

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 003209/2023

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Březina pro exekuční řízení č.j. 117 EX 23172/17.

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

<b>Zadavatel:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Písek, JUDr. Stanislav Pazderka, soudní exekutor</b>
Adresa:	V Portyči 472, 39701 Písek

**OBVYKLÁ CENA**

**3 552 000 Kč**

**Počet stran:** 17

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 16.3.2023

**Vyhotoveno:** V Praze 16.3.2023

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 36 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 65 Březina, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 2253/19 (zahrada) a parc. č. 2253/36 (zahrada), vše v kat. území Březina u Deštné, obec Březina, část obce Březina, okres Jindřichův Hradec, zapsáno na LV 168.

### 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 28.2.2023.

## 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 uspořádání 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. Stanislava Pazderky o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 23.1.2023 pod č.j. 117 EX 23172/17-60.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 28.2.2023.

- list vlastnictví č. 168 ze dne 19.1.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 23.1.2023, 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 23.1.2023.
- informace o nemovité věci od povinného.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5655/2022-303, Podání k okamžiku 5.8.2022, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 987872,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3164/2022-303, Podání k okamžiku 29.4.2022, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1015738,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4502/2022-308, Podání k okamžiku 22.6.2022.

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 šetření 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 nálezů je popsána 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, územní 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 dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifikace 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.

Získaná 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 Jindřichův Hradec, obec Březina, k.ú. Březina u Deštné  
Adresa nemovité věci: č.p. 65, 378 21 Březina

#### Místopis

Obec Březina se nachází v Jihočeském kraji, cca 14 km západně od města Kamenice nad Lipou, cca 35 km jihovýchodně od města Tábor a cca 18 km severozápadně od města Jindřichův Hradec. V obci je řada šesti nevelkých rybníků ležící přímo v jejím středu. Rybníky jsou kaskádovitě poskládané za sebou. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází obecní úřad, obchod se smíšeným zbožím, knihovna a restaurace. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce Březina č.p. 65 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Březina“ se nachází cca 150 m od oceňované nemovité věci.

#### 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 - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 2253/22 Obec Březina, č. p. 47, 37821 Březina

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu není zateplená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z betonových tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou plastová a částečně dřevěná. Okna jsou opatřena parapety. Dveře domu jsou plastové prosklené dřevěné plné. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je dřevěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Dům je dispozičně řešen jako 3+1. Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné. Koupelna je s vanou. WC je samostatně. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou, prkny a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Přízemí domu prošlo rekonstrukcí.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace (přepad přes septik). Voda je čerpána i ze studny. Vytápění domu je ústřední na tuhá paliva, kotlem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 36 stojí stavba rodinného domu č.p. 65. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 507 m<sup>2</sup>. Pozemky parc. č. 2253/19 a parc. č. 2253/36 navazují na stavební pozemek parc. č. St. 36 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako zahrada. Pozemky jsou rovinné, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, studna, skleník a zděná stodola se sedlovou střechou s krytinou z tašek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 2253/22 ve vlastnickém právu obce Březina.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a studna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, skleník a stodola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 28.2.2023 za účasti povinného, který poskytl informace o nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

## 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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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 vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

## 4. ZNALECKÝ 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 přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rodinný dům
- lokalita: okruh cca 13 km

### 4.2. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 65 Březina

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	765,00 m <sup>2</sup>

#### 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:** Rodinný dům Deštná**Lokalita:** Stránská 163**Popis:** Rodinný dům nacházející se ve městě Deštná. Dům je umístěn v zástavbě rodinných domů, které slouží k trvalému bydlení i rekreaci. Dům procházel od roku 2001 průběžnou rekonstrukcí a v současné době nabízí obytnou část o dispozici 3+1 se dvěma koupelnami a technickým zázemím. V přízemí se nachází vstupní chodba, technická místnost, koupelna, kuchyně a obývací, dále navazující dílna a suché stání pro auto. V patře jsou umístěny 2 ložnice, další koupelna a vstup na půdu s možností vestavby dalšího pokoje. Objekt je napojen na veřejný vodovod, elektřinu a plyn, v místě tlaková obecní kanalizace. Dům je vytápěn ústředním topením s napojením na plynový kotel nebo krbová kamna s výměníkem. Parkování je možné pod vlastním krytým stáním, které je umístěno ve dvoře nebo na obecním pozemku před domem.**Pozemek:** 196,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	1,06

**Cena**  
3 290 000 Kč**Celkový koeficient Kc**  
1,05Zdroj: realizovaný prodej z  
5.8.2022 (V-5655/2022-303)**Upravená cena**  
3 454 500 Kč**Název:** Rodinný dům Březina**Lokalita:** č.p. 85**Popis:** Rodinný dům nacházející se v obci Březina. Chalupa se skládá z části obytné a z části hospodářsko-technické. Jedná se o uzavřený objekt se zatravněným dvorem. Obytná část zahrnuje předsíň, spíž, kuchyni, koupelnu vč. WC a 3 pokoje. Nad obytnou částí se nachází půdní prostor. Hospodářsko-technickou část tvoří garáž, maštal s klenutým stropem, velká stodola a kůlna s prostorem pro uskladnění dřeva a uhlí. Celková plocha obou částí a dvora je 698 m<sup>2</sup>. Součástí je travnatý pozemek okolo chalupy o výměře 1.978 m<sup>2</sup>. Svým charakterem se jedná o dům jednopodlažní, samostatně stojící, nepodsklepený a se sedlovou střechou umožňující vybudování podkroví. Krov domu je v dobrém technickém stavu. Základová konstrukce je kamenná. V pokojích se nachází dřevěná podlaha a v ostatních místnostech je položena dlažba. Okna ve dvou pokojích jsou plastová, v ostatních místnostech jsou ještě okna dřevěná. Dům je připojen na elektroinstalaci. Ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem. Fasáda na domě byla opravena v roce 2008. Objekt má vlastní studnu a je zároveň i napojen na obecní vodovod. Odpady jsou řešeny do jímky. Ústřední topení - kotel na tuhá paliva.**Pozemek:** 2 676,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,81



Zdroj: realizovaný prodej z  
29.4.2022  
(V-3164/2022-303)

**Cena**  
5 700 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
0,75

**Upravená cena**  
4 275 000 Kč

**Název:** Rodinný dům Dírná - Lžín

**Lokalita:** č.p. 30

**Popis:** Rodinný dům nacházející se v obci Dírná - Lžín. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 467 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a hospodářská budova. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Pozemek:** 1 467,00 m<sup>2</sup>

**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	0,97
K6 Celkový stav	1,30
K7 Vliv pozemku	0,93



Zdroj: realizovaný prodej z  
22.6.2022  
(V-4502/2022-308)

**Cena**  
2 500 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
1,17

**Upravená cena**  
2 925 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 925 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 551 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 275 000 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena	3 551 500 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 551 500 Kč</b>

## 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 případě 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 prodeji 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 oblíby. 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 oblíbou 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.
- (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 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.
- (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 oblíby.
- (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  $K_1$  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. Rodinný dům č.p. 65 Březina

3 551 500,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>
----------------------------

<b>3 551 500 Kč</b>
---------------------

#### Silné stránky

- stodola, skleník
- dostupnost autobusová
- přízemí domu po rekonstrukci

<b>Obvyklá cena</b>
---------------------

<b>3 552 000 Kč</b>
---------------------

slovy: Třimilionypětsetpadesátdvatisíc Kč
---

#### 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). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, 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. Nami 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 pozemku parc. č. St. 36 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 65 Březina, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 2253/19 (zahradka) a parc. č. 2253/36 (zahradka), vše v kat. území Březina u Deštné, obec Březina, část obce Březina, okres Jindřichův Hradec, zapsáno na LV 168.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.552.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- pozemku parc. č. St. 36 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 65 Březina, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 2253/19 (zahradka) a parc. č. 2253/36 (zahradka), vše v kat. území Březina u Deštné, obec Březina, část obce Březina, okres Jindřichův Hradec, zapsáno na LV 168.

#### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- oplocení, skleník a stodola.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.552.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

**OBVYKLÁ CENA**

**3 552 000 Kč**

slovy: Třímilionpětsetpadesátdvatisíc 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. 168	10
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1



## 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. Petra Vaňková

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 prvního 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 byl zapsán pod číslem 003209/2023 evidence posudků.

V Praze 16.3.2023



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 19.01.2023 10:20:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 117EX 23172/17 pro JUDr. Stanislav Pazderka  
soudní exekutor

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 507733 Březina

Kat.území: 614050 Březina u Deštné

List vlastnictví: 168

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

---

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

---

Vlastnické právo

SJM Šimeček Stanislav a Šimečková Soňa, č.p. 65, 37821 Březina	700619/0180	
	705612/0280	

SJM = společné jmění manželů

---

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 36	507	zastavěná plocha a nádvoří		
--------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: Březina, č.p. 65, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 36

2253/19

73 zahrada

zemědělský půdní fond

2253/36

185 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

## o Zástavní právo smluvní

Pohledávka ve výši 855 000,- Kč

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.08.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.08.2005.

V-2641/2005-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo soudcovské

Pohledávka ve výši 109 265,- Kč.

Návrh podán u Okresního soudu v Jindřichově Hradci dne 14.1.2010.

Oprávnění pro

Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská

1997/13a, Libeň, 18200 Praha

Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Jindřichově Hradci 10E-10/2010 ze dne 27.01.2010. Právní moc ke dni 18.02.2010.

Z-1304/2010-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## o Zástavní právo soudcovské

---

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

strana 1

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2023 10:20:00

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 507733 Březina

Kat.území: 614050 Březina u Deštné

List vlastnictví: 168

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

### Typ vztahu

Pohledávka ve výši 203 217,- Kč s příslušenstvím.

Návrh podán u Okresního soudu v Jindřichově Hradci dne 18.11.2011.

*Oprávnění pro*

Okresní správa sociálního zabezpečení Jindřichův  
Hradec, Sládkova 332, Jindřichův Hradec II, 37701  
Jindřichův Hradec

*Povinnost k*

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní  
soud v Jindřichově Hradci 10E-305/2011 ze dne 30.01.2012. Právní moc ke dni  
01.03.2012.

Z-2248/2012-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo soudcovské

Pohledávka ve výši 15 006,- Kč.

Návrh podán u Okresního soudu v Jindřichově Hradci dne 1.3.2012.

*Oprávnění pro*

Okresní správa sociálního zabezpečení Jindřichův  
Hradec, Sládkova 332, Jindřichův Hradec II, 37701  
Jindřichův Hradec

*Povinnost k*

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní  
soud v Jindřichově Hradci 10E-69/2012 ze dne 20.03.2012. Právní moc ke dni  
27.04.2012.

Z-3661/2012-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo soudcovské

Pohledávka ve výši 14 219,- Kč.

Návrh podán u Okresního soudu v Jindřichově Hradci dne 4.1.2012.

*Oprávnění pro*

Okresní správa sociálního zabezpečení Jindřichův  
Hradec, Sládkova 332, Jindřichův Hradec II, 37701  
Jindřichův Hradec

*Povinnost k*

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní  
soud v Jindřichově Hradci 10E-5/2012 ze dne 31.01.2012. Právní moc ke dni  
01.03.2012.

Z-4028/2012-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo soudcovské

Pohledávka ve výši 22 164,- Kč.

Návrh podán u Okresního soudu v Jindřichově Hradci dne 28.3.2012.

*Oprávnění pro*

Okresní správa sociálního zabezpečení Jindřichův  
Hradec, Sládkova 332, Jindřichův Hradec II, 37701  
Jindřichův Hradec

*Povinnost k*

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2023 10:20:00

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 507733 Březina

Kat.území: 614050 Březina u Deštné

List vlastnictví: 168

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

### Typ vztahu

#### Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Jindřichově Hradci 10E-94/2012 ze dne 30.04.2012. Právní moc ke dni 06.06.2012.

Z-5090/2012-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo soudcovské

Pohledávka ve výši 25 959,- Kč.

Návrh podán u Okresního soudu v Jindřichově Hradci dne 20.9.2012.

#### Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Jindřichův Hradec, Sládkova 332, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec

#### Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Jindřichově Hradci 10E-214/2012 ze dne 03.10.2012. Právní moc ke dni 31.10.2012.

Z-7853/2012-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pohledávka ve výši 11 581,- Kč s příslušenstvím.

#### Oprávnění pro

Hilti ČR spol. s r.o., Uhřetěveská 734, 25243 Průhonice, RČ/IČO: 41693132

#### Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úad Praha-východ 054EX-1170/2012 -48 ze dne 19.10.2012. Právní moc ke dni 21.11.2012.

Z-112/2013-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávka ke dni 3.12.2014 v celkové výši 250 094,- Kč.

#### 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: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚzP v Jindřichově Hradci Čj.-2063698/2014 /2205-540-301765 ze dne 03.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2014 13:39:27. Zápis proveden dne 07.01.2015; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-8152/2014-303

Pořadí k 03.12.2014 13:39

### Související zápisy

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2023 10:20:00

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 507733 Březina

Kat.území: 614050 Březina u Deštné

List vlastnictví: 168

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

### Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚzP v Jindřichově Hradci Čj.-2063698/2014 /2205-540-301765 ze dne 03.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2014 13:39:27. Zápis proveden dne 07.01.2015; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-8152/2014-303

### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚzP v Jindřichově Hradci Čj.-2063698/2014 /2205-540-301765 ze dne 03.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2014 13:39:27. Zápis proveden dne 07.01.2015; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-8152/2014-303

### o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávka ve výši 36 464,- Kč , včetně příslušenství.

#### Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Jindřichův Hradec, Sládkova 332, Jindřichův Hradec II, 37701  
Jindřichův Hradec

#### Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Jindřichův Hradec Č.j.: 43003-220/8030/13.05.2016-00864/885/13/JOK-1 ze dne 13.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2016 10:07:57. Zápis proveden dne 07.06.2016.

V-3900/2016-303

Pořadí k 16.05.2016 10:07

### o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávka ve výši 4 124,- Kč včetně příslušenství.

#### Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Jindřichův Hradec, Sládkova 332, Jindřichův Hradec II, 37701  
Jindřichův Hradec

#### Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Jindřichův Hradec Č.j.:43003-220/8030/13.05.2016-00869/37312/JOK-1 ze dne 13.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2016 10:08:04. Zápis proveden dne 07.06.2016.

V-3896/2016-303

Pořadí k 16.05.2016 10:08

### o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávka ve výši 35 407,- Kč , včetně příslušenství.

#### Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Jindřichův Hradec

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2023 10:20:00

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 507733 Březina

Kat.území: 614050 Březina u Deštné

List vlastnictví: 168

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

Typ vztahu

*Oprávnění pro*

Hradec, Sládkova 332, Jindřichův Hradec II, 37701  
Jindřichův Hradec

*Povinnost k*

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Jindřichův Hradec Č.j.: 43003-220/8030/13.05.2016-00865/142/16/JOK-1 ze dne 13.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2016 10:08:08. Zápis proveden dne 07.06.2016.

V-3898/2016-303

Pořadí k 16.05.2016 10:08

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávka ve výši 46 592,- Kč , včetně příslušenství.

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Jindřichův  
Hradec, Sládkova 332, Jindřichův Hradec II, 37701  
Jindřichův Hradec

*Povinnost k*

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Jindřichův Hradec Č.j.: 43003-220/8030/13.05.2016-00867/145/16/JOK-1 ze dne 13.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2016 10:08:33. Zápis proveden dne 07.06.2016.

V-3902/2016-303

Pořadí k 16.05.2016 10:08

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávky ve výši 48 123,- Kč, včetně příslušenství.

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Jindřichův  
Hradec, Sládkova 332, Jindřichův Hradec II, 37701  
Jindřichův Hradec

*Povinnost k*

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 43003-220/8030/15.03.2017-00536/147/17/JOK - 1 ze dne 15.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2017 16:08:27. Zápis proveden dne 07.04.2017.

V-2050/2017-303

Pořadí k 15.03.2017 16:08

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávky ve výši 53 058,- Kč, včetně příslušenství.

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Jindřichův  
Hradec, Sládkova 332, Jindřichův Hradec II, 37701  
Jindřichův Hradec

*Povinnost k*

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2023 10:20:00

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 507733 Březina

Kat.území: 614050 Březina u Deštné

List vlastnictví: 168

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

### Typ vztahu

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ J. Hradec, č.j.: 43003-220/ 8030/31.01.2018-00306/103/18/JOK-1 ze dne 31.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2018 07:01:18. Zápis proveden dne 23.02.2018.

V-849/2018-303

Pořadí k 01.02.2018 07:01

#### o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávky ve výši 57 206,- Kč, včetně příslušenství.

##### Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Jindřichův Hradec, Sládkova 332, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec

##### Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Jindřichův Hradec č.j. 43003-220/8030/19.03.2019-00599/170/19/JOK - 1 ze dne 19.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2019 14:50:06. Zápis proveden dne 10.04.2019.

V-1948/2019-303

Pořadí k 19.03.2019 14:50

#### o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky vzniklé ke dni 14.8.2019 v celkové výši 127 552,20 Kč s příslušenstvím.

##### 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: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚzP Jindřichův Hradec č.j. 1885418/19/2205-00540-301765 ze dne 14.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2019 13:07:07. Zápis proveden dne 06.09.2019; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-5615/2019-303

Pořadí k 15.08.2019 13:07

#### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚzP Jindřichův Hradec č.j. 1885418/19/2205-00540-301765 ze dne 14.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2019 13:07:07. Zápis proveden dne 06.09.2019; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-5615/2019-303

#### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚzP Jindřichův Hradec č.j. 1885418/19/2205-00540-301765 ze dne 14.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2019 13:07:07. Zápis

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2023 10:20:00

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 507733 Březina

Kat.území: 614050 Březina u Deštné

List vlastnictví: 168

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

Typ vztahu

proveden dne 06.09.2019; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-5615/2019-303

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávky ve výši 50 741,- Kč s příslušenstvím.

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Jindřichův  
Hradec, Sládkova 332, Jindřichův Hradec II, 37701  
Jindřichův Hradec

*Povinnost k*

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Jindřichův Hradec č.j.: 43003-220/8070/20.01.2020-00177/39/20/JOK-1 ze dne 20.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2020 09:02:14. Zápis proveden dne 12.02.2020.

V-386/2020-303

*Pořadí k* 21.01.2020 09:02

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávka ve výši 95.221,- Kč s příslušenstvím.

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Jindřichův  
Hradec, Sládkova 332, Jindřichův Hradec II, 37701  
Jindřichův Hradec

*Povinnost k*

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Jindřichův Hradec č.j.: 43003-220/8070/23.06.2021-00761/157/21/JOK - 1 ze dne 23.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2021 15:14:06. Zápis proveden dne 15.07.2021.

V-5080/2021-303

*Pořadí k* 23.06.2021 15:14

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávky ve výši 53.236,- Kč s příslušenstvím

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Jindřichův  
Hradec, Sládkova 332, Jindřichův Hradec II, 37701  
Jindřichův Hradec

*Povinnost k*

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva OSSZ Jindřichův Hradec č.j.: 44013-220/8070/29.09.2022-01500/299/22/JOK - 1 ze dne 29.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2022 11:20:59. Zápis proveden dne 21.10.2022.

V-6865/2022-303

*Pořadí k* 29.09.2022 11:20

D Poznámky a další obdobné údaje

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2023 10:20:00

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 507733 Březina

Kat.území: 614050 Březina u Deštné

List vlastnictví: 168

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

### Typ vztahu

#### o Nařízení exekuce

*Povinnost k*

Šimeček Stanislav, č.p. 65, 37821 Březina, RČ/IČO:  
700619/0180

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Jindřichově Hradci 10 EXE-4627/2012 ze dne 26.09.2012. Právní moc ke dni 21.11.2012; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-7395/2012-303

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha-východ 054EX-1170/2012 -81 (10EXE 4627/2012) ze dne 07.01.2013; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-112/2013-303

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marek Frank, Tovární 197, 381 01 Český Krumlov

*Povinnost k*

Šimeček Stanislav, č.p. 65, 37821 Březina, RČ/IČO:  
700619/0180

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Český Krumlov 125 EX-687/2015 ze dne 10.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2015 18:05:45. Zápis proveden dne 14.09.2015; uloženo na prac. Český Krumlov

Z-4296/2015-302

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Český Krumlov č.j.:125EX-687/2015 -10 ze dne 10.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2015 18:05:43. Zápis proveden dne 23.09.2015; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-3565/2015-303

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4,  
130 00 Praha 3

*Povinnost k*

Šimeček Stanislav, č.p. 65, 37821 Březina, RČ/IČO:  
700619/0180

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 9412/15-11 k 10 EXE-5357/2015 14 ze dne 26.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2015 20:01:19. Zápis proveden dne 01.12.2015; uloženo na prac. Praha

Z-60836/2015-101

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha - východ č.j.:149EX-9412/2015 -12 ze dne 27.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2015 20:12:49. Zápis proveden dne 08.12.2015; uloženo na prac.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2023 10:20:00

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 507733 Březina

Kat.území: 614050 Březina u Deštné

List vlastnictví: 168

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

Typ vztahu

Jindřichův Hradec

Z-4561/2015-303

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3,  
130 00 Praha 3

*Povinnost k*

Šimeček Stanislav, č.p. 65, 37821 Březina, RČ/IČO:  
700619/0180

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 391/18-8 k 10 EXE-  
904/2018 15 ze dne 27.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2018  
18:02:33. Zápis proveden dne 03.04.2018; uloženo na prac. Praha

Z-10900/2018-101

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 2  
č.j.:132EX-391/2018 -15 ze dne 28.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku  
28.03.2018 18:01:59. Zápis proveden dne 06.04.2018; uloženo na prac.  
Jindřichův Hradec

Z-1271/2018-303

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

*Povinnost k*

Šimeček Stanislav, č.p. 65, 37821 Březina, RČ/IČO:  
700619/0180

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-město  
č.j. 006EX-1447/2019 -24 ze dne 30.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku  
30.07.2019 16:10:28. Zápis proveden dne 02.08.2019; uloženo na prac. Jindřichův  
Hradec

Z-3286/2019-303

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Parcela: St. 36, Parcela: 2253/19, Parcela: 2253/36

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město č.j.  
006EX-1447/2019 -25 ze dne 30.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku  
30.07.2019 16:10:28. Zápis proveden dne 02.08.2019; uloženo na prac.  
Jindřichův Hradec

Z-3286/2019-303

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

### o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-2/2022-303

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.01.2023 10:20:00

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 507733 Březina

Kat.území: 614050 Březina u Deštné

List vlastnictví: 168

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

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 09.08.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.09.2005.

V-2659/2005-303

Pro: Šimeček Stanislav a Šimečková Soňa, č.p. 65, 37821 Březina

RČ/IČO: 700619/0180

705612/0280

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2253/19	74610	73
2253/36	74610	185

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:

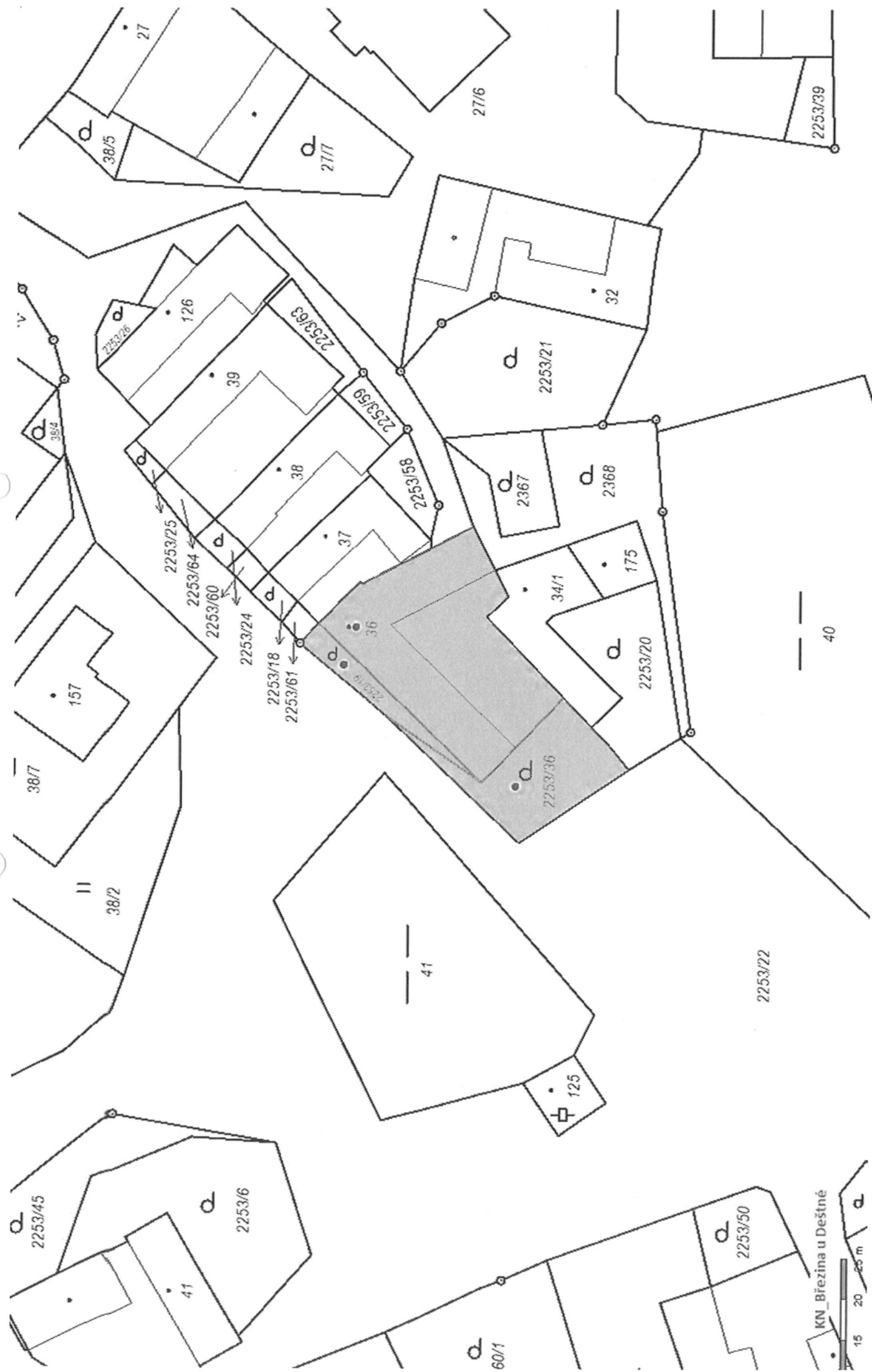
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 19.01.2023 12:20:03

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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 <http://www.cuzk.cz/>.



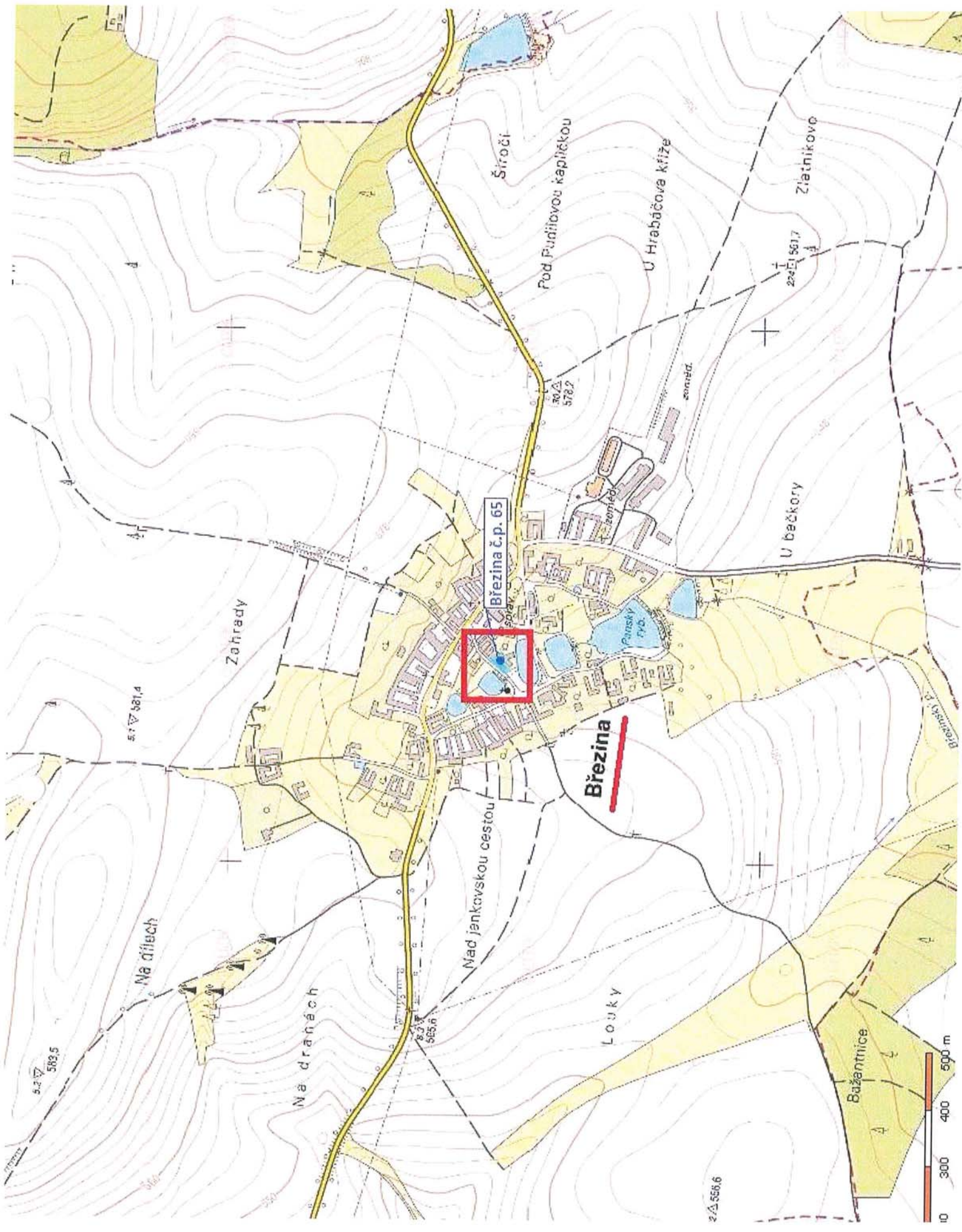
40

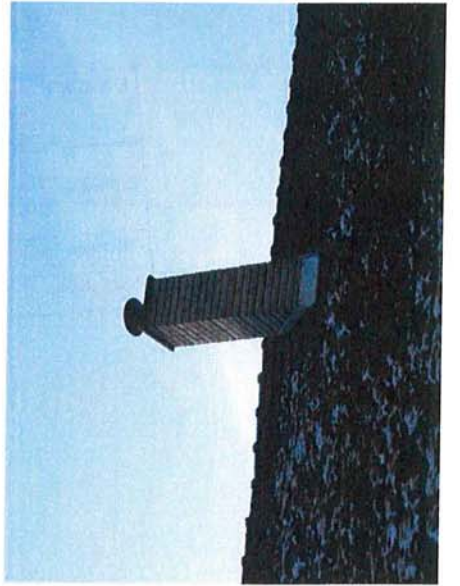
2253/22

KN\_Březina u Deštné

15 20 25 m







<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PÍSEK</b> V Porybí 472, Písek 397 01 soudní exekutor <b>JUDr. Stanislav Pazderka</b>	
Došlo dne:	<b>21-03-2023</b> Hod. Min.
Počet stejnopisů:	
Počet příloh:	Podpis:

