

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1958/158/2020

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům, spoluvl. podíl id. 1/12 - pozemek st.p.č. 310/3 se stavbou RD čp. 1542 a pozemek p.č. 229/3, v k.ú. a obci Nový Bydžov, zapsaném na LV č. 129, vedené v Katastrálním úřadě pro Královéhradecký kraj, KP Hradec Králové
Katastrální údaje :	Kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Nový Bydžov, k.ú. Nový Bydžov
Adresa:	Jos. Jungmanna 1542, 504 01 Nový Bydžov

OBJEDNATEL:	Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda
Adresa:	Beranových 130, 199 000 Praha 18

ZHOTOVITEL:	Ing. Michal Danielis
Adresa:	Pražská 88, 541 01 Trutnov
IČ: 13531140	telefon: 499732407 e-mail: mdanielis@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Odhad obvyklé ceny k exekučními řízení č.j. 184 EX 360/14-136 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA
spoluvl. podíl id. 1/12

290 000 Kč

Stav ke dni: 11.1.2021
Za přítomnosti: znalce a vlastníků
Počet stran: 27 stran

Datum místního šetření: 11.1.2021
Počet příloh: 13
Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 14.01.2021

NÁLEZ

Znalecký úkol

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

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- **spoluvl. podíl id. 1/12 nemovité věci povinného a jejich součásti**
- **určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci**
- **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená**
- **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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 (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací. 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 ve spoluvlastnictví, 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 je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

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.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

Přehled podkladů

1. Výpis z KN, LV č. 129
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 11.1.2021. Povinný Štěpán Málén byl řádně obeslán doručeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, zásilka byla vhozena do schránky dne 22.12.2020. Místního šetření se zúčastnil povinný, i spoluvlastnice, kteří zpřístupnili oceňovanou nemovitou věc, poskytli součinnost a odpověděli znalci na otázky.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 EX 360/14-136
9. Povodňová zpráva www.cap.cz
10. Cenové údaje www.cuzk.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. | Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007 |
| Ort, P. | Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007 |
| Ort, P. | Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008 |
| Ort, P. | Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008 |
| Ort, P. | Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015 |
| Ort, P. | Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010 |

Místopis

Město Nový Bydžov se nachází asi 27 km západně od Hradec Králové v okrese Hradec Králové. Město se skládá z osmi místních částí – Nový Bydžov, Chudonice, Stará Skřeněř, Nová Skřeněř, Skochovice, Vysočany, Zábědov, Žantov. Žije zde přibližně 6 900 obyvatel. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Jsou zde dvě mateřské a tři základní školy, dále základní umělecká škola a tři střední školy – gymnázium, střední odborná škola a vyšší odborná škola se zaměřením na ekonomické předměty a Střední odborná škola a Střední odborné učiliště se zaměřením na technické předměty. Ve městě je pošta, finanční úřad, úřad práce, pozemkový úřad, pracoviště zde má referát okresního úřadu pro státní sociální podporu, Policie České republiky, profesionální Hasičský záchranný sbor. Okresní nemocnice ve městě žel zanikla a stala se pouze pobočkou Oblastní nemocnice Jičín, a. s. O zdraví pacientů dále pečují praktičtí a odborní soukromí lékaři.

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

Přístup přes pozemky:

793 Město Nový Bydžov, Masarykovo náměstí 1, 50401 Nový Bydžov

Celkový popis

Nemovitá věc - pozemek s řadovým vnitřním RD, je situována v širším centru obce Nový Bydžov, v okolní zástavbě převážně pro bydlení, v blízkosti historického náměstí s komplexní občanskou vybaveností, které je ve vzdálenosti cca. 300 m, dále cca. 300 m je vzdáleno autobusové a vlakové nádraží. Nemovitost je přístupná z ulice Jos. Jungmanna, z veřejné zpevněné komunikace. Území je kompletně zainvestováno (VV, VK a plyn), jedná se o rovinný pozemek.

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 Předkupní právo

ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

Podíl

Málek Štěpán, Jos. Jungmanna 1542, 50401 Nový Bydžov 1/12

Málková Věra, Jos. Jungmanna 1542, 50401 Nový Bydžov 11/12

Způsob ochrany nemovitosti

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Málek Štěpán

Změna výměr obnovou operátu

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.01.2021 08:00.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, stavba je užívána vlastníky*

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou zastavěné a užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním RD byly porovnány stavební pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

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

Pozemek st.p.č. 310/3 je z části zastavěn stavbou RD čp. 1542 a pozemek p.č. 229/3 je zahradou, pozemky jsou oplocené a tvoří spolu FC. Území je kompletně zainvestováno, stavba je napojena na VV, VN, NN a plyn. Pozemek je přístupný z veřejné zpevněné komunikace. Užívání v souladu s právním stavem. Město nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

Pozemky se stavbou RD tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se tržní hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 800 - 1500,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku je odhadována ve výši 1200,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	310/3	220	1 200,00		264 000
zahrada	229/3	177	1 200,00		212 400
Celková výměra pozemků		397	Hodnota pozemků celkem		476 400

Výpočet věcné hodnoty stavby

Stavba RD čp. 1542

Věcná hodnota dle THU

Stavba RD je řadová, vnitřní, se 2. NP, z malé části podsklepená. Stavba obsahuje byt o velikosti 6+1, se standardním příslušenstvím a původním vybavením (morálně zastaralým), na stavbu v zadní části navazuje přístavba, ve které se nachází kotelna a prádelna, v patře pokoj.

Stavba je založená na smíšených základech, svislé konstrukce zděné z cihel, zastřešená sedlovou střechou, s krytinou z osinkocementových šablon, klempířské konstrukce z pozinkového plechu, vnější omítky břizolitové, okna dřevěná zdvojená, dveře hladké plné nebo z části prosklené. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, stropy rovné, podlahy s keramickou dlažbou a s PVC, schodiště kamenné. Kuchyně je vybavena jednoduchou kuchyňskou linkou (linka není na míru, spotřebiče nejsou vestavěné), koupelny vybaveny vanou s provedenými původními keramickