

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3097-1.44/18

obvyklé ceně nemovité věci rodinného domu čp. 3 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. St. 32, trvalého travního porostu p.č. 108/4 a 108/5 v k.ú. Žlíbek, obec Kašperské Hory, okres Klatovy

Objednávatelem znaleckého posudku:

Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s.,
insolvenční dlužník Stanislav Páviš
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možně dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci rodinného domu čp. 3 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 32, trvalého travního porostu p.č. 108/4 a 108/5 v k.ú. Žlíbek, obec Kašperské Hory, okres Klatovy za účelem insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. podle stavu ke dni 25.12.2018 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 8 včetně titulního listu, 6 příloh. Objednávatele se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 3.1.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovité věci rodinného domu čp. 3 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. St.32, trvalého travního porostu p.č. 108/4 a 108/5 v k.ú. Žlíbek, obec Kašperské Hory, okres Klatovy

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	rodinný dům čp. 3 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. St. 32, trvalého travního porostu p.č. 108/4 a 108/5 v k.ú. Žlíbek, obec Kašperské Hory, okres Klatovy.
Adresa předmětu ocenění:	Kašperské Hory 3 341 92 Kašperské Hory
LV:	708, 719
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Klatovy
Obec:	Kašperské Hory
Katastrální území:	Žlíbek
Počet obyvatel:	1 471

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.12.2018 bez přítomnosti jiné osoby, vstup zajistil objednatel posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ ze dne 3.1.2019 pro k.ú. Žlíbek, LV 708 a 719 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- prohlídka nemovitých věcí rodinného domu čp. 3, pozemkových parcel a venkovních úprav
- kopie katastrální mapy k.ú. Žlíbek v oblasti oceňované nemovité věci v M 1:2000
- skutečnosti a informace získané na místě samém
- pořízená fotodokumentace rodinného domu čp. 3, pozemku
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitostí v daném místě a čase
- informace o územním plánu obce Kašperské Hory ze SÚ Kašperské Hory

5. Vlastnické a evidenční údaje

Pro nemovité věci na LV 708:

Stanislav, r.č. 650716/0099 a Hana, r.č. 635630/1930 Pávišovi

v SJM

Pro nemovité věci na LV 719:

- Hana Pávišová, r.č. 635630/1930

jediný vlastník

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovité věci rodinného domu čp. 3 vč. pozemkových parcel a příslušenství předložil objednatel posudku jen geodetické podklady. Veškeré dostupné informace o nemovité věci byly získány prohlídkou nemovité věci rodinného domu čp. 3, pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St. 32, trvalého travního porostu p.č. 108/4 a 108/5, venkovních úprav. Stáří rodinného domu je doloženo kolaudačním dokladem z roku 2009, stáří je tedy 9 let. Jde tedy o novostavbu rodinného domu, který není v posledním období cca 3 let ani sezónně užíván.

Insolvenční dlužník získal nemovité věci pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St. 32 a rodinného domu čp. 3 na základě Kolaudačního dokladu z roku 2009, pozemkové parcely v roce 2004 na základě Kupní smlouvy. Pozemkové parcely trvalého travního porostu pak manželka insolvenčního dlužníka na základě Smlouvy o zúžení SJM z roku 2007.

Rodinný dům byl zpřístupněn insolvenčním správcem předáním klíčů od nemovité věci, pozemek není oplocen, je volně přístupný. Nemovitá věc není ani sezónně užívána k rekreačním účelům /neudržovaný pozemek/.

Bylo zjištěno, že pozemkové parcely zast. plochy, trvalého travního porostu tvoří s rodinným domem čp. 3 a vším příslušenstvím jednotný vlastnický a funkční celek, dům je domem obytným a svým rozsahem i domem rodinným dle vyhl.č. 501/2006 Sb. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci rodinného domu, pozemku.

