ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 033762/2024

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek st.p.č. 5 se stavbou RD čp. 31 a pozemky p.č. 4/1, 4/2, 5/1, 5/2 a 596, vše v k.ú. a obci Strakov, zapsané na LV č. 231, vedené u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Svitavy

Znalec: Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Trutnov, JUDr. Jan Bohutínský
Ječná 479
541 01 Trutnov

Číslo jednací: 158 Ex 80/24

OBVYKLÁ CENA	**7 420 000 Kč**

Počet stran: 34 **Počet vyhotovení:** 3 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 8.4.2024 **Vyhotoveno:** V Trutnově 15.4.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

Úkolem znalce 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

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 8.4.2024 za přítomnosti znalce a povinného.

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
Informací od zadavatele
Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 231
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 8.4.2024. Povinný David Přívratský byl obeslán pozvánkou k místnímu šetření, zásilku převzal dne 19.3.2024. Povinný se místního šetření zúčastnil, poskytl součinnost a zpřístupnil oceňovanou nemovitou věc, dále předal písemné doklady a odpověděl na otázky
5. Částečná projektová dokumentace
6. Územně plánovací dokumentace
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
9. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 158 Ex 80/24
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 získaná 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. 337/2022 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 obliby. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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 směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc 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 snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity 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 známé 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 oceňované lokalitě se v posledních 12 měsících zobchodoval 1 pozemek se stavbami pro bydlení, a v okolních lokalitách se zobchodovalo množství pozemků se stavbami pro bydlení, které však neodpovídají velikostí a technickým stavem oceňované nemovité věci, do porovnání byly vybrány 2 pozemky se stavbami, které odpovídají nejvíce a dále byla do porovnávací metody použita 1 nabídka

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Strakov, k.ú. Strakov
Adresa nemovité věci:	Strakov 31/1, 570 01 Strakov

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo zapsané na LV č. 231

Vlastnické právo
Přívratský David, č. p. 31, 57001 Strakov

Dokumentace a skutečnost

Jedná se o původní hospodářský objekt, který byl vybudován v r. 1873 (letopočet vyznačen na fasádě ve štítu stavby), do dnešní podoby upraven v letech 2009-2017, kdy byla provedena rekonstrukce obytné budovy spolu s modernizací interiéru, při které byly vybudovány 2 byty se společným vchodem a vytápěním.

Místopis

Obec Strakov se nachází na sevení hranici svitavského okresu, poblíž česko-moravského pomezí. V podrobnějším vymezení Strakov leží v bezprostřední blízkosti Litomyšle, od jejíhož centra je střed obce vzdálen zhruba čtyři kilometry východním směrem. Reálnou spojnicí Strakova s Litomyšlí je komunikace místního významu, odbočující ze silnice I. třídy č.35. Právě po této dopravní ose regionu jsou pro obyvatele Strakova snadno dostupné i 20 km jihovýchodním směrem ležící Svitavy a stejně vzdálené Vysoké Mýto (SZ směr). Relativně dobře dosažitelná je též Česká Třebová (po silnici II1358 z Litomyšle; cca 12 km severovýchodně), 16 km seveně ležící Ústí nad Orlicí (po silnici II/360), ale i 20 km jižně situovaná Polička (dostupná nejlépe též po silnici 11/360). Velmi dobré silniční napojení na střediska vyššího řádu je navíc umocněno přítomností železniční stanice v nedaleké Litomyšli na trati č. 016. Dopravní polohu, která stále více ovlivňuje i různé socioekonomické aktivity v obci, lze tedy celkově hodnotit jako více než příznivou. Současná katastrální výměra 853 ha přiřazuje Strakov k plošně malým obcím o jediné místní části (č.o. Strakov). Geomorfologicky patří exponované území ke Svitavské pahorkatině, místní klimatické poměry zase Strakov řadí do mírně teplé oblasti č.2 republikové klasifikace. Průměrná nadmořská výška obce přitom činí 435 metrů nad mořem. Z hydrologického hlediska je v tomto prostoru významný Končinský potok protékající přímo zastavěným územím obce, který ústí před Vysokým Mýtem (zhruba 16 km severozápadně od obce) ve výšce 290 m n.m. zprava do Loučné (ta protéká nedalekou Litomyšlí). V ústí Končinský potok dosahuje průměrného průtoku 0,33 m3, plocha jeho povodí činí 59,7 km2 a celková délka toku 21,2 km. Jde o mimopstruhovou vodu spadající do II.třídy kategorie čistoty. Tok je spojen náhonem se Sloupnickým potokem.

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:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

595 Obec Strakov, č. p. 3, 57001 Strakov

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se stavbou čp. 31 se nalézají v severní okrajové části obce Strakov, v okolní zástavbě staveb pro bydlení v blízkosti centra obce, téměř bez občanské vybavenosti - v místě je pouze obecní úřad, dětské hřiště a autobusová zastávka, která v místě zajišťuje dopravní dostupnost, vlaková zastávka v místě není. Pozemek je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 595. Nemovitá věc je vzdálena cca. 2,5 km od komplexní občanské vybavenosti města Litomyšl. Území je téměř rovinaté, z části zainvestované sítěmi - NN, VV. Kanalizace v místě není, splaškové vody jsou svedeny do jímky.

Stavby sestávají z obytné budovy, bývalých chlévů a stodoly, vytváří spolu jeden stavební celek o půdorysu ve tvaru písm. „U", přední stranu dvora dvoří kamenný zděný plot, dále se v jihozápadním rohu pozemku st.p.č. 5 nachází vedlejší stavba garáže. Budova stodoly není ke dni ocenění úžívána, je v dožitém technickém stavu, jižní obvodová zeď je staticky narušená, hrozí její zborcení - z toho důvodu není stavba oceněna, jelikož hodnotu upotřebitelných zbytků převyšují náklady na odstranění stavby.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*
Přívratský David, č. p. 31, 57001 Strakov

Omezení vlastnického práva
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení předběžného opatření
Zahájení exekuce - Přívratský David
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*

3.3. Obsah

1. Porovnávací hodnota
1.1. Komparativní metoda
2. Věcná hodnota staveb
2.1. Stavba čp. 31
2.2. Bývalý chlév
2.3. Dvougaráž
3. Hodnota pozemků
3.1. Pozemky

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 m^2 užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitosti. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– Stavba RD, samostatně stojící, z části podsklepená, se 2 byty, v dobrém technickém stavu, s přiměřenými pozemky, s vedlejšími stavbami, v širším centru obce v lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s dobrou dopravní dostupností a obslužností.

Užitná plocha:	224,20 m^2
Obestavěný prostor:	2 488,31 m^3
Zastavěná plocha:	385,88 m^2
Plocha pozemku:	2 025,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RD**
Lokalita: Strakov
Popis: Pozemek st.p.č. 117/1 se stavbou RD čp. 46 a pozemek st.p.č. 117/1 se stavbou garáže, pozemek zahrady, vše zobchodované smlouvou kupní v řízení V-263/2024-609
Pozemek: 1 686,00 m^2
Užitná plocha: 148,00 m^2
Zastavěná plocha: 125,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,03
K5 Celkový stav	1,08
K6 Vliv pozemku	1,01
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 200 000	148,00	28 378	1,16	**32 918**

Název: **RD**
Lokalita: Morašice
Popis: Pozemek st.p.č. 27 se stavbou RD čp. 53, se stavbami vedlejších staveb stodoly a kolny a pozemky zahrady, vše zobchodované smlouvou kupní v řízení V-7029/2023-609
Pozemek: 2 036,00 m^2
Užitná plocha: 136,00 m^2
Zastavěná plocha: 327,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,04
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 690 000	136,00	41 838	0,84	**35 144**

Název: **RD, pozemek 1 128 m2**
Lokalita: Přívrat, okres Ústí nad Orlicí
Popis: RD v klidné části obce Přívrat, umístěný na okraji s polohou samostatného domu, na pozemku o výměře 1128 m2. Dům se rozkládá na třech podlaží a nabízí celkem devět místností. Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu, po stavebních úpravách a s pravidelnou údržbou.
Pozemek: 1 128,00 m^2
Užitná plocha: 195,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,01
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,93
K6 Vliv pozemku	1,08
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 699 000	195,00	39 482	0,79	**31 191**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 31000,-Kč do 35000,- Kč. Hodnotu stanovuji kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	31 191 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 084 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	35 144 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**33 084 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	224,20 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**7 417 433 Kč**

2. Věcná hodnota staveb

2.1. Stavba čp. 31

Věcná hodnota dle THU

Stavba čp. 31 je samostatně stojící, se 2. NP, z části podsklepená, zastřešená sedlovou střechou, se stavebně neupravenou půdou. Stavba obsahuje 2 byty, se společnou chodbou, zádveřím, kotelnou a skladem, v suterénu se nachází sklepy, v 1. NP byt 2+1 s příslušenstvím a ve 2.NP byt 6+kk s příslušenstvím a pavlač.

Stavba je uložená na smíšených základech z kamene a betonu, svislé konstrukce jsou zděné z kamene a cihel, krov dřevěný, střecha sedlová, krytina plechová (batex), klempířské konstrukce Lindab, fasáda se zateplením, sokl kamenný, stropy v suterénu a 1. NP s klenutou klenbou, ve 2. NP s vodorovnými podhledy, okna plastová izolační, dveře hladké a z části prosklené, schody kamenné, s obkladem. Vnitřní omítky vápenné štukové, podlahy plovoucí, s keramickou dlažbou a v části PVC. Koupelny jsou vybavená vanou nebo sprchovým koutem, umyvadlem, s provedenými obklady a dlažbou, WC splachovací. Kuchyně jsou standardního provedení, s plynovým sporákem na PB. Vytápění je ústřední, teplovodní, zdrojem tepla je kotel na peletky, vytápění je společné pro oba byty.

Stavba je v dobrém technickém stavu, odpovídající stáří a provedeným úpravám v letech 2009-2017, byt v přízemí byl upraven již v předchozím období.

Příslušenstvím jsou navazující stavby bývalého chlévu a garáže, dále stavba dožité stodoly a venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí, zpevněných plochách kamenného dvora, opěrné spárované zdi, dřevěných vratech a betonové jímce.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklepy	18,00 m^2	0,50	9,00 m^2	
				9,00 m^2
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
kotelna	15,00 m^2	0,50	7,50 m^2	
sklad	13,00 m^2	0,50	6,50 m^2	
chodba	6,60 m^2	0,50	3,30 m^2	
zádveří	8,20 m^2	0,50	4,10 m^2	
byt 2+1 - předsíň	6,40 m^2	1,00	6,40 m^2	

byt 2+1 - kuchyně	16,80 m^2	1,00	16,80 m^2	
byt 2+1 - pokoj	29,60 m^2	1,00	29,60 m^2	
byt 2+1 - pokoj	19,00 m^2	1,00	19,00 m^2	
byt 2+1 - spíž	3,00 m^2	1,00	3,00 m^2	
byt 2+1 - koupelna	6,10 m^2	1,00	6,10 m^2	
byt 2+1 - WC	1,00 m^2	1,00	1,00 m^2	
				103,30 m^2

2. NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
byt 6+kk - předsíň	7,60 m^2	1,00	7,60 m^2	
byt 6+kk - chodba	4,40 m^2	1,00	4,40 m^2	
byt 6+kk - pokoj s kk	31,90 m^2	1,00	31,90 m^2	
byt 6+kk - pokoj	12,00 m^2	1,00	12,00 m^2	
byt 6+kk - pokoj	8,10 m^2	1,00	8,10 m^2	
byt 6+kk - pokoj	9,30 m^2	1,00	9,30 m^2	
byt 6+kk - pokoj	13,20 m^2	1,00	13,20 m^2	
byt 6+kk - pokoj	8,20 m^2	1,00	8,20 m^2	
byt 6+kk - koupelna s WC	6,50 m^2	1,00	6,50 m^2	
byt 6+kk - spíž	1,70 m^2	1,00	1,70 m^2	
pavlač	18,00 m^2	0,50	9,00 m^2	
				111,90 m^2
				224,20 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. PP		34,00	2,50 m
1. NP	17,5*9,25 =	161,88	2,80 m
2. NP	17,5*9,25 =	161,88	2,80 m
		357,75 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	s.s.	(34)*(2,50) =	85,00
NP	v.s.	(17,5*9,25)*(6,4) =	1 036,00
Z	zastř.	(17,5*9,25)*(4,6)/2 =	372,31
Obestavěný prostor - celkem:			**1 493,31 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy	smíšené
2. Zdivo	zděné z cihel a kamene
3. Stropy	rovné s podhledy + klenuté
4. Střecha	sedlová, dřevěný krov
5. Krytina	plechová krytina
6. Klempířské konstrukce	Lindab
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	se zateplovacím systémem
9. Vnější obklady	kamenný sokl
10. Vnitřní obklady	běžné keramické
11. Schody	kamenné s obkladem

12. Dveře	hladké a z části prosklené
13. Okna	platová izolační
14. Podlahy obytných místností	plovoucí, keramické dlažby, PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramické dlažby
16. Vytápění	ÚT, teplovodní, kotel na pelety
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	el. boiler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	žumpa
23. Vybavení kuchyně	standardní vybavení, sporák na PB, v 2. NP sklokeramická deska
24. Vnitřní vybavení	vana, sprchový kout, umyvadlo, splachovací WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	venkovní úpravy

Jednotková cena	6 800 Kč/m^3
Množství	1 493,31 m^3
Reprodukční cena	10 154 508 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	4,30	436 644	436 644	4,32
2. Zdivo	24,30	2 467 545	2 467 545	24,42
3. Stropy	9,30	944 369	944 369	9,35
4. Střecha	4,20	426 489	426 489	4,22
5. Krytina	3,00	304 635	304 635	3,02
6. Klempířské konstrukce	0,70	71 082	71 082	0,70
7. Vnitřní omítky	6,40	649 889	649 889	6,43
8. Fasádní omítky	3,30	335 099	335 099	3,32
9. Vnější obklady	0,40	40 618	40 618	0,40
10. Vnitřní obklady	2,40	243 708	243 708	2,41
11. Schody	3,90	396 026	396 026	3,92
12. Dveře	3,40	345 253	345 253	3,42
13. Okna	5,30	538 189	538 189	5,33
14. Podlahy obytných místností	2,30	233 554	233 554	2,31
15. Podlahy ostatních místností	1,40	142 163	142 163	1,41
16. Vytápění	4,20	426 489	426 489	4,22
17. Elektroinstalace	4,00	406 180	406 180	4,02
18. Bleskosvod	0,50	50 773	50 773	0,50
19. Rozvod vody	2,80	284 326	284 326	2,81
20. Zdroj teplé vody	1,60	162 472	162 472	1,61
21. Instalace plynu	0,50	50 773	0	0,00
22. Kanalizace	2,90	294 481	294 481	2,91
23. Vybavení kuchyně	0,50	50 773	50 773	0,50
24. Vnitřní vybavení	5,00	507 725	507 725	5,03
25. Záchod	0,40	40 618	40 618	0,40
26. Ostatní	3,00	304 635	304 635	3,02
Upravená reprodukční cena			10 103 735 Kč	
Množství			1 493,31 m^3	

