovatele.....

 podpis vydávající osoby / doručovatele.....

Odesílatel/nalecká kancelář
DANIELIS s.r.o.
Pražská 88 Trutnov
IČO 09588825

DODEJKA

☒ NEVLUBAT

Adresát:
Poborný, Kateřina
Oralofonie ve
179 09

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....

Pokrytí převzetí této zásilky dne.....

Podpis osoby, která zásilku převzala.....

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250032.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 001826/2025.

V Trutnově 26.03.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.