

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001863/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/5 - pozemek p.č. 423/1, 423/6 a 432/1, vše v k.ú. Březiny u Poličky a obci Polička, zapsané na LV č. 231, vedené u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

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

Číslo jednací: 040 EX 178/07-369

OBVYKLÁ CENA

podíl id. 1/5

47 000 Kč

Počet stran: 27

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 14.4.2025

Vyhotoveno: V Trutnově 04.06.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- spoluvl. podíl id. 1/5 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

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

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

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

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

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

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

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho 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 14.4.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

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 konaném dne 15.4.2025. Povinný Sekyra Ludvík nebyl obeslán žádostí o součinnost, z důvodu, že má bydliště hlášené na MěÚ. Se žádostí o součinnost byl obeslán spoluvlastník nemovité věci. Ke dni ocenění nikdo nereagoval. Pozemky jsou volně přístupné.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Cenové údaje www.cuzk.cz - V-2386/2024-714, V-9171/2024-609, V-5377/2024-609
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
9. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 EX 178/07-369
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 znaleství, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010 |
| Hálek Vítězslav | Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009 |
| Zazvonil Zbyněk | Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010 |
| IOM VŠE Praha | Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012 |
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené 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 známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií byly v oceňované lokalitě v posledních 12 měsících nalezeny 3 zrealizované prodeje nezastavitelných zahrad, získané vzorky byly vybrány a použity v porovnávací metodě.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Březiny, k.ú. Březiny u Poličky
Adresa nemovité věci: Březiny u Poličky, 572 01 Březiny

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na LV č. 231:

Vlastnické právo	Podíl
Rudolfsson Gabriela Mgr., Čápkova 46/43, Veverí, 60200 Brno	4/5
Sekyra Ludvík, Havlíčkově náměstí 57, 58001 Havlíčkův Brod	1/5

Dokumentace a skutečnost

Pozemky jsou situované v jedné lokalitě, navazují na sebe, pozemek p.č. 423/1 je dle ÚPD veden jako plocha sídelné zeleně - zahrady, nachází se v zastavitelném území. Pozemky p.č. 423/6 a 432/1 se nachází mimo zastavěné území, na jeho hranici a dle ÚPD jsou vedené jako plocha smíšená nezastavitelná - zemědělská.

PLOCHY SÍDELNÍ ZELENĚ (Z) Zz – ZELENĚ ZAHRAD

Hlavní využití:

- Plochy plní funkci doplňkově produkční a kompoziční – vytvářející přechod zástavby do krajiny.

Přípustné využití:

– zahrady sloužící pro oddych a samozásobitelské hospodaření

Nepřípustné využití: – činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně

Podmíněně přípustné využití:

– pozemky související dopravní a technické infrastruktury, např. odstavné a parkovací plochy, manipulační plochy, obslužné komunikace, plochy pro pěší a cyklostezky v případě, že není potlačena hlavní funkce a není snížena kvalita prostředí ve vymezené ploše

– činnosti, zařízení a stavby související s aktivitami rekreace a zahrádkaření (například stavby sloužící aktivitám zahrádkaření, stavby pro chovatelství, altány, hřiště, bazény, přístřešky, seníky, kůlny, stavby typu stodol) v případě, že nedojde k potlačení hlavního využití a snížení kvality prostředí ve vymezené ploše

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výšková regulace zástavby: o stabilizované území, plochy změn – max. 1 NP (5m)
- stavby sloužící aktivitám zahrádkaření – zastavěná plocha max. 25m²

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - ZEMĚDĚLSKÉ (SM)

Hlavní využití:

- Plochy využívané převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.

Přípustné využití:

– přirozené a přírodě blízké ekosystémy (např. trvalé travní porosty, krajinná zeleně)

– související dopravní a technická infrastruktura, liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, manipulační plochy

– účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty, pro jízdu s potahem, na koni a pro jízdu na

lyžích a na saních – opatření pro zachování ekologické rovnováhy území

– opatření pro přispívající k vyšší retenci krajiny, zachycení přívalových dešťů, protipovodňová a protierozní opatření

– pozemky staveb pro ochranu přírody

– výstavba menších vodních nádrží

Nepřípustné využití:

– všechny činnosti a zařízení kromě výše uvedených (např. výstavba objektů rodinné rekreace, dále objektů, které by mohly sloužit k bydlení, rekreaci...)

– činnosti narušující ekologickou rovnováhu území

Podmíněně přípustné využití:

– nezbytně nutné stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, myslivost (např. včelíny, seníky, výběhy)

– přístavby malého rozsahu stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku (nárůst plochy o max. 20% prvotně zkolaudované plochy)

– výsadba sadu v případě, že nebude oplocen

– plochy pro zalesnění do cca 1ha v plochách navazujících na stávající PUPFL, na plochách jejichž zalesněním dojde k ucelení PUPFL, v případě že se nejedná o nivní louky a za předpokladu, že nebude zalesněním narušena ekologická diverzita

Dle BPEJ - Třída ochrany IV podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou

Klimatický region: 8 - mírně chladný, vlhký (MCH)

Bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do osmého klimatického regionu, jež zahrnuje všechna podhůří v nadmořské výšce zpravidla nad 550 m. Jeho plocha je zhruba totožná s vrchovinou oblastí stanovištních jednotek. Zaujímá nižší část Krušných hor a Českého lesa, Šumavské podhůří, nejvyšší část Českomoravské vrchoviny, Bílých Karpat, Javorníků a Hostýnských vrchů, nižší část Moravskoslezských Beskyd, nižší část Nízkého Jeseníku, Orlické podhůří, Frýdlantskou pahorkatinu atd. Části tohoto klimatického regionu v severovýchodní Moravě nejsou zejména srážkově sjednocené jako části ostatní (značně vyšší humidita), nebylo však nutno tento region dělit, protože tyto oblasti se liší rovněž svým geologickým substrátem a nemohou být tudíž ve stejné bonitované půdně ekologické jednotce.

Půdy s nízkou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy s málo propustnou vrstvou v půdním profilu a půdy jílovitohlinité až jílovité.

Sklonitost a expozice: 1 - mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)

Skeletovitost a hloubka půdy: 4 - středně skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká

Místopis

Březiny jsou obec v okrese Svitavy v Pardubickém kraji. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1702.

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 ☐ dálkové vytápění
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☐ autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: ☐ okrajová část - ostatní
 Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky p.č. 423/1, 423/6 a 432/1 se nachází v severní okrajové části obce Březiny, v lokalitě mimo souvislou zástavbu, na hranici zastavěného území, v okolí řídké zástavby staveb pro bydlení či rekreaci. Pozemky nejsou přístupné z veřejné komunikace, přístup je možný přes okolní pozemky různých vlastníků. Území je rovinaté, pozemky nejsou napojené na žádné sítě. V terénu jsou pozemky z části identifikovatelné, dle okolní řídké zástavby. Na okraji pozemku p.č. 423/1 se nachází náletové porosty dřevin, jedná se o doprovodnou zeleň bez tržní hodnoty (hodnota palivového dřeva).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí
 ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
 Komentář: Pozemky nejsou přístupné z veřejné komunikace, přístup je možný přes okolní pozemky různých vlastníků.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
 NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Předkupní právo
 ANO Zástavní právo
 ANO Exekuce
 Komentář: Vlastnické právo Podíl
 Rudolfsson Gabriela Mgr., Čápkova 46/43, Veverí, 60200 Brno 4/5
 Sekyra Ludvík, Havlíckovo náměstí 57, 58001 Havlíčkův Brod 1/5

Způsob ochrany nemovitosti
 chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
 zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ
 BPEJ 85014 - třída ochrany V

Omezení vlastnického práva
 Předkupní právo - dle odstavce VI. smlouvy a dodatku č. 1 dle odstavce I. smlouvy k podílu 1/5 povinného na pozemcích p.č. 423/2 a 432/1 zřízené ve prospěch Beneš Pavel Ing. a Benešová Marcela
 Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Sekyra Ludvík

Zahájení exekuce - Sekyra Ludvík

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

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Smíšená nezastavitelná

Lokalita: Březiny u poličky

Popis: Pozemek p.č. 561/3 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-5377/2024-609

Hlavní využití:

- Plochy využívané převážně k zemědělským účelům, přispívající ke stabilizaci ekologické rovnováhy v území.

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
450 000	12 210	36,86	1,21	44,60

Název: Nezastavitelná plocha + Zeleň vyhrazená				
Lokalita: Pustá Rybná				
Popis: Pozemek p.č. 1136 a 1138/1 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-9171/2024-609				
Plocha zemědělská a zeleň vyhrazená				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,10		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		0,90		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 500 000	13 206	113,58	0,99	112,44



Název: Zahrada nezastavitelná				
Lokalita: České Milovy				
Popis: Pozemek p.č. 677 a 678 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-2386/2024-714				
Dle ÚPD nezastavitelné, z části zahrada a z části TTP.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,05		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,10		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
192 000	7 679	25,00	1,16	29,00



Minimální jednotková porovnávací cena	29,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	62,01 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	112,44 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovité věci, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

Realizované ceny pozemků v zastavěném území - nezastavitelných zahrad a hodnota pozemků přírodních a zemědělských se obchoduje v intervalu od. 30-112,- Kč.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	423/1	1 337	62,00		82 894
trvalý travní porost	423/6	669	62,00		41 478
trvalý travní porost	432/1	1 796	62,00		111 352
Celková výměra pozemků		3 802	Hodnota pozemků celkem		235 724

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	235 724 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena podíl id. 1/5	47 000 Kč
slovy: Čtyřicet sedm tisíc Kč	

Silné stránky

Klidná lokalita

Pozemek p.č. 423/1 je situovaný v zastavitelném území, pozemky p.č. 423/6 a 432/1 na hranici zastavitelného území navazují

Slabé stránky

Spoluvl. podíl na pozemku

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **spoluvl. podíl id. 1/5 na pozemku situovaném v okrajové části obce Březiny, dle ÚPD vedený jako plocha zahrady, situovaný v zastavěném území a dále plocha smíšená nezastavitelná, navazující na hranici zastavěného území, dle BPEJ Třída ochrany IV, s dobrou dopravní dostupností a obslužností, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovité věci je za navrženou

porovnávací cenu obchodovatelný.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota
spoluhl. podíl id. 1/5

235 724,- Kč
47 145 ,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 321

- spoluhl. podíl id. 1/5 na nemovité věci a jejich příslušenství 47 000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno 0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - *Předkupní právo - dle odstavce VI. smlouvy a dodatku č. 1 dle odstavce I. smlouvy k podílu 1/5 povinného na pozemcích p.č. 423/2 a 432/1 zřízené ve prospěch Beneš Pavel Ing. a Benešová Marcela- nemá vliv na hodnotu* 0,-Kč

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- spoluhl. podíl id. 1/5 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

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

Na základě získaných informací, popsanych parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - spoluhl. podíl id. 1/5 - pozemek p.č. 423/1, 423/6 a 432/1, vše v k.ú. Březiny u Poličky a obci Polička, zapsané na LV č. 231, vedené u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy; se zohledněním práv a závad :**

Obvyklá cena podíl id. 1/5

47 000 Kč

slovy: Čtyřicet sedm tisíc Kč

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

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	7
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
ÚPD	1
Usnesení o ustanovení	2
Žádost o součinnost	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2024 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 178/07 pro Mgr. Kamil Košina

soudní exekutor

Exekutorský úřad Prachatic se sídlem ve Zdikově

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 577898 Březiny

Kat.území: 614238 Březiny u Poličky

List vlastnictví: 231

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Rudolfsson Gabriela Mgr., Čápkova 46/43, Veveří, 60200 Brno	775813/3867	4/5
Sekyra Ludvík, Havlíčkově náměstí 57, 58001 Havlíčkův Brod	640212/2122	1/5

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
423/1	1337	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond
423/6	669	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond
432/1	1796	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, 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 Předkupní právo

dle odstavce VI. smlouvy a dodatku č. 1 dle odstavce I. smlouvy
k podílu 1/5

Oprávnění pro

Beneš Pavel Ing., Foerstrova 2411/7, Žabovřesky, 61600

Brno, RČ/IČO: 410915/447

Benešová Marcela, Foerstrova 2411/7, Žabovřesky, 61600

Brno, RČ/IČO: 425901/408

Povinnost k

Sekyra Ludvík, Havlíčkově náměstí 57, 58001 Havlíčkův

Brod, RČ/IČO: 640212/2122

Parcela: 423/1, Parcela: 432/1

Listina Smlouva o věcném předkupním právu V14 1293/2000 ze dne 9.12.1999 a dodatku č. 1
ze dne 14.3.2000. Právní účinky vkladu ke dni 4.5.2000.

POLVZ:14/2000

Z-2700014/2000-609

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku

o Předkupní právo

dle odstavce VI. smlouvy a dodatku č. 1 dle odstavce I. smlouvy
k podílu 1/5

Oprávnění pro

Beneš Pavel Ing., Foerstrova 2411/7, Žabovřesky, 61600

Brno, RČ/IČO: 410915/447

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

prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2024 13:55:02

Obec: 577898 Březiny

List vlastnictví: 231

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Benešová Marcela, Foerstrova 2411/7, Žabovřesky, 61600
Brno, RČ/IČO: 425901/408

Povinnost k

Rudolfsson Gabriela Mgr., Čápkova 46/43, Veverí, 60200
Brno, RČ/IČO: 775813/3867
Parcela: 423/1, Parcela: 432/1

Listina Smlouva o věcném předkupním právu V14 1293/2000 ze dne 9.12.1999 a dodatku č. 1 ze dne 14.3.2000. Právní účinky vkladu ke dni 4.5.2000.

POLVZ:14/2000

Z-2700014/2000-609

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 31.363,- Kč s příslušenstvím a nákladů oprávněného.
(k podílu 1/5)

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Sekyra Ludvík, Havličkovo náměstí 57, 58001 Havlíčkův
Brod, RČ/IČO: 640212/2122
Parcela: 423/1. Parcela: 423/6. Parcela: 432/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.
040Ex 178/07-39 ze dne 30.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2014
11:18:44. Zápis proveden dne 28.05.2014.

V-3352/2014-609

Pořadí k 30.04.2014 11:18

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 - k zajištění pohledávky ve výši 9.583,10 Kč s příslušenstvím a nákladů oprávněného k podílu 1/5

Oprávnění pro

EOS KSI Česká republika, s.r.o., Novodvorská 994/138,
Braník, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 25117483

Povinnost k

Sekyra Ludvík, Havličkovo náměstí 57, 58001 Havlíčkův
Brod, RČ/IČO: 640212/2122
Parcela: 423/1, Parcela: 423/6, Parcela: 432/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 103 Ex 40681/10-36 ze dne 22.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2014 13:22:47. Zápis proveden dne 18.11.2014.

V-9159/2014-609

Pořadí k 22.10.2014 13:22

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 200,- Kč včetně příslušenství.
k podílu 1/5

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 2625,
Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2024 13:55:02

Obec: 577898 Březiny

List vlastnictví: 231

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 423/1, Parcela: 423/6, Parcela: 432/1

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 339114/23/2808-00540-601173 Finanční úřad pro Pardubický kraj, Územní pracoviště ve Svitavách ze dne 13.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2023 16:41:13. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Svitavy

V-1784/2023-609

Pořadí k 13.03.2023 16:41

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 339114/23/2808-00540-601173 Finanční úřad pro Pardubický kraj, Územní pracoviště ve Svitavách ze dne 13.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2023 16:41:13. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Svitavy

V-1784/2023-609

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 339114/23/2808-00540-601173 Finanční úřad pro Pardubický kraj, Územní pracoviště ve Svitavách ze dne 13.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2023 16:41:13. Zápis proveden dne 04.04.2023; uloženo na prac. Svitavy

V-1784/2023-609

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, Usnesení Okresního soudu v Havlíčkově Brodě o nařízení exekuce č.j. 32 EXE 899/2011-9 ze dne 14.07.2011, pověřený soudní exekutor Mgr. Stanislav Molák, Exekutorský úřad Havlíčkův Brod.

Povinnost k

Brod, RČ/IČO: 640212/2122

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Havlíčkově Brodě 32 EXE-899/2011 -9 ze dne 14.07.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2014 08:20:00. Zápis proveden dne 14.01.2014; uloženo na prac. Havlíčkův Brod Z-228/2014-601

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j. 050 EX
 1303/11-93. Právní moc ke dni 24.08.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku
 09.03.2021 13:37:07. Zápis proveden dne 11.03.2021; uloženo na prac. Svitavy
 Z-1290/2021-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/5

Povinnost k

Havlíčkův Brod, RČ/IČO: 640212/2122

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2024 13:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 577898 Březiny
Kat.území: 614238 Březiny u Poličky List vlastnictví: 231
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 423/1, Parcela: 423/6, Parcela: 432/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 050 EX 1303/11-88 ze dne 14.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2021 06:21:01. Zápis proveden dne 19.01.2021; uloženo na prac. Svitavy

Z-295/2021-609

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j. 050 EX 1303/11-93. Právní moc ke dni 01.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2021 13:37:07. Zápis proveden dne 11.03.2021; uloženo na prac. Svitavy

Z-1290/2021-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Stanislav Molák, Nádražní 397, 580 01 Havlíčkův Brod

Povinnost k

Sekyra Ludvík, Havlíčkově náměstí 57, 58001 Havlíčkův Brod, RČ/IČO: 640212/2122

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-2917/2013 -37 (exekuce č.j. 27 EXE 502/2013-35) ze dne 10.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2014 13:57:11. Zápis proveden dne 14.01.2014; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-218/2014-601

o Nařízení exekuce

Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, Usnesení Okresního soudu v Havlíčkově Brodě o nařízení exekuce č.j. 11Nc 709/2006-10 ze dne 20.12.2006, pověřený soudní exekutor exekutor: Mgr. Kamil Košina, Zdikov 79, Stachy

Povinnost k

Sekyra Ludvík, Havlíčkově náměstí 57, 58001 Havlíčkův Brod, RČ/IČO: 640212/2122

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Havlíčkově Brodě 11 Nc-709/2006 -10 ze dne 20.12.2006. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2014 09:48:08. Zápis proveden dne 05.05.2014; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-3046/2014-601

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/5

Povinnost k

Sekyra Ludvík, Havlíčkově náměstí 57, 58001 Havlíčkův Brod, RČ/IČO: 640212/2122
Parcela: 423/1, Parcela: 423/6, Parcela: 432/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 040Ex 178/07-41 ze dne 30.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2014 11:19:13. Zápis proveden dne 07.05.2014; uloženo na prac. Svitavy

Z-2916/2014-609

o Nařízení exekuce

Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, Usnesení Okresního soudu v Havlíčkově Brodě o nařízení exekuce č.j. 32 EXE 1280/2010-23 ze dne 29.12.2010, pověřený soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána, Exekutorský úřad Přerov

Povinnost k

Sekyra Ludvík, Havlíčkově náměstí 57, 58001 Havlíčkův Brod, RČ/IČO: 640212/2122

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2024 13:55:02

Obec: 577898 Březiny

List vlastnictví: 231

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

Typ vztahu

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Havlíčkově Brodě 32 EXE-1280/2010 -23 ze dne 29.12.2010. Právní moc ke dni 28.05.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2014 13:22:51. Zápis proveden dne 12.11.2014; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-6581/2014-601

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/5

Povinnost k

Sekyra Ludvík, Havlíčkovo náměstí 57, 58001

Havlíčkův Brod, RČ/IČO: 640212/2122

Parcela: 423/1, Parcela: 423/6, Parcela: 432/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 103 Ex 40681/10-35 ze dne 22.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2014 13:22:47. Zápis proveden dne 19.11.2014; uloženo na prac. Svitavy

Z-7453/2014-609

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Bělohradská 299, Havlíčkův Brod 58001

Povinnost k

Sekyra Ludvík, Havlíčkovo náměstí 57, 58001 Havlíčkův

Brod, RČ/IČO: 640212/2122

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův
Brod 050 EX-2918/2016 -11 k čj. 33 EXE 761/2016-10 ze dne 02.09.2016. Právní
účinky zápisu k okamžiku 06.09.2016 13:10:10. Zápis proveden dne 08.09.2016;
uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-3954/2016-601

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/5

Povinnost k

Sekyra Ludvík, Havlíčkovo náměstí 57, 58001

Havlíčkův Brod, RČ/IČO: 640212/2122

Parcela: 423/1, Parcela: 423/6, Parcela: 432/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. č. j. 050 EX 2918/16-46 ze dne 19.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2021 06:23:22. Zápis proveden dne 11.02.2021; uloženo na prac. Svitavy

Z-358/2021-609

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č. j. 050 EX 2918/16-51. Právní moc ke dni 04.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2021 11:26:19. Zápis proveden dne 17.03.2021; uloženo na prac. Svitavy

Z-1384/2021-609

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Stanislav Molák, Nádražní 397, 580 01 Havlíčkův Brod

Povinnost k

Sekyra Ludvík, Havlíčkovo náměstí 57, 58001 Havlíčkův

Brod, RČ/IČO: 640212/2122

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce č.j. 31 Nc 852/2009-4, Okresní soud v Havlíčkově Brodě ze dne 21.09.2009. Právní moc ke dni 28.11.2009. Právní

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2024 13:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 577898 Březiny
Kat.území: 614238 Březiny u Poličky List vlastnictví: 231
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 18.01.2021 08:26:45. Zápis proveden dne 09.02.2021;
uloženo na prac. Svitavy

Z-320/2021-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/5

Povinnost k

Sekyra Ludvík, Havlíčkově náměstí 57, 58001
Havlíčkův Brod, RČ/IČO: 640212/2122
Parcela: 423/1, Parcela: 423/6, Parcela: 432/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 050 EX 1219/09-118 ze dne
18.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2021 08:26:45. Zápis
proveden dne 09.02.2021; uloženo na prac. Svitavy

Z-320/2021-609

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j. 050 EX
1219/09-132. Právní moc ke dni 01.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
09.03.2021 13:36:59. Zápis proveden dne 11.03.2021; uloženo na prac. Svitavy

Z-1288/2021-609

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 29D-937/2013 -101 ze dne 16.12.2013. Právní moc ke dni
16.12.2013.

Z-18907/2013-609

Pro: Sekyra Ludvík, Havlíčkově náměstí 57, 58001 Havlíčkův Brod RČ/IČO: 640212/2122

- o Smlouva (dohoda) kupní, o zániku předkupního práva ze dne 14.12.2015. Právní účinky
zápisu k okamžiku 14.12.2015 13:41:10. Zápis proveden dne 06.01.2016.

V-11967/2015-609

Pro: Rudolfsson Gabriela Mgr., Čápkova 46/43, Veverí, 60200 Brno RČ/IČO: 775813/3867

- o Smlouva kupní ze dne 15.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2018 10:00:00.
Zápis proveden dne 20.07.2018.

V-5345/2018-609

Pro: Rudolfsson Gabriela Mgr., Čápkova 46/43, Veverí, 60200 Brno RČ/IČO: 775813/3867

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
423/1	85014	1337
423/6	85014	669
432/1	85014	1796

Okres: CZ0533 Svitavy **Obec:** 577898 Březiny

Kat.území: 614238 Březiny u Poličky **List vlastnictví:** 231

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

- 19 -

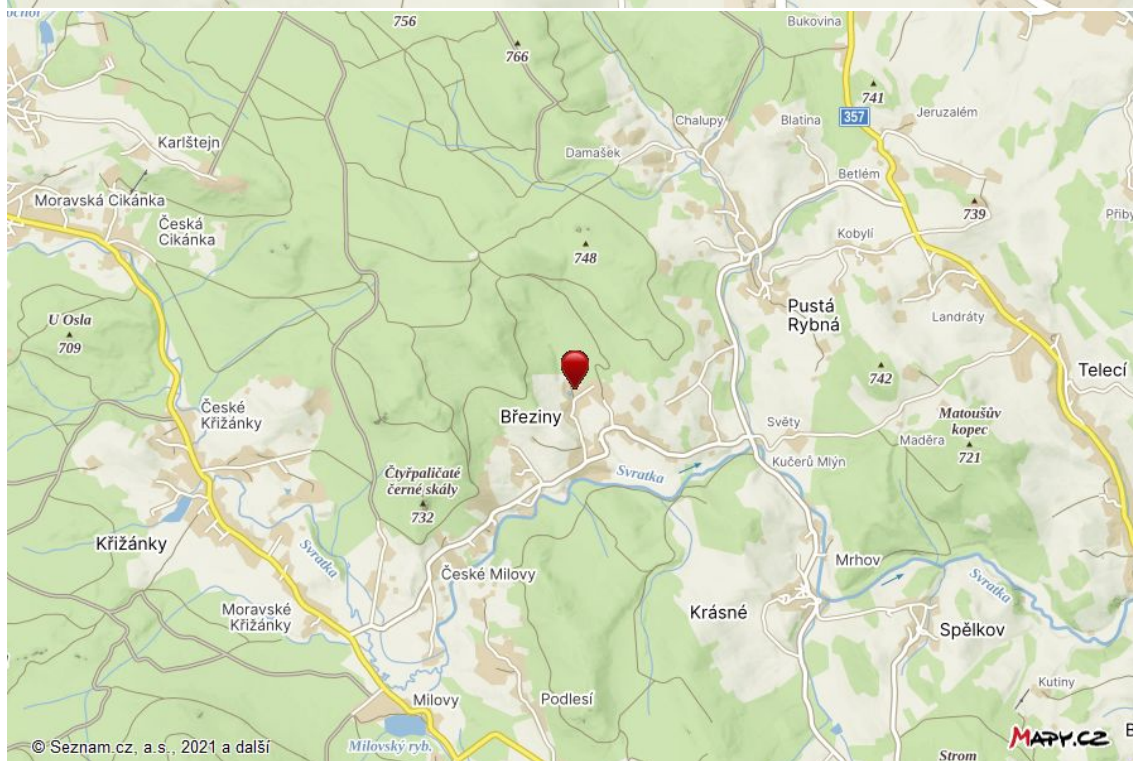
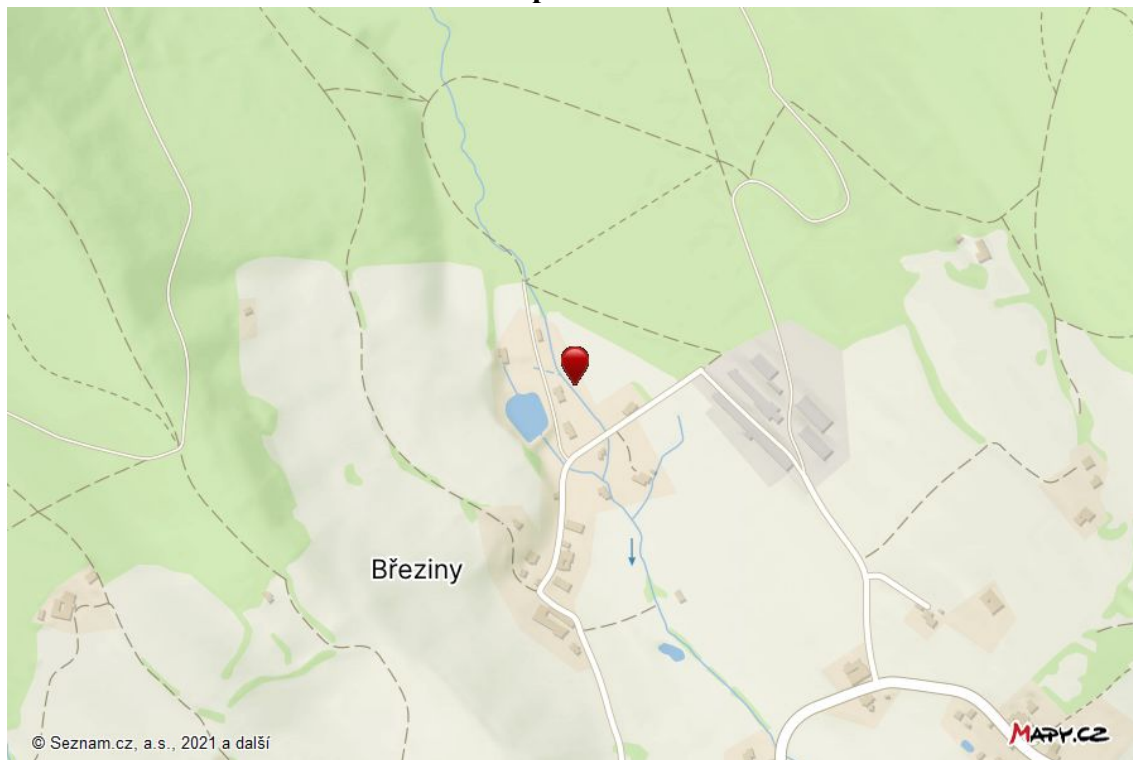
Snímek z katastrální mapy



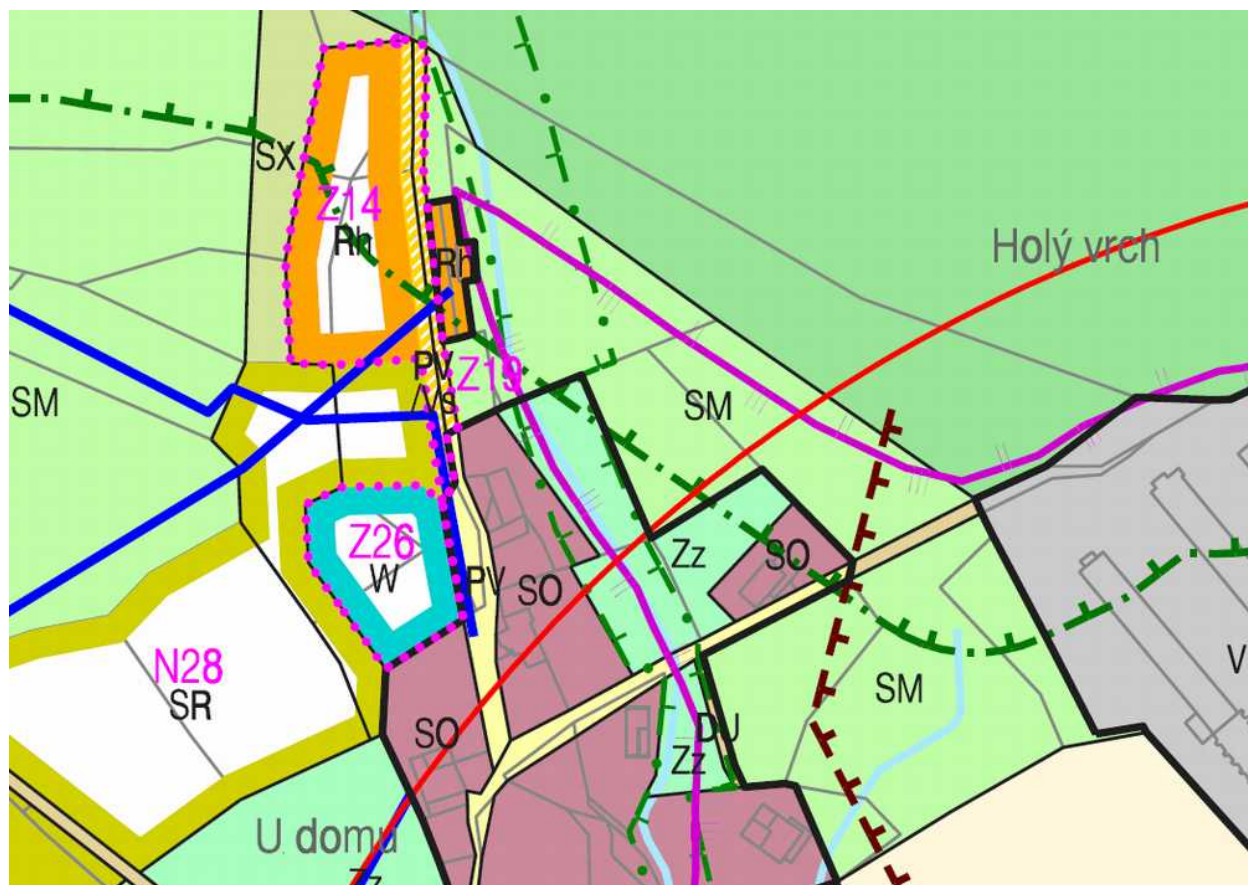
Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



ÚPD



Usnesení o ustanovení



Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice

se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy

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

č. ú.: 285063450/0300

IČ: 43876439 ID datové schránky: tfsg8mx

Číslo jednací: 040 EX 178/07-369

Značka oprávněného: 3204513215

U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdíkov, 384 72 pověřený provedením exekuce usnesením Okresního soudu v Havlíčkově Brodě ze dne 20.12.2006, č.j. 11Nc709/2006-10, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **JUDr. Cilínková Marie**, Na lysinách 99/14, 147 00 Praha, IČ: 66198500, zast. JUDr. Monika Zoulová, LL.M., advokátka, Podolská 103/126, 147 00 Praha, proti povinnému: **Sekyra Ludvík**, nar. 12.02.1964, bytem Havlíčkově náměstí č.p. 57, 580 01 Havlíčkův Brod, k uspokojení pohledávky 31.363,- Kč s příslušenstvím

t a k t o :

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

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu

- 1) spoluvlastnického podílu 1/5 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0533 Svitavy			Obec: 577898 Březiny	
Kat.území: 614238 Březiny u Poličky			List vlastnictví: 231	
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
423/1	1337	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond
423/6	669	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond
432/1	1796	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond

- 2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí,
- 3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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

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

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

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

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

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

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

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

Ve Zdíkově dne 17. prosince 2024

Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor v Prachaticích

Žádost o součinnost

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

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

Sekyra Ludvík, nar. 12.02.1964, bytem Havlíčkovo náměstí č.p. 57, 580 01 Havlíčkův Brod

Na vědomí manželky a spoluvlastníků:

Rudolfsson Gabriela Mgr., Čápkova 46/43, Veveří, 60200 Brno

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

JUDr. Cilínková Marie, Na lysinách 99/14, 147 00 Praha, IČ: 66198500, zast. JUDr. Monika Zoulová, LL.M., advokátka, Podolská 103/126, 147 00 Praha,

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

Usnesením sp.zn. **040 EX 178/07-369** ze dne **17.12.2024** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

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

spoluvlastnického podílu 1/5 na nemovitých věcech:

Nemovitosti				
Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
423/1	1337	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond
423/6	669	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond
432/1	1796	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond

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

V Trutnově dne 15.1.2025

S pozdravem

Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:

Stanislava Kordová, DiS.

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

Městským úřadem v Trutnově k:

**Oceňování majetku pro - věci movité, - věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek,
- podnik**

mdanielis@volny.cz Mob: +420 777 300 093, DS: pq9s2ez

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250063.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 001863/2025.

V Trutnově 04.06.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.