Základní upravená jedn. cena	(JC)	6 766 Kč/m^3

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	4,32	100,00	4,32	4,32	151	200	75,50	3,2616
2. Zdivo	S	24,42	100,00	24,42	24,42	151	200	75,50	18,4371
3. Stropy	S	9,35	100,00	9,35	9,35	151	200	75,50	7,0593
4. Střecha	S	4,22	100,00	4,22	4,22	151	200	75,50	3,1861
5. Krytina	S	3,02	100,00	3,02	3,02	15	64	23,44	0,7079
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	0,70	0,70	15	64	23,44	0,1641
7. Vnitřní omítky	S	6,43	100,00	6,43	6,43	15	64	23,44	1,5072
8. Fasádní omítky	S	3,32	100,00	3,32	3,32	15	60	25,00	0,8300
9. Vnější obklady	S	0,40	100,00	0,40	0,40	15	50	30,00	0,1200
10. Vnitřní obklady	S	2,41	100,00	2,41	2,41	15	50	30,00	0,7230
11. Schody	S	3,92	100,00	3,92	3,92	151	200	75,50	2,9596
12. Dveře	S	3,42	100,00	3,42	3,42	15	64	23,44	0,8016
13. Okna	S	5,33	100,00	5,33	5,33	15	64	23,44	1,2494
14. Podlahy obytných místností	S	2,31	100,00	2,31	2,31	15	64	23,44	0,5415
15. Podlahy ostatních místností	S	1,41	100,00	1,41	1,41	15	64	23,44	0,3305
16. Vytápění	S	4,22	100,00	4,22	4,22	15	50	30,00	1,2660
17. Elektroinstalace	S	4,02	100,00	4,02	4,02	15	50	30,00	1,2060
18. Bleskosvod	S	0,50	100,00	0,50	0,50	15	50	30,00	0,1500
19. Rozvod vody	S	2,81	100,00	2,81	2,81	15	50	30,00	0,8430
20. Zdroj teplé vody	S	1,61	100,00	1,61	1,61	15	40	37,50	0,6038
22. Kanalizace	S	2,91	100,00	2,91	2,91	15	60	25,00	0,7275
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	0,50	0,50	15	30	50,00	0,2500
24. Vnitřní vybavení	S	5,03	100,00	5,03	5,03	15	60	25,00	1,2575
25. Záchod	S	0,40	100,00	0,40	0,40	15	60	25,00	0,1000
26. Ostatní	S	3,02	100,00	3,02	3,02	15	64	23,44	0,7079
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:				49,0000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	162
Užitná plocha (UP)	[m^2]	224
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 493,31
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	6 766
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	6 766
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	10 103 735
Stáří	roků	151
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	49,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**5 152 905**

2.2. Bývalý chlév

Věcná hodnota dle THU

Stavba bývalého chlévu navazuje kolmo na obytnou části stavby čp. 31. Stavba je přízemní, zděná z kamene, bez provedení zadní části fasády, z přední části je fasáda vápennocementová, poškozená. Střecha je sedlová, krytina osinkocementová, betonové podlahy, dveře dřevěné. Ve stavbě je proveden rozvod elektra a vody.

Stáří stavby je odhadováno 120-150 let, stavba je ve stavu odpovídajícímu stáří a provedeným úpravám, vyžaduje obnovu střešní krytiny.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	160,00	2,50 m
	160,00 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	v.s.+zastř.	840 =	840,00
Obestavěný prostor - celkem:			**840,00 m^3**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	160
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	840,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	2 400
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	2 400
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 016 000
Stáří	roků	151
Další životnost	roků	50
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**604 800**

2.3. Dvougaráž

Věcná hodnota dle THU

Stavba je vybudován v jihozápadním rohu pozemku st.p.č. 5, jedná se o stavbu dvougaráže, zastřešená plochou střechou, krytina plechová, stavba je zděná z cihel, omítky jsou převážně neprovedené, pouze v části je provedena venkovní vápenná omítka, podlahy jsou betonové, vrata dřevěná prkenná, do stavby je zavedeno elektro.

Stáří stavby je odhadováno 40-50 let, stavba je ve stavu odpovídajícímu stáří.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	64,00	2,50 m
	64,00 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m³]
NP	v.s.+zastř.	155 =	155,00
Obestavěný prostor - celkem:			**155,00 m³**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m²]	64
Obestavěný prostor (OP)	[m³]	155,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m³]	4 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m³]	4 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	697 500
Stáří	roků	44
Další životnost	roků	157
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**279 000**

3. Hodnota pozemků

3.1. 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.

Pozemek st.p.č. 5 je převážně zastavěný stavbou č.p. 31, navazující dožitou stodolou, stavbou původních chlévů a dvougaráže, zbylá část tvoří nádvoří, okolní pozemky p.č. 4/1, 4/2 a p.č. 596 tvoří parkovací a travnaté plochy, pozemek p.č. 5/1 a 5/2 se nachází přes cestu, netvoří se stavbou RD funkční celek, tvoří travnaté plochy, z částečnými terénními úpravami a schůdky. Území je z části zainvestováno, stavba napojeny na NN a VV. Území je téměř svažité. Užívání v souladu s právním stavem. Pozemky jsou dle ÚPD vedené jako plocha pro bydlení.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 400-1000,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku zastavěného a ve FC je odhadována ve výši 750,-Kč/m² a pozemků samostatných, tvořících územní rezervu ve výši spodní úrovni, tj. 400,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 5	928	750,00		696 000
zahrada	4/1	173	750,00		129 750
zahrada	4/2	47	750,00		35 250
zahrada	5/1	471	400,00		188 400
zahrada	5/2	194	400,00		77 600
ostatní plocha	596	212	750,00		159 000
Celková výměra pozemků		**2 025**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 286 000**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Komparativní metoda	7 417 432,80 Kč
2. Věcná hodnota staveb	
2.1. Stavba čp. 31	5 152 904,85 Kč
2.2. Bývalý chlév	604 800,- Kč
2.3. Dvougaráž	279 000,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	**6 036 704,85 Kč**
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky	1 286 000,- Kč

Porovnávací hodnota	**7 417 433 Kč**
Reprodukční hodnota	**12 817 235 Kč**
Věcná hodnota	**7 322 705 Kč**
z toho hodnota pozemku	1 286 000 Kč

Obvyklá cena	**7 420 000 Kč**

slovy: Sedmmilionůčtyřistadvacettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Stavbě RD samostatně stojící, z části podsklepené, zděné, se 2. NP, se 2 byty - bytem o velikosti 2+1 a 6+kk, v dobrém technickém stavu po provedených úpravách před cca. 10 lety, s přiměřenými pozemky ve FC a s dalšími samostatnými nacházejícími se přes cestu, v širším centru obce Strakov, v okolní zástavbě staveb pro bydlení, přístupná po zpevněné komunikaci, v lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s dobrou dopravní dostupností a nevalnou obslužností,** v dané lokalitě je nabídka mírně vyšší než poptávka, negativním faktorem je nutnost demolice stodoly, potřeba menších úprav pavlače a dvorních venkovních dveří, v místě není VK.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Předběžná hodnota dle srovnání	7 417 433,- Kč
Zaokrouhleno	7 420 000 ,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na LV č. 231, zaokrouhleno

- obvyklá cena nemovitostí a jejich příslušenství - navazující stavby bývalého chlévu a garáže, dále stavba dožité stodoly a venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí, zpevněných plochách kamenného dvora, opěrné spárované zdi, dřevěných vratech a betonové jímce	**7 420 000,-Kč**
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí	0,-Kč
- práv a závad s nemovitostmi spojených	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

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:
- na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovitostí - pozemek st.p.č. 5 se stavbou RD čp. 31 a pozemky p.č. 4/1, 4/2, 5/1, 5/2 a 596, vše v k.ú. a obci Strakov, zapsané na LV č. 231, vedené u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Svitavy**, se zohledněním práv a závad:

Obvyklá cena	**7 420 000 Kč**
slovy: Sedmmilionůčtyřistadvacettisíc 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 jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	4
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení	2
Pozvánka + doručenka	1
ÚPD	1
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.03.2024 09:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 158ex80/24 pro JUDr. Jan Bohutínský

Okres: **CZ0533 Svitavy** Obec: **578819 Strakov**

Kat.území: **756041 Strakov** List vlastnictví: **231**

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

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

Vlastnické právo

Přívratský David, č.p. 31, 57001 Strakov **811215/3489**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 5	**928**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Strakov, č.p. 31, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 5**				
4/1	**173**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
4/2	**47**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
5/1	**471**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
5/2	**194**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
596	**212**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	

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**

k zajištění dluhů ze smlouvy o úvěru č. 1000/241190-04/16/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy, a to:
- veškeré dluhy na splacení jistiny úvěru ve výši 2.252.500,- Kč s příslušenstvím, vzniklé do 20.6.2078,
- veškeré dluhy uvedené v článku II. zástavní smlouvy, pod písmeny (i) až (iii), vzniklé do 20.6.2078 a to do celkové výše 2.703.000,- Kč.

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 5, Parcela: 4/1, Parcela: 4/2, Parcela: 5/1, Parcela: 5/2, Parcela: 596

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1000/241190-04/16/01-002/00/R ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2016 12:41:29. Zápis proveden dne 21.06.2016; uloženo na prac. Svitavy**

V-4557/2016-609

Pořadí k **27.05.2016 12:41**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1000/241190-04/16/01-002/00/R ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2016 12:41:29. Zápis proveden dne 21.06.2016; uloženo na prac. Svitavy**

V-4557/2016-609

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.03.2024 09:15:02*

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578819 Strakov

Kat.území: 756041 Strakov List vlastnictví: 231

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

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.1000/241190-04/16/01-002/00/R ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2016 12:41:29. Zápis proveden dne 21.06.2016; uloženo na prac. Svitavy V-4557/2016-609

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení předběžného opatření

trvá do 10.2.2024.

Povinnost k

Parcela: St. 5, Parcela: 4/1, Parcela: 4/2, Parcela: 5/1, Parcela: 5/2, Parcela: 596

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření č. j. 23 Co 349/2023-35 Krajský soud v Hradci Králové - pobočka v Pardubicích ze dne 08.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2024 12:42:38. Zápis proveden dne 01.02.2024. Z-865/2024-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Bohutínský, Ječná 479, Poříčí, 541 03 Trutnov 3

Povinnost k

Přívratský David, č.p. 31, 57001 Strakov, RČ/IČO: 811215/3489

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Trutnov čj. 158 EX-80/2024 -15 ze dne 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2024 12:39:41. Zápis proveden dne 05.02.2024; uloženo na prac. Trutnov Z-792/2024-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 5, Parcela: 4/1, Parcela: 4/2, Parcela: 5/1, Parcela: 5/2, Parcela: 596

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 158 EX 80/24-16 ze dne 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2024 13:21:42. Zápis proveden dne 06.02.2024; uloženo na prac. Svitavy Z-979/2024-609

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva darovací ze dne 14.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.05.2008. V-2608/2008-609

Pro: Přívratský David, č.p. 31, 57001 Strakov *RČ/IČO:* 811215/3489

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.03.2024 09:15:02*

Okres: **CZ0533 Svitavy** Obec: **578819 Strakov**

Kat.území: **756041 Strakov** List vlastnictví: **231**

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

Listina

o **Smlouva darovací ze dne 04.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2020 11:01:49. Zápis proveden dne 26.05.2020.**

V-2938/2020-609

Pro: **Přívratský David, č.p. 31, 57001 Strakov** *RČ/IČO:* **811215/3489**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
4/1	54177	173
4/2	51400	38
	54177	9
5/1	51400	471
5/2	51400	194

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

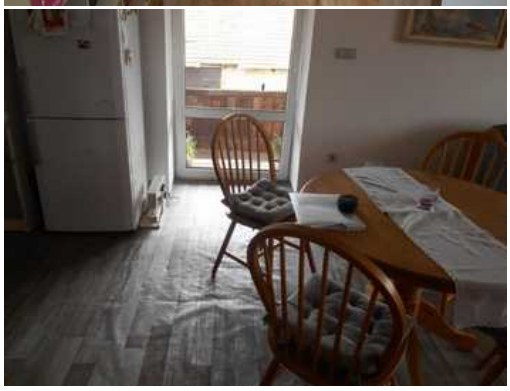
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 13.03.2024 09:35:09*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

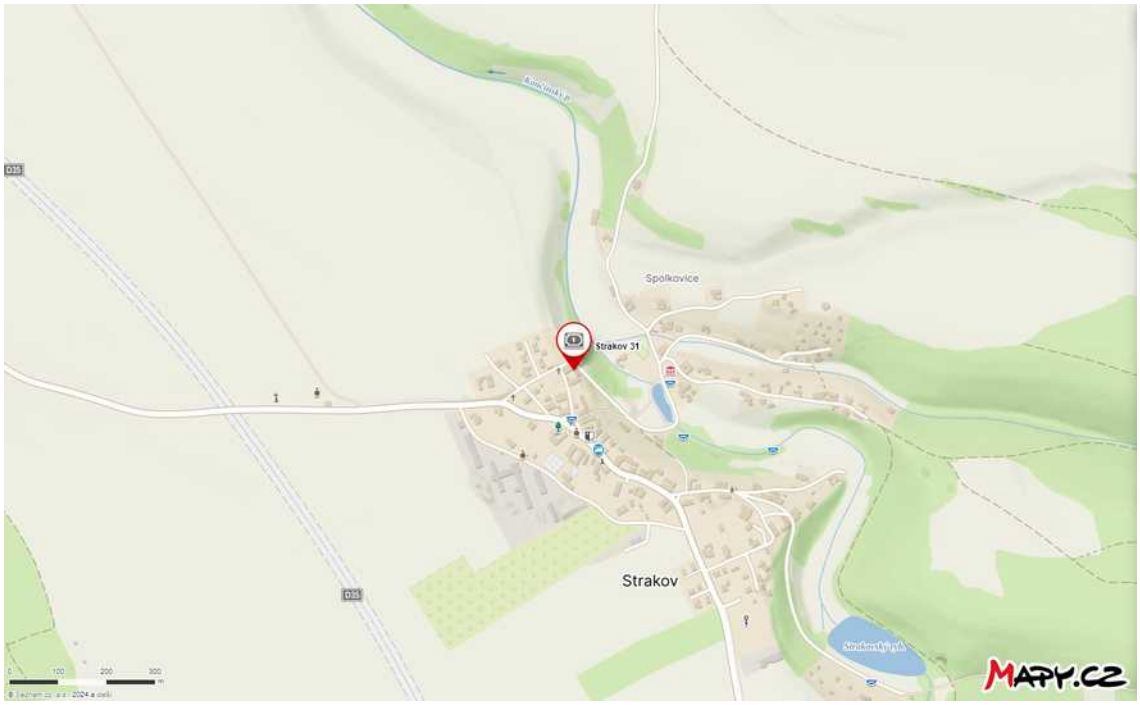
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

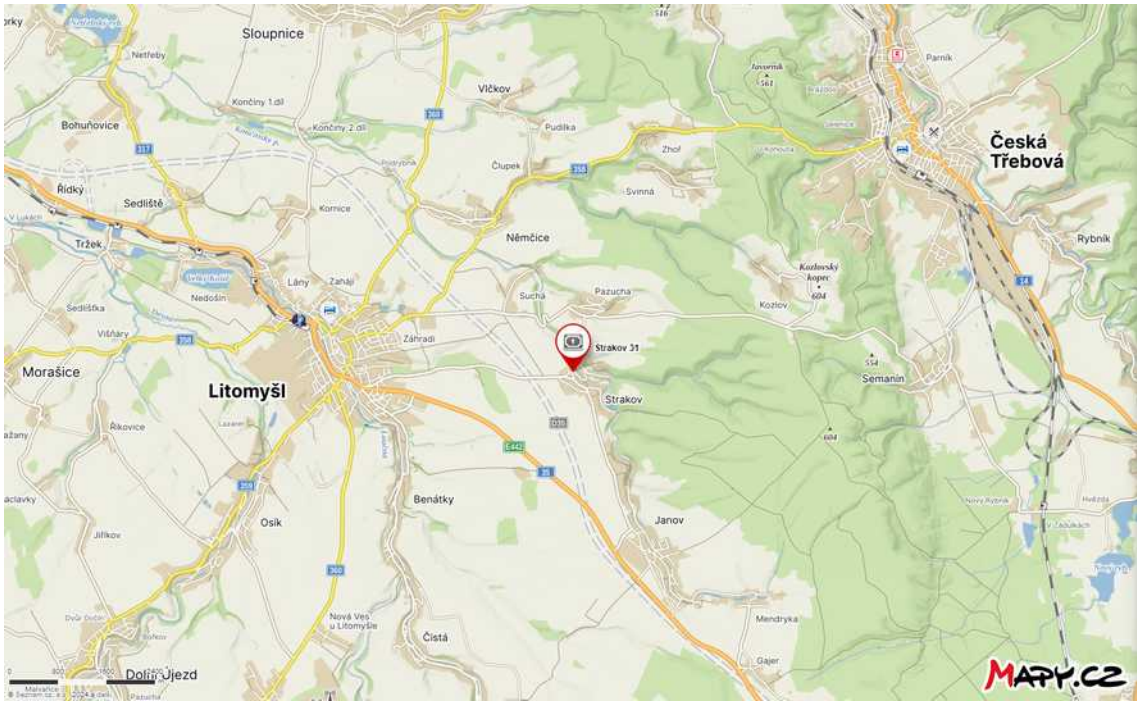
Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti





Usnesení o ustanovení

Exekutorský úřad Trutnov, Ječná 479, 541 03 Trutnov 3
Soudní exekutor JUDr. Jan Bohutínský
tel.: 499841570, e-mail: podatelna@exekutor-trutnov.cz

číslo soudního exekutora: 158, IČ: 42234140, DIČ: CZ6610230385, č.ú.: 3238223339/0800

Č.j. 158 EX 80/24-42

Usnesení

Soudní exekutor JUDr. Jan Bohutínský, Exekutorský úřad Trutnov, Ječná 479, Trutnov, pověřený Okresním soudem ve Svitavách dne 30.01.2024 pod č.j. 7 EXE 36/2024-14 k provedení exekuce podle vykonatelného rozsudku Okresního soudu ve Svitavách č.j. 9 C 5/2023-58 ze dne 19.06.2023 (exekuční titul),

proti povinnému: David Přívratský, bytem Strakov č.p. 31, Strakov, RČ: 811215/3489,

na návrh oprávněného: Tomáš Tauer, nar. 23.12.1972, bytem Mařákova č.p. 1107, Litomyšl, práv. zast. advokátem JUDr. Jiří Lukáš, se sídlem Komenského č.p. 160, Ústí nad Orlicí,

k vymožení povinnosti povinného zaplatit oprávněnému pohledávku ve výši 1.300.116,- Kč s příslušenstvím a povinnosti povinného uhradit oprávněnému náklady oprávněného ve smyslu § 87 odst. 2 zák. č. 120/2001 Sb. a soudnímu exekutorovi náklady exekuce, rozhodl t a k t o :

I. Znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitých věcí, se ustanovuje

Jiří Danielis, IČ 11116650, Pražská 88, Trutnov,

kterému se ukládá, aby podal písemně do 30 dnů od doručení tohoto usnesení ve třech vyhotoveních znalecký posudek o ceně nemovitých věcí zapsaných v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Pardubický kraj - KP Svitavy, pro obec Strakov, katastrální území Strakov, na listu vlastnictví č. 231, a to:

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 5	928	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Strakov, č.p. 31, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 5				
4/1	173	zahrada		zemědělský půdní fond
4/2	47	zahrada		zemědělský půdní fond
5/1	471	zahrada		zemědělský půdní fond
5/2	194	zahrada		zemědělský půdní fond
596	212	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Úkolem znalce je ocenit nemovité věci a jejich příslušenství obvyklou cenou ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

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.

§ 4 - 13a

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.

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

II. Podle § 52 e.ř. a § 127 odst. 4 o.s.ř. se 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. 4 o.s.ř., může být uložena pořádková pokuta až do výše 50 000,- Kč.

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.

V Trutnově dne 13.03.2024

JUDr. Jan Bohutínský
soudní exekutor
Exekutorský úřad Trutnov

Pozvánka + doručenka

Danielis Jiří, Pražská 88, Trutnov 541 01

Znalec z oboru stavební ekonomiky

Povinný : David Přívratský,Strakov čp. 31, 570 01

Na vědomí : Exekutorský úřad Trutnov,Ječná 479, 54103Trutnov 3

Vě svolání místního šetření za účelem vyhotovení znal. posudku ve věci čj. 158 EX 80/24

Na základě Usnesení exekutora mám provést znalecký posudek o ceně nemovitosti čp. 31 ve Strakově. Za tím účelem svolávám jednání na den 8. dubna 2024 ve 14,0hodin u vchodu do jmenované nemovitosti.

Povinného žádám o umožnění vnitřní prohlídky objektů, zároveň o předložení všech dostupných podkladů,např. projektovou dokumentaci, nájemní smlouvy či pod.

S pozdravem

Jiří Danielis

V Trutnově dne 14.března 2024

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Zásilka byla dodána dne 18.3.

v 9 hodin 18 minut.

☐ Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka uložena a připravena k vyzvednutí dne ..... a adresátu byla zanechána výzva, aby si zásilku vyzvedl.

Jméno a příjmení doručovatele Olga Čáslavská

razítko ..... podpis doručovatele

☐ Uložená zásilka byla vyzvednuta

dne ..... v ..... hodin ..... minut.

☐ Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátem užívané schránky (domovní schránka, poštovní přihrádka, dodávací schrána)

dne .....

Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele

razítko ..... podpis vydávající osoby / doručovatele

Odesílatel: Znalecká kancelář **DANIELIS s.r.o.** Pražská 88 Trutnov IČO 09588825

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU

☐ **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**

Adresát: DAVID PŘÍVRATSKÝ Strakov čp. 31 570 01

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala: DAVID PŘÍVRATSKÝ

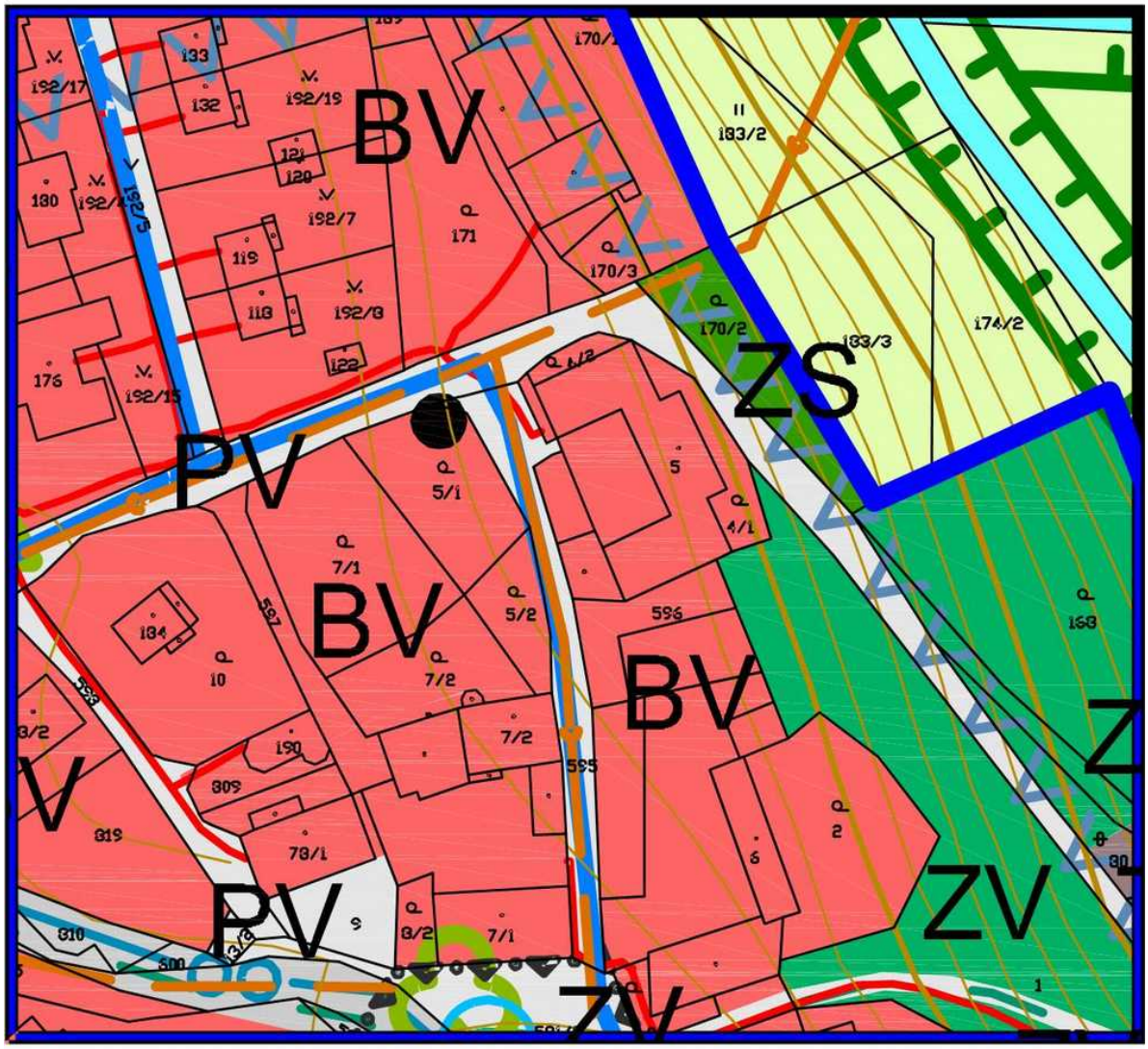
Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi: NAJEMCE

Potvrzuji převzetí této zásilky dne: 18.3.24

Podpis osoby, která zásilku převzala:

54101 T

ÚPD



Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj:	Pardubický	**Katastrální území:**	Strakov [756041]
Okres:	Svitavy	**Parcelní číslo:**	St. 5
Obec:	Strakov		

Riziková zóna

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa

Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 15.4.2024

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licencni-podminky-nemo-report/.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 23.1.1976, č.j. 248/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 033762/2024.

V Trutnově 15.4.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.4.