

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001867/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/2 - pozemek st.p.č. 1330 se stavbou garáže, vše v k.ú. a obci Přelouč, zapsané na LV č. 1866, vedené u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Pardubice

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

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

Číslo jednací: 040 EX 8122/08-103

OBVYKLÁ CENA podíl
id. 1/2

201 000 Kč

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 14.4.2025

Vyhotoveno: V Trutnově 16.4.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- spoluvl. podíl id. 1/2 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. 1866
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 14.4.2025. Povinný Miroslav Špadrna byl řádně obeslán žádostí o součinnost, která se vrátila dne 18.12.2024 s poznámkou, že se adresát odstěhoval. Se žádostí o součinnost byla obeslána spoluvlastnice, která ke dni ocenění nereagovala. Oceňovaná stavba garáže nebyla zpřístupněna. Vlastník byl řádně obeslán, ale nedostavil se, ani neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitou věc, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky
5. Územně plánovací dokumentace
Cenové údaje www.cuzk.cz - V-4173/2024-606, V-13109/2024-606, V-249/2024-606, V-7139/2024-606, V-510/2025-606, V-1588/2024-606, V-3136/2024-606
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 EX 8122/08
9. 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 prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba 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 opotřeбенé 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 bylo v oceňované lokalitě v posledních 12 měsících nalezeno 12 zrealizovaných prodejů pozemků se stavbou garáže. Ze získaných vzorků bylo vybráno 7, které se nachází ve stejné části obce.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Přelouč, k.ú. Přelouč
Adresa nemovité věci: Přelouč, 535 01 Přelouč

Vlastnické a evidenční údaje

jsou uvedeny na LV č. 1866:

Vlastnické právo	Podíl
Matějcová Alena, náměstí 17. listopadu 1234, 53501 Přelouč	1/2
Špadrna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jílovice	1/2

Dokumentace a skutečnost

Stavba je řadová vnitřní - třetí zprava. Vybudována byla okolo r. 1990, ke dni ocenění se nachází ve stavu odpovídajícímu stáří a provedeným úpravám.

Místopis

Přelouč je město v okrese Pardubice, nacházející se asi 13 kilometrů západně od Pardubic. Město leží s jádrem na levém břehu řeky Labe. Žije zde přibližně 10 tisíc obyvatel.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☒ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ 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	

Přístup přes pozemky

816/83

Město Přelouč, Československé armády 1665, 53501 Přelouč

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek st.p.č. 1330 se stavbou garáže, se nachází v jižní okrajové obce Přelouče, v okolní zástavbě staveb řadových garáží, na okraji zastavěného území převážně užívaného pro bydlení. Pozemek je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 816/83, napojená sjezdem na ul. Kladenská. Pozemek se nachází v zainvestovaném území, do staveb garáží je zavedena elektrika. Nachází se v lokalitě téměř s dostupnou občanskou vybaveností, v bezprostřední blízkosti se nachází autobusová zastávka, dále cca. 100 m je zdravotnická záchraná služba, MŠ, ZŠ a ve vzdálenosti do cca. 800 m se nachází komplexní občanská vybavenost - úřady, gymnázium, zdravotnictví, restaurační zařízení, obchody, služby, sportoviště. Do staveb garáží je zavedena el. energie.

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		Podíl
Matějcová Alena, náměstí 17. listopadu 1234, 53501 Přelouč		1/2
Špadrna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jílovice		1/2

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Špadrna Miroslav

Zahájení exekuce - Špadrna Miroslav

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

Pozemek st.p.č. 1330 je zastavěný stavbou garáže - řadové vnitřní. Území je z části zainvestované, do garáže je zavedeno elektro. Pozemek je přístupný z veřejné zpevněné komunikace, převážně šterkové.

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.

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 pro výstavbu situovaných v okrajové části obce, se pohybují v intervalu od 1500-2200,- Kč, hodnotu indikují při střední úrovni intervalu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1330	20	1 800,00	1 / 2	18 000
Celková výměra pozemků		20	Hodnota pozemků celkem		18 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Stavba garáže bez čp.

Věcná hodnota dle THU

Stavba vnitřní řadové dvougaráže - třetí z prava, přízemní, nepodsklepená. Stavba je zděná z cihel, založená na betonových základech, fasáda je vápenná, vrata plechová dvoukřídlá. Vzhledem k neumožnění prohlídky není možné provést podrobný popis vnitřního provedení - předpokládá se, že podlahy jsou betonové, vnitřní omítky vápenné, do stavby je zavedeno elektro.

Stavba garáže byla postavena okolo r. 1990, užívána pro garážování případně skladování. Stavba je

v původním technickém stavu, odpovídajícímu stáří a provedeným úpravám.

Príslušenstvím je přípojka NN.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
užitná plocha	17,00 m ²	1,00	17,00 m ²
			17,00 m²
			17,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	20,00	2,50 m
	20,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s. (20)*(2,7+0,3) =	60,00
Obestavěný prostor - celkem:		60,00 m³

Jednotková cena	3 500 Kč/m ³
Množství	60,00 m ³
Reprodukční cena	210 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	13 020	13 020	6,46
2. Obvodové stěny	30,10	63 210	63 210	31,39
3. Stropy	26,20	55 020	55 020	27,32
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	11 970	11 970	5,94
6. Klempířské konstrukce	2,90	6 090	6 090	3,02
7. Úpravy povrchů	4,80	10 080	10 080	5,01
8. Dveře	2,70	5 670	0	0,00
9. Okna	1,40	2 940	0	0,00
10. Vrata	6,80	14 280	14 280	7,09
11. Podlahy	7,20	15 120	15 120	7,51
12. Elektroinstalace	6,00	12 600	12 600	6,26
Upravená reprodukční cena			201 390 Kč	
Množství			60,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 357 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	20
Užitná plocha (UP)	[m ²]	17
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	60,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 357
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 357
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	201 420
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	65
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	130 923

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

– Stavba garáže, v původním technickém stavu, situovaná v okrajové části obce, v klidné lokalitě téměř bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s dobrou dopravní dostupností.

Užitná plocha:	17,00 m ²
Obestavěný prostor:	60,00 m ³
Zastavěná plocha:	20,00 m ²
Výměra pozemku:	20,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Garáž - stejná lokalita			
Lokalita:	Přelouč			
Popis:	Pozemek st.p.č. 1067/11 se stavbou garáže bez čp. zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-4173/2024-606			
Užitná plocha:	16,00 m ²			
Zastavěná plocha:	18,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
365 000	16,00	22 813	1,00	22 813



Zdroj: www.cuzk.cz

Název: **Garáž - stejná lokalita**

Lokalita:	Přelouč				
Popis:	Pozemek st.p.č. 1420 se stavbou garáže bez čp. zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-249/2024-606				
Užitná plocha:	16,00 m ²				
Zastavěná plocha:	18,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	1,00				
K2 Velikosti objektu	1,00				
K3 Poloha	1,00				
K4 Provedení a vybavení	1,00				
K5 Celkový stav	1,00				
K6 Vliv pozemku	1,00				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]	
390 000	16,00	24 375	1,00	24 375	



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	Garáž - stejná lokalita				
Lokalita:	Přelouč				
Popis:	Pozemek st.p.č. 1425 se stavbou garáže bez čp. zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-7139/2024-606				
Užitná plocha:	16,00 m ²				
Zastavěná plocha:	18,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny	1,00				
K2 Velikosti objektu	1,00				
K3 Poloha	1,00				
K4 Provedení a vybavení	1,00				
K5 Celkový stav	1,00				
K6 Vliv pozemku	1,00				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]	
400 000	16,00	25 000	1,00	25 000	



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	Garáž - stejná lokalita				
Lokalita:	Přelouč				
Popis:	Pozemek st.p.č. 1451 se stavbou garáže bez čp. zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-510/2025-606				
Užitná plocha:	16,00 m ²				
Zastavěná plocha:	18,00 m ²				

Použité koeficienty:

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

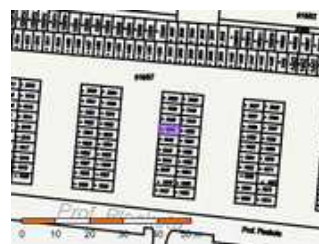


Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
450 000	16,00	28 125	1,00	28 125

Název: Garáž - stejná lokalita**Lokalita:** Přelouč**Popis:** Pozemek st.p.č. 1641 se stavbou garáže bez čp. zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1588/2024-606**Užitná plocha:** 16,00 m²**Zastavěná plocha:** 18,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
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]
379 000	16,00	23 688	1,00	23 688

Název: Garáž - stejná lokalita**Lokalita:** Přelouč**Popis:** Pozemek st.p.č. 2016 se stavbou garáže bez čp. zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-3136/2024-606**Užitná plocha:** 16,00 m²**Zastavěná plocha:** 18,00 m²**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	---------------	------------	---------------	------------------

	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
359 000	16,00	22 438	1,00	22 438

Název: Garáž				
Lokalita: Přelouč				
Popis: Pozemek st.p.č. 1255 se stavbou garáže bez čp. zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-13109/2024-606				
Užitná plocha: 16,00 m ²				
Zastavěná plocha: 18,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
300 000	16,00	18 750	1,00	18 750



Zdroj: www.cuzk.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty, tato hodnota přímou metodou se pohybuje v intervalu od 18 000,-Kč do 28 000,-Kč/m² - indikovaná hodnota při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	18 750 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 598 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 125 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	23 598 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	17,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	401 166 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	401 166 Kč
Reprodukční hodnota	201 420 Kč
Věcná hodnota	148 923 Kč
z toho hodnota pozemku	18 000 Kč

Obvyklá cena podíl id. 1/2	201 000 Kč
slovy: Dvě stě jeden tisíc Kč	

Silné stránky

Klidná lokalita, okolní zástavba garáží
Vzdálenost občanské vybavenosti

Slabé stránky

Spoluhl. podíl id. 1/2

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., 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. **spoluhl. podíl id. 1/2 na pozemku se stavbou garáže, v dobrém technické stavu, situované v krajové části obce Přelouč, v lokalitě s dostupnou občanskou vybaveností**, s dobrou dopravní dostupností a obslužností, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, podíl na nemovitá věci je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 401 166,- Kč
spoluhl. podíl id. 1/2 200 583,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 1330

- obvyklá cena spoluhl. podílu id. 1/2 na nemovité věci a jejich příslušenství 201 000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno 0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna 0,-Kč

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- spoluhl. podíl id. 1/2 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, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - spoluhl. podíl id. 1/2 - pozemek st.p.č. 1330 se stavbou garáže, vše v k.ú. a obci Přelouč, zapsané na LV č. 1866, vedené u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, KP Pardubice;** se zohledněním práv a závad :

Obvyklá cena podíl id. 1/2	201 000 Kč
slovy: Dvě stě jeden 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
Usnesení o ustanovení	2
Žádost o součinnost + doručenko	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2024 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 8122/08 pro Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor
Exekutorský úřad Prachatic se sídlem ve Zdkově

Obec: 575500 Přelouč

List vlastnictví: 1866

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

B Nemovitosti

Pozemky

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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 2 012, 00 Kč, ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Oprávnění pro

Dopravní podnik města České Budějovice, a.s.,
Novohradská 738/40, České Budějovice 6, 37001 České
Budějovice, RČ/IČO: 25166115

Povinnost k

Špáderna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jílovce, RČ/IČO:
680728/0051
Parcela: St. 1330

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Prachatice 040 EX-8122/2008 -21 ze dne 03.03.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 03.03.2014 13:39:37. Zápis proveden dne 25.03.2014.
V-2159/2014-606

Pořadí k 03.03.2014 13:39

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 2 016,00 Kč , ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Oprávnění pro

Dopravní podnik města České Budějovice, a.s.,
Novohradská 738/40, České Budějovice 6, 37001 České
Budějovice, RČ/IČO: 25166115

Povinnost k

Špáderna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jílovce, RČ/IČO:
680728/0051
Parcela: St. 1330

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Prachatice 040 EX-9844/2008 -25 ze dne 03.03.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 03.03.2014 14:50:33. Zápis proveden dne 25.03.2014.
V-2161/2014-606

Pořadí k 03.03.2014 14:50

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2024 13:55:02

Obec: 575500 Přelouč

List vlastnictví: 1866

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

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 3.024,-- Kč

ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Oprávnění pro

Dopravní podnik města České Budějovice, a.s.,
Novohradská 738/40, České Budějovice 6, 37001 České
Budějovice, RČ/IČO: 25166115

Povinnost k

Špadrna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jílovce, RČ/IČO:
680728/0051

Parcela: St. 1330

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorský úřad Prachatice 040 EX-11403/2008 -21 ze dne 03.03.2014. Právní
 účinky zápisu k okamžiku 03.03.2014 14:50:44. Zápis proveden dne 27.03.2014.
 V-2176/2014-606

Pořadí k 03.03.2014 14:50

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 1.148,- Kč s příslušenstvím
ke spol. podílu 1/2

ke spol. podílu 1/2

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Špadrna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jílovce, RČ/IČO:
680728/0051

Parcela: St. 1330

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj - ÚzP v Pardubicích -1097153/2017 /2801-80542-609228 ze dne 10.05.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2017 10:15:05. Zápis proveden dne 02.06.2017; uloženo na prac. Pardubice

V-6189/2017-606

Pořadí k 11.05.2017 10:15

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj - ÚP v Pardubicích -1097153/2017 /2801-80542-609228 ze dne 10.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2017 10:15:05. Zápis proveden dne 02.06.2017; uloženo na prac. Pardubice

V-6189/2017-606

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj - ÚZP v Pardubicích -1097153/2017 /2801-80542-609228 ze dne 10.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2017 10:15:05. Zápis proveden dne 02.06.2017; uloženo na prac. Pardubice

V-6189/2017-606

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2024 13:55:02

Obec: 575500 Přelouč

List vlastnictví: 1866

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

Typ vztahu

k zajištění pohledávky ve výši 1.482,- Kč s příslušenstvím
k podílu 1/2

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Špadrna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jílovce, RČ/IČO:
680728/0051

Parcela: St. 1330

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj-ÚzP v Českých Budějovicích -1760335/2018 /2201-80542-301577 ze dne 25.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2018 16:03:14. Zápis proveden dne 16.08.2018; uloženo na prac. Pardubice

V-9395/2018-606

Pořadí k 25.07.2018 16:03

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj-ÚřP v Českých Budějovicích -1760335/2018 /2201-80542-301577 ze dne 25.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2018 16:03:14. Zápis proveden dne 16.08.2018; uloženo na prac. Pardubice

V-9395/2018-606

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj-ÚřP v Českých Budějovicích -1760335/2018 /2201-80542-301577 ze dne 25.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2018 16:03:14. Zápis proveden dne 16.08.2018; uloženo na prac. Pardubice

V-9395/2018-606

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 182,- Kč s příslušenstvím

k podílu 1/2

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Špadrna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jílovce, RČ/IČO:
680728/0051

Parcela: St. 1330

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj -1617198/2019 /2201-80542-307506 ze dne 18.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2019 14:11:00. Zápis proveden dne 10.07.2019; uloženo na prac. Pardubice

V-7069/2019-606

Pořadí k 18.06.2019 14:11

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2024 13:55:02

Obec: 575500 Přelouč

List vlastnictví: 1866

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

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj -1617198/2019 /2201-80542-307506 ze dne 18.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2019 14:11:00. Zápis proveden dne 10.07.2019; uloženo na prac. Pardubice

V-7069/2019-606

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj -1617198/2019 /2201-80542-307506 ze dne 18.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2019 14:11:00. Zápis proveden dne 10.07.2019; uloženo na prac. Pardubice

V-7069/2019-606

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 740,- Kč s příslušenstvím
k podílu 1/2

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Špadrna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jílovce, RČ/IČO:
680728/0051

Parcela: St. 1330

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP v Pardubicích -1354930/2019 /2801-80542-603574 ze dne 10.07.2019.
Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2019 13:28:31. Zápis proveden dne 01.08.2019; uloženo na prac. Pardubice

V-7952/2019-606

Pořadí k 10.07.2019 13:28

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚzP v Pardubicích -1354930/2019 /2801-80542-603574 ze dne 10.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2019 13:28:31. Zápis proveden dne 01.08.2019; uloženo na prac. Pardubice

V-7952/2019-606

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj, ÚZP v Pardubicích -1354930/2019 /2801-80542-603574 ze dne 10.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2019 13:28:31. Zápis proveden dne 01.08.2019; uloženo na prac. Pardubice

V-7952/2019-606

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2024 13:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 575500 Přelouč
Kat.území: 734560 Přelouč List vlastnictví: 1866
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Špadrna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jílovice, RČ/IČO:
680728/0051

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud České Budějovice č.j. 17 Nc-
5740/2007 -14 ze dne 07.02.2007; uloženo na prac. České Budějovice
Z-4830/2007-301

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Špadrna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jílovice, RČ/IČO:
680728/0051
Parcela: St. 1330

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 Ex-
879/2007 -51 ze dne 25.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2019
08:01:31. Zápis proveden dne 29.03.2019; uloženo na prac. Pardubice
Z-1743/2019-606

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Špadrna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jílovice, RČ/IČO:
680728/0051

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud České Budějovice č.j.21 Nc-
15220/2008 -4 ze dne 27.11.2008; uloženo na prac. České Budějovice
Z-5800/2009-301

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Špadrna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jílovice, RČ/IČO:
680728/0051
Parcela: St. 1330

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prachovice 040 EX-
8122/2008 -22 ze dne 03.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2014
13:39:47. Zápis proveden dne 10.03.2014; uloženo na prac. Pardubice
Z-1741/2014-606

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Špadrna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jílovice, RČ/IČO:
680728/0051

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud České Budějovice čj 21 Nc-
18351/2008 -4 ze dne 29.12.2008; uloženo na prac. České Budějovice
Z-8358/2009-301

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Špadrna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jílovice, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2024 13:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 575500 Přelouč
Kat.území: 734560 Přelouč List vlastnictví: 1866
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

680728/0051

Parcela: St. 1330

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prachatice 040 Ex-9844/2008 -26 ze dne 03.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2014 14:50:39. Zápis proveden dne 11.03.2014; uloženo na prac. Pardubice
Z-1744/2014-606

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Špadrna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jilovice, RČ/IČO:

680728/0051

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud České Budějovice č.j. 21 Nc-19019/2008 -4 ze dne 09.01.2009; uloženo na prac. České Budějovice
Z-16251/2009-301

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Špadrna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jilovice, RČ/IČO:

680728/0051

Parcela: St. 1330

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prachatice 040 EX-11403/2008 -22 ze dne 03.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2014 14:50:50. Zápis proveden dne 11.03.2014; uloženo na prac. Pardubice
Z-1747/2014-606

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

Povinnost k

Špadrna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jilovice, RČ/IČO:

680728/0051

Parcela: St. 1330

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Pardubický kraj - 1470542/2018 /2801-80542-603574 ze dne 15.08.2018. Právní moc ke dni 27.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2018 10:20:08. Zápis proveden dne 28.08.2018.

Z-4753/2018-606

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finanční úřad pro Pardubický kraj -1515156/2018 /2801-80542-603574 ze dne 30.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2018 10:05:42. Zápis proveden dne 07.09.2018.

Z-4997/2018-606

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Špadrna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jilovice, RČ/IČO:

680728/0051

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-4065/2019 - 10 ze dne 21.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2019 08:05:25. Zápis proveden dne 27.03.2019; uloženo

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

strana 6

prokazující stav evidovaný k datu 17.12.2024 13:55:02

Obec: 575500 Přelouč

List vlastnictví: 1866

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

Typ vztahu

na prac. Klatovy

—

Z-2753/2019-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Špadrna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jílovce, RČ/IČO:
680728/0051

Parcela: St. 1330

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-4065/2019 -22 ze dne 25.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2019 08:05:24. Zápis proveden dne 29.03.2019; uloženo na prac. Pardubice
Z-1741/2019-606

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Pardubicích 32 D-1458/2012 -72 ze dne 26.04.2013. Právní moc ke dni 26.04.2013.

Z-6511/2013-606

Pro: Špadrna Miroslav, Lipnice 1, 37312 Jílovce

RČ/IČO: 680728/0051

- o Smlouva kupní ze dne 05.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2014 13:38:56.
Zápis proveden dne 31.03.2014.

V-2295/2014-606

Pro: Matějcová Alena, náměstí 17. listopadu 1234, 53501 Přelouč

RČ/IČO: 515525/012

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.**

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.12.2024 14:02:29

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 7

This aerial map displays a residential area with yellow-outlined parcels. The parcels are numbered, with some numbers highlighted in red or blue. A scale bar at the bottom indicates a distance of 0 to 25 meters. The map shows several clusters of numbered parcels, some with red and blue highlights, and a road running diagonally through the center.

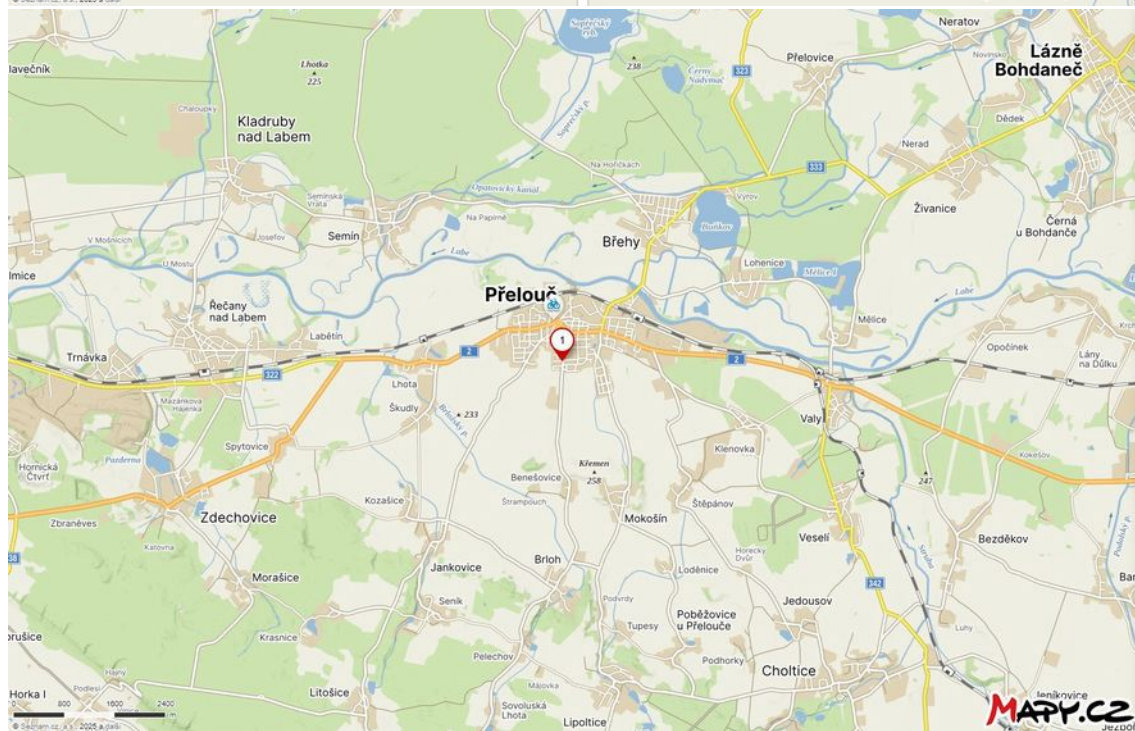
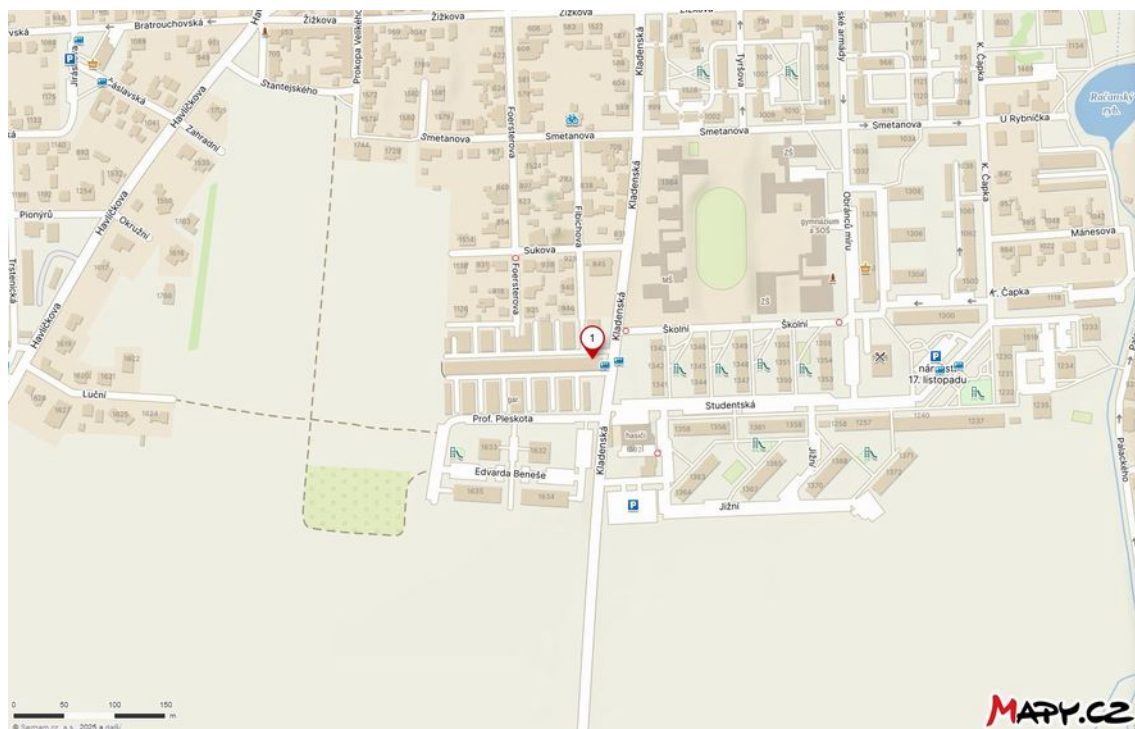
Parcel numbers visible on the map include:

- Top left: 1675, 916/80, 923, 916/101
- Top right: 916/84
- Center left: 1066/1 to 1066/8, 1067/1 to 1067/8, 916/82, 916/92, 916/90
- Center right: 1419 to 1427, 2011 to 2019, 916/83
- Bottom left: 1441 to 1573, 1574 to 1581
- Bottom center: 1325 to 1429, 1330, 2721, 2722
- Bottom right: 1817/14, 1817/10, 1817/3, 749/1

- 22 -



Mapa oblasti



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 8122/08-103

Značka oprávněného: 0103418

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 Českých Budějovicích ze dne 27.11.2008, č.j. 21Nc15220/2008-4, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **Dopravní podnik města České Budějovice, a.s.**, Novohradská 738/40, 370 01 České Budějovice, IČ: 25166115, zast. JUDr. Jan Kačer, advokát, Zdíkov č.p. 185, 384 72 Zdíkov, proti povinnému: **Špadrna Miroslav**, nar. 28.07.1968, bytem Lipnice č.p. 1, 373 12 Jílovce, k uspokojení pohledávky 2.012,- 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 1/2 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0532 Pardubice		Obec: 575500 Přelouč		
Kat.území: 734560 Přelouč		List vlastnictví: 1866		
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1330	20	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1330				

- 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 Zdikově 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:

Špadrna Miroslav, nar. 28.07.1968, bytem Lipnice č.p. 1, 373 12 Jílovice

Na vědomí manželky a spoluvlastníků:

Matějcová Alena, náměstí 17. listopadu 1234, 53501 Přelouč

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

Dopravní podnik města České Budějovice, a.s., Novohradská 738/40, 370 01 České Budějovice, IČ: 25166115, zast. JUDr. Jan Kačer, advokát, Zdíkov č.p. 185, 384 72 Zdíkov,

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 8122/08-103 ze dne 17.12.2024** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
- 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 1/2 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0532 Pardubice		Obec: 575500 Přelouč		
Kat.území: 734560 Přelouč		List vlastnictví: 1866		
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1330	20	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1330				

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 28.1.2025

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

Místo pro podací nálepku



541 01 Trutnov 1
RR 87696077 8 CZ

DOPORUČENÉ

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Zásilka byla odeslána dne.....

V..... hodin..... minut.

☐ Protože adresa není zajištěna, byla zásilka adresou vložena do domovní schránky nebo byla dodána jiným způsobem dohodnutým s adresátem dne.....

V..... hodin..... minut.

Jméno a příjmení doručovatele.....

rážko

podpis doručovatele

Odesílatel:

Znalecká kancelář

DANIELIS s.r.o.

Adresa: Pražská 88 Trutnov
ICO 09588825

373 12 klome

Odesílatelská kancelář

DANIELIS s.r.o.

Pražská 88 Trutnov
ICO 09588825

DODEJKA

Adresa:

Miroslav Hladina
Kivice 1
373 12 klome

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

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

Potvrzuji převzetí této zásilky dne.....

Podpis osoby, která zásilku převzala.....

54101 Trutnov 1

28.01.25 279 532 0.013kg 79.00

ČESKÁ REPUBLIKA ČESKÝ REPUBLIK ČESKÁ REPUBLIKA ČESKÝ REPUBLIK



3.0.01.2025

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Protože jste nebyl při pokusu o doručení zastižen a zásilku nebylo možné odevzdat ani osobě, která by byla oprávněna zásilku přijmout, byla vložena do vaší domovní schránky, poštovní příhrádky, apod.

a tím doručena dne.....

Jméno a příjmení doručovatele.....

podpis doručovatele

- ZPĚT**
- ☐ Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem
- ☐ nepřijato
- ☐ nezveřejněno
- ☒ odstěhoval se
- ☐ na uvedené adrese neznámý
- ☐ adresa nedostatečná
- ☐ jiný důvod
- Jiný důvod bylo možno ověřit
- ANO ☐ NE ☐

© Helma

U Pekárky 5
180 00 Praha 8
tel: 283 840 140 - 2

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250043.

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 001867/2025.

V Trutnově 16.4.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.8.