Prohlídkou nemovité věci bylo zjištěno, že rodinný dům vč. příslušenství a pozemkových parcel je postaven v roztroušené neitenzivní zástavbě v k.ú. Žlíbek mimo zastavěnou část obce Kašperské Hory v blízkosti okresní komunikace na pojené na státní silnici před obcí Kašperské Hory. V blízkosti veřejné parkoviště návštěvníků hradu Kašperk. Pozemek nemovité věci je řadový vnitřní půdorysně téměř pravidelný obdélník s oblou podélno hraničí. Z jedné strany je sousedící také novostavba podobného obytného objektu dřevěné konstrukce. Ostatní strany pozemku mimo horní hranici jež sousedí s komunikací a z níž je pozemek přístupný jsou volné nezastavěné pozemky trvalého travního porostu nebo lesa. Dále potom ojedinělá nemovitost penzionu s restaurací a rekreačních objektů. Povrch pozemku je zásadně rovinatý s celkovým náklonem k JV straně. Ve spodní části plochy pozemku je provedeno původně přírodní jezírko pro záchyt srážkové vody stékající po povrchu pozemku. V podél příjezdové cesty vedena přípojka elektro.

Na ploše pozemku jsou provedeny venkovní úpravy. Před vstupem do domu na odvrácené straně je kamenné zápraží z přírodního kamene přecházející do terasy, která je nad opěrnými zdmi oplocena plotem ze sloupků z betonových bloků a výplní dřevěnou vodorovně členěnou. Terasa je z části podpírána opěrnými kamennými zdmi stejného provedení jako sokl domu v níž jsou provedeny nástupní schody ze stejného přírodního materiálu. Terasa je z části přestřešena přístřeškem z dřevěné vázané konstrukce s pultovým zastřešením od domu s hladkou živěčnou krytinou na dřevěném záklopu, klempířský žlab a svod z materiálu s průmyslovou povrchovou úpravou. V přední části je pod terasou prostor skladového sklepa /není pod zemí/ s dřevěnými neprůhlednými vraty. V horní části pozemku nad domem je provedena vrtaná studna o hl. cca 26 m s ručním čerpadlem s kamenným obezděním se stříškou, vedle studny zřízeno odběrné místo ele. proudu. Na pozemku je dále provedena a zapuštěna prefabrikovaná betonová žumpa se poklopem opatřeným stříškou. Na ploše zahrady užitkové a okrasné stromy zejména jehličnaté. Plocha pozemku je zatravněna.

Pozemek nemovité věci je složen ze tří pozemkových parcel, zastavěné plochy jen pod stavbou rodinného domu obklopeny dvěma pozemkovými parcelami trvalého travního porostu. Pozemek popsán již dříve. Pozemek stavebně mimo stavbu a venkovní úpravy neupraven, zatravněn. Pozemek je řadový vnitřní, horní hranice sousedí s příjezdovou komunikací okresní silnice.

Jak již uvedeno nemovitá věc položena v severovýchodním okraji k.ú. Žlíbek stejným směrem od obce Kašperské Hory v lokalitě roztroušené výstavby především rekreačních objektů v blízkosti parkoviště, které je také přístupné z okresní silnice. Obec Kašperské Hory i k.ú. Žlíbek jsou napojeny na okolí po silnici. Obec Kašperské Hory je položena v NP Šumava v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, rezervace. V okolí jen obce místního významu, dále Stachy, severně Dlouhá Ves a město Sušice.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Rodinný dům čp 3

Název:

Jde o ocenění novostavby rodinného domu obsahujícího jednu bytovou jednotku 4+1 s místnostmi v přízemí a podkroví s terasou se zastřešením.

Rodinný dům je samostatně stojící na řadovém vnitřním pozemku /viz.dříve/. Rodinný dům je půdorysně obdélníkový s přistavbou přístřešku terasy. Dům není podsklepen, svah pozemku vyrovnává kamenný sokl s vyspárováním. Dům je jednopodlažní tedy přízemní, zastřešení je sedlovou střechou s polovalbami na vázaném krovu. Obě strany střechy s okenními vikýři. Střešní krytina eternitová šablonová, klempířské konstrukce z Cu a plechové s průmyslovou povrchovou úpravou. Na střeše i sněhové zachytáče. Vnější úpravy povrchů jsou nátěry dřevěného obložení stěn, štítů a přední strany vikýřů, boky vikýřů plechové. Zbytek přízemí štuková omítka na zatepleném obvodovém zdivu. Sokl domu z kamenného režného zdiva. Vstupní dveře do domu dřevěné typu euro do dřevěné zárubně.

Dům je postaven zděný dostatečné tloušťky zdiva které je po obvodu ještě zatepleno. Stropy nad přízemím jsou dřevěné trámové s viditelnými trámy a průvlaky, v podkroví dřevěné s palubkami. Schody do podkroví jsou celodřevěné vč. podstupnic. Okna v celém domě dřevěné typu euro. Uvnitř v přízemí štukové omítky, celé podkroví dřevěné palubkové vč. šikmých stěn podkroví. Jen koupelna v podkroví s deskami na bázi dřeva ev. SDK. Dveře dřevěné masivní náplňové do dřevěných zárubní v celém domě stejně. Podlahy v přízemí keramické dlažby, v podkroví prkenné s volnými koberci. V koupelně podkroví také keramické dlažby. Vytápění domu zajištěno jednak pecí v přízemí na TP, dále lokálně na ele. přímotopně panely, podkroví bez vytápění. Dům je napojen na vodovod z vlastní studny, elektro, kanalizace do vlastní žumpy.

Vybavenost domu:

- kuchyně se kuch. nábytkem se dřezem s teplou vodou, ele. vařičem a troubou, keramický obklad. V kuchyni kachlová pec - sporák na TP.
- koupelna s plastovou samostatně stojící vanou, umyvadlem na desce se skříňkou, WC mísa kombi, umístěn ele. boiler, keramické obklady a dlažby. Koupelna je umístěna částečně pod schody.
- koupelna v podkroví s umyvadlem na skřínce, WC mísa kombi, sprchový kout se zástěnou s masážní úpravou, keramické obklady a dlažby.
- pokoje v podkroví bez vytápění, celodřevěné vč. podlah.

Výměra: /užitná plocha/

Užitná plocha místností rodinného domu zaměřena laserovým měřidlem.

Přízemí

- vstupní chodba 3,81 m²
- kuchyně 45,97 m²
- pokoj s kulečníkem 26,42 m²
- koupelna 8,17 m²

Podkroví

- pokoje/3/ 66,47 m²
- koupelna 3,78 m²
- chodba 2,22 m²

celkem 156,84 m²

Provozní prostory domu /chodby/ jsou pro výpočet kráceny koef. 0,500, podkrovní prostory pak koeficientem 0,800 z důvodu zkosení.

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda ocenění - zdůvodnění

Rodinný dům čp. 3

Obvyklá cena předmětné nemovité věci bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase.

Byly porovnávány podobně postavené dřevěné velké /stejně/ rodinné domy v rozmezí užitné plochy od 85 do 285m² podlahové plochy rodinné výstavby v samé obci Kašperské Hory/5x/ a dále v Nezdicích, Rejštejně. a bylo tak shledáno 8 aktuálních nabídek prodejů porovnatelných nemovitých věcí rodinných domů. Dále porovnávací tabulka.

místo- lokalita	užitná plocha /m ² /	nabízená cena /tis. Kč/	cena za 1m ² už. plochy /Kč/	výměra pozemku /m ² /
Kašperské Hory	285	1 500	5 263	316
K.H. Nerudova	280	939	3 353	1 996
Kašperské Hory	247	2 600	10 526	385
K.H. Zadní	80	2 990	37 375	60
Kašperské Hory	220	2 400	10 909	300
Nezdice	103	2 190	21 262	219
Nezdice	85	2 200	25 882	4 424
Rejštějn	282	4 200	14 893	595

Bylo tak shledáno celkem 8 nabídek porovnatelných rodinných domů. Nutno tedy konstatovat, že počet porovnatelných rodinných domů jako reprezentantů porovnání je na dostatečné úrovni. Z tohoto výběru v cenových nabídkách od 0,939 mil do 4,200 mil. Kč byl stanoven průměrný byt co do velikosti a co do ceny.

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nejsou pro určení obvyklé ceny zákonem povolené pokud jsou pro metodu porovnatelnou nalezeny dostatečné tržní informace /viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá, že průměrná cena za 1 m² podlahové plochy rodinného domu je

16.183,- Kč/m².

Průměrná výměra pozemku porovnávaných nemovitých věcí je

1.037 m²

Obvyklá cena oceňovaného rodinného domu potom bude:

156,84 m² * 16.183,- Kč/m² =

2,538.142 , - Kč.

Statistika určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomocí aktuálních nabídek v médiích

a dle regionálně působících realitních kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnávaných nemovitostí /i z fotodokumentace/ jde o rodinné domy jejichž vybavenost je alespoň na standardní úrovni a nemovitosti jsou okamžitě provozuschopné. Oceňovaný rodinný dům tohoto standardu zásadně dosahuje až na některé stavební prvky a vybavení /např. vytápění/. Tato skutečnost je vyjádřena analogickým výpočtem koeficientu vybavení používaný v cenovém předpisu ve výši 0,948. Potom:

$$2,538.142,- \text{ Kč} * 0,948 = \quad 2,406.159,- \text{ Kč}$$

Venkovní úpravy

Z venkovních úprav ev. příslušenství se samostatně cenově vyjádří a připočte se k ceně rodinného domu ještě:

- vrtaná studna o hl. 26 m s ele. čerpadlem	75.000,- Kč
- sklepní prostor pod terasou cca 10 m ²	30.000,- Kč

Pozemek

Takto určená obvyklá cena rodinného domu čp. 3 je včetně všeho příslušenství a pozemku, který je užíván spolu s rodinným domem a vším příslušenstvím. Pozemek nemovité věci je ve výměře neporovnatelný s pozemky porovnávaných nemovitých věcí.

Výměra pozemku oceňované nemovité věci je 11.566 m². Výměra pozemků nemovitých věcí zavedených do výpočtu obvyklé ceny je 1.037 m². Zastavěná plocha rodinným domem je 117 m².

Nadvýměra pozemku oceňované nemovité věci:

$$11.566 - 1.037-117 = \quad 10.412 \text{ m}^2$$

Nemovitá věc je položena v nezastavěném území k.ú. Žlíbek. Tato lokalita obce Kašperské Hory není regulována územním plánem obce. Proto se pozemek mimo plochu zastavěnou rodinným domem /pozemková parcela zastavěné plochy a nádvoří p.č. St. 32/ považuje za území zemědělské půdy - trvalý travní porost.

Obvyklá cena nabízených pozemkových parcel byla opět určena na základě provedené cenové statistiky - analýzy trhu s pozemky v daném území a v aktuálním čase. Pro porovnání byly nalezeny 4 pozemkové parcely zemědělské půdy v k.ú. Žihobce, Strašín, Kašperské Hory nabídkách od 22,00 do 64,00 Kč/m². Průměrná cena takovýchto pozemků je potom $38,- \text{ Kč}/\text{m}^2$

Obvyklá cena nadvýměry pozemku v kategorii zemědělská půda je potom:

$$10.412 \text{ m}^2 * 38,- \text{ Kč}/\text{m}^2 = \quad 395.656,- \text{ Kč}$$

Celkem	2,906.815,- Kč
--------	----------------

Takto určená obvyklá cena nemovité věci porovnatelnou metodou se upraví z důvodu, že shledané ceny jsou ceny pouze z nabídek prodejů nemovitých věcí jako rodinných domů tak i pozemků. Dále je třeba brát v úvahu i náklady spojené s prodejem a převodem nemovité věci tj. provize, poplatky, právní služby a úkony, daně a konečně i možná smluvní dohody stran obchodu. Vzhledem ke stavu nemovitosti, místu položení, napojení na inž. síť a celkovému prostředí v regionu v našem případě o 15 % /celorepublikový průměr rozdílu mezi cenou nabídkovou a skutečně dosaženou při uzavření konaktu je pro rodinné domy 15%. Potom:

$$2,906.615,- \text{ Kč} * /1,0-0,15/ = \quad \mathbf{2,470.793,- \text{ Kč}}$$

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník Stanislav Páviš je spoluživným v SJM spolu s manželkou Hanou Pávišovou rodinného domu čp. 3 na pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 32. Manželka Hana Pávišová je jedinou vlastnicí pozemkových parcel trvalého travního porostu p.,č. 108/4 a 108/5. Proto nebude obvyklá cena nemovité věci z tohoto důvodu tržně optimalizována /prodej menšinového podílu vlastnictví/.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovité věci rodinného domu čp. 3 atd. v k.ú. Žlíbek bylo zjištěno, že mimo toto insolvenční řízení jsou na nemovitou věc uvalena ještě zástavní práva smluvní a exekuční řízení. Tyto závady nemají vliv na určení obvyklé ceny nemovité věci.

K tíži pozemkové parcely trvalého travního porostu p.č. 108/5 je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch sousední pozemkové parcely p.č. 108/3. Dle vyjádření insolvenčního dlužníka je tímto věcným břemenem zasažena celá výměra pozemkové parcely p.č. 108/5.

Jelikož v dané lokalitě nebylo možné určit obvyklé nájemné porovnáním - nezjištěn nabízený nájem podobných pozemkových parcel, určí se obvyklé nájemné simulovaně procentní sazbou z obvyklé ceny pozemku v místě a čase. Pro pozemkovou parcelu zemědělské půdy je stanoven roční nájemné ve výši v1% z obvyklé ceny pozemku. Obvyklá cena pozemku je

38,- Kč/m²,
0,38Kč/m²/rok.

Výměry pozemkové parcely trvalého travního porostu je 82 m², roční nájemné potom:

82 m² * 0,38Kč/m²/rok = 31,16Kč/rok

Cena věcného břemene se určí výnosovou metodou na základě ročního užitku. Míra kapitalizace pro nájemné z pozemků 8 %, potom roční užitek:

31,16Kč : 8 * 100 = 389,50Kč/rok

Věcné břemeno je dle smlouvy zřízeno na dobu neurčitou k pozemkové parcele p.č. 108/5 nikoliv k jejímu vlastníku. Proto se roční nájemné násobí 5, potom:

389,50Kč * 5 = 1.948,- Kč

Obvyklá cena oceňované nemovité věci po odečtení ceny věcného břemene je

2,468.845,- Kč

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto po předchozím výpočtu porovnáním navrhuje, aby obvyklá cena nemovité věci rodinného domu čp. 3 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. St. 32, trvalého travního porostu p.č. 108/4 a 108/5 v k.ú. Žlíbek, obec Kašperské Hory, okres Klatovy byla určena k datu podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení stanovena na částku

2,470.000,- Kč.

tj. slovy: dvamilionyčtyřistasedmdesátisíc korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Klatovy ze dne 3.1.2019 pro k.ú. Žlíbek LV 708 a 719 s uvedením nabývacích titulů a dalších právních skutečností
- informační mapa položení obce Kašperské Hory
- kopie katastrální mapy k.ú. Žlíbek v M 1:2000 v lokalitě oceňované nemovité věci
- výpočet koeficientu vybavení rodinného domu čp. 3 v k.ú. Žlíbek
- fotodokumentace

Seznam a popis fotodokumentace

- 1/ a 2/ rodinný dům čp. 3 - nárožní pohledy z ulice
- 3/ -,,,- - spodní pohled s terasou
- 4/ pohled do plochy pozemku p.č. 108/4
- 5/ přírodní jezírko srážkových vod
- 6/ a 7/ kuchyně
- 8/ pokoj s kulečníkem
- 9/ koupelna se záchodem v přízemí
- 10/ až 12/ pokoje v podkroví
- 13/ a 14/ koupelna se záchodem v podkroví

V Praze 3.1.2019

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhadu nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3097-1.44/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3097-1.44/18.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2019 00:00:00

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 40 INS 14326 / 2011 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 556432 Kašperské Hory

území: 664448 Žlibek

List vlastnictví: 708

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

lastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

astnické právo

Páviš Stanislav a Pávišová Hana, Husovo náměstí 27, 650716/0099
Rakovník I, 26901 Rakovník, Brigádnická 388, 26223 Jince 635630/1930
= společné jméno manželů

nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²] Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
32	117 zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nároky, kult.pam

Na pozemku stojí stavba: Žlibek, č.p. 3, rod.dům, LV 719

čená práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

čená práva zatěžující nemovitost v části B včetně souvisejících údajů

vztahu

zástavní právo smluvní

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 32

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , ze dne 25.7.2005, reg.číslo 10000017936, k zajištění veškerých (i budoucích) pohledávek v částce 1.500.000,- Kč a příslušenství. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.07.2005.

V-724/2005-431

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

známky a další obdobné údaje

vztahu

řízení exekuce

Povinnost k

Páviš Stanislav, Husovo náměstí 27, Rakovník I, 26901
Rakovník, RČ/IČO: 650716/0099

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 6 Nc-2535/2007 -31 Okr. soud v Rakovníku ze dne 07.01.2008; uloženo na prac. Rakovník

Z-2102/2008-212

řízení exekuce

Povinnost k

Páviš Stanislav, Husovo náměstí 27, Rakovník I, 26901
Rakovník, RČ/IČO: 650716/0099

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 1 Nc-2320/2008 -34 Okr. soud v Rakovníku ze dne 30.01.2008; uloženo na prac. Rakovník

Z-2466/2008-212

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2019 00:00:00

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 556432 Kašperské Hory

území: 664448 Žlìbek

List vlastnictví: 708

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

o vztahu

Nařízení exekuce

Povinnost k

Páviš Stanislav, Husovo náměstí 27, Rakovník I, 26901
Rakovník, RČ/IČO: 650716/0099

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 1 Nc-2363/2008 -37 Okr. soud v Rakovníku ze dne 17.03.2008; uloženo na prac. Rakovník

Z-3556/2008-212

Nařízení exekuce

Povinnost k

Páviš Stanislav, Husovo náměstí 27, Rakovník I, 26901
Rakovník, RČ/IČO: 650716/0099

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 2 Nc-2379/2008 -34 Okr. soud v Rakovníku ze dne 07.04.2008; uloženo na prac. Rakovník

Z-3960/2008-212

ozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

CÍSAR, ČEŠKA, SMUTNÝ a spol.

Povinnost k

Páviš Stanislav, Husovo náměstí 27, Rakovník I, 26901
Rakovník, RČ/IČO: 650716/0099

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSPH 40 INS-14326/2011 A-17 ze dne 29.02.2012; uloženo na prac. Praha

Z-18835/2012-101

rohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

CÍSAR, ČEŠKA, SMUTNÝ a spol.

Povinnost k

Páviš Stanislav, Husovo náměstí 27, Rakovník I, 26901
Rakovník, RČ/IČO: 650716/0099

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSPH 40 INS-14326/2011 A-17 ze dne 29.02.2012; uloženo na prac. Praha

Z-18835/2012-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinný Stanislav Páviš, nar. 16.7.1965

Povinnost k

Parcela: St. 32

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 5, JUDr.Juraj Podkonický, Ph.D., 067EX-5778/2008 -31 ze dne 15.09.2008; uloženo na prac. Klatovy

Z-5505/2008-431

Zahájeny pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: St. 32

Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav : KPÚ pro Plzeňský kraj, Pobočka Klatovy : SPU-109933/2017 ze dne 08.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 08.03.2017. Zápis proveden dne 13.03.2017.

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2019 00:00:00

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 556432 Kašperské Hory

území: 664448 Žlibek

List vlastnictví: 708

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

vztahu

Z-1684/2017-404

by a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

ina

mlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.05.2004. Právní účinky ladu práva ke dni 20.07.2004.

V-721/2004-431

ro: Páviš Stanislav a Pávišová Hana, Husovo náměstí 27, Rakovník I, 26901 Rakovník, Brigádnická 388, 26223 Jince

RČ/IČO: 650716/0099
635630/1930

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

itosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: trávní úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

ovil:

úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhodoveno: 03.01.2019 10:43:49

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2019 00:00:00

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 40 INS 14326 / 2011 pro Administraci insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 556432 Kašperské Hory

území: 664448 Žlíbek

List vlastnictví: 719

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

astník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

astnické právo

Pávišová Hana, Brigádnická 388, 26223 Jince

635630/1930

movitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

108/4

11367 trvalý travní porost

ochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam,
zemědělský půdní
fond

108/5

82 trvalý travní porost

ochr.pásma
nem.kult.pam., pam.zó
ny, rezervace, nem.nár
.kult.pam,
zemědělský půdní
fond

Stavby

stavby

st obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

žlíbek, č.p. 3

rod.dům

St. 32, LV 708

cná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

cná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

vztahu

cné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 108/3

Povinnost k

Parcela: 108/5

istina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.07.2004.

V-721/2004-431

ořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

tavní právo smluvní

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 108/4, Parcela: 108/5

Stavba: Žlíbek, č.p. 3

istina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , ze dne 25.7.2005, reg.číslo 10000017936, k zajištění veškerých (i budoucích) pohledávek v částce 1.500.000,- Kč a příslušenství. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.07.2005.

V-724/2005-431

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.01.2019 00:00:00

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 556432 Kašperské Hory

území: 664448 Žlíbek

List vlastnictví: 719

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

p vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje

p vztahu

Zapsáno do soupisu konkursní podstaty

úpadek dlužníka: Stanislav Páviš, nar. 16.7.1965

Povinnost k

Parcela: 108/4, Parcels: 108/5

Stavba: Žlíbek, č.p. 3

Listina Oznámení o zapsání nemovitosti do soupisu konkursní podstaty

: CÍSAŘ, ČEŠKA, SMUTNÝ a spol. Insolvenční správce CITY TOWER ze dne 25.3.2013, dle rozhodnutí Krajského soudu v Praze č.j.: KSPH 40 INS 14326/2011-A-17.

Z-691/2013-431

Zahájeny pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: 108/4, Parcels: 108/5

Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav : KPÚ pro Plzeňský kraj, Pobočka Klatovy : SPU-109933/2017 ze dne 08.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 08.03.2017. Zápis proveden dne 13.03.2017.

Z-1684/2017-404

aby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

ina

mlova o zúžení SJM ze dne 11.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2007.

V-1526/2007-431

Pro: Pávišová Hana, Brigádnická 388, 26223 Jince

RČ/IČO: 635630/1930

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
108/4	95011	11367
108/5	95011	82

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

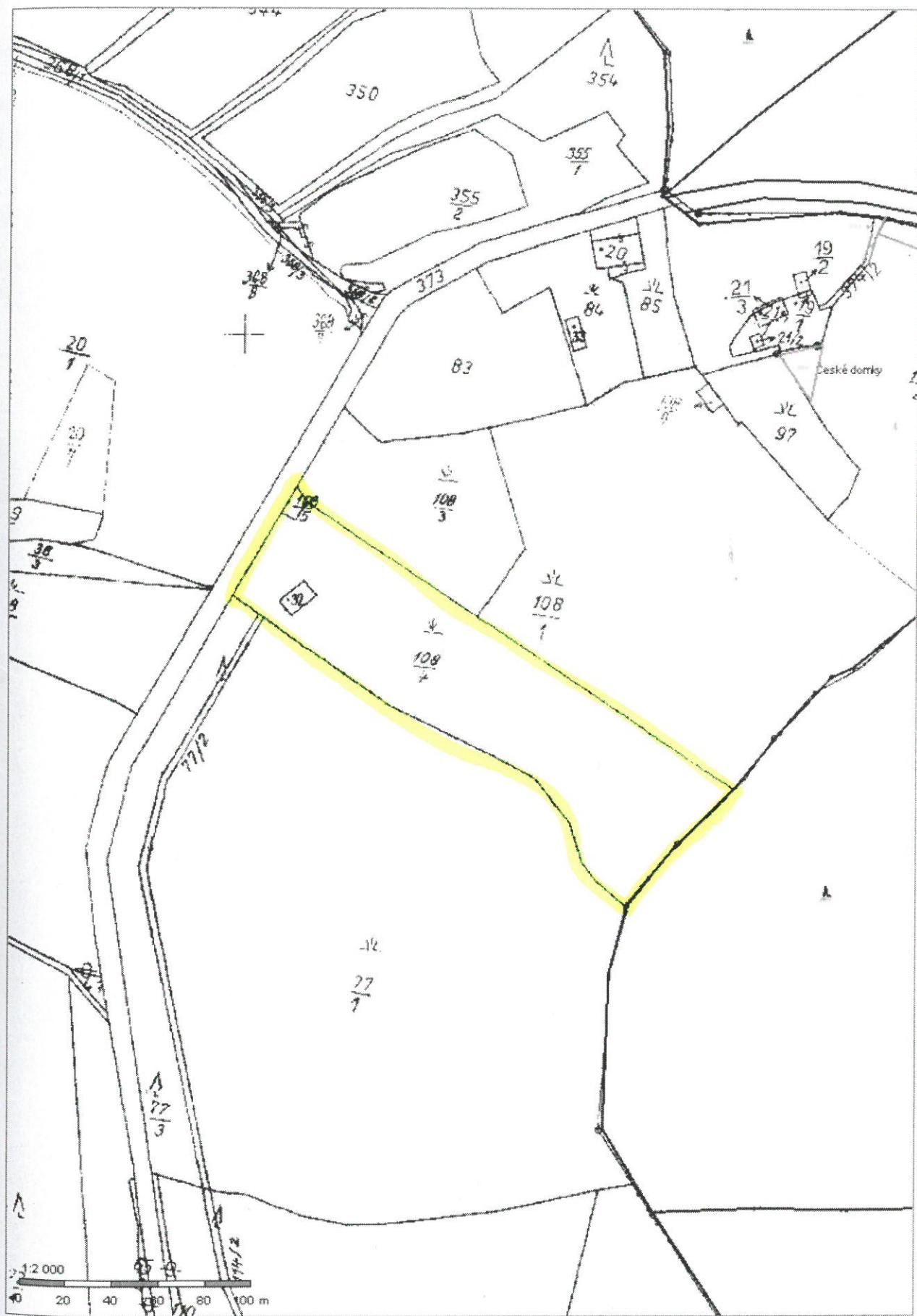
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: KATASTRÁLNÍ ÚŘAD PRO PLZEŇSKÝ KRAJ, KATASTRÁLNÍ PRACOVÍSTĚ KLATOVY, KÓD: 404.

ovil:

úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhodoveno: 03.01.2019 10:45:01





Rodinný dům čp. 3 v k.ú. Žlibek, obec Kašperské Hory

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	50	0,46	1,20
16. Vytápění	C	5,20	50	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	P	3,40	100	0,46	1,56
Součet upravených objemových podílů					94,79
Koeficient vybavení :					0,9479



1



2



3



4



5



6



7

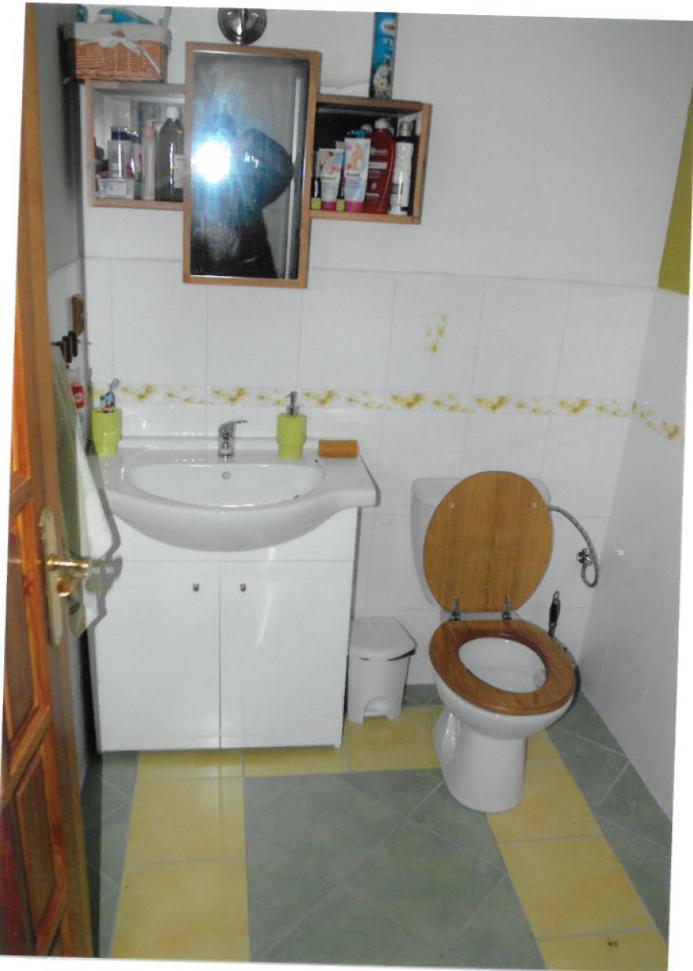


8



9





13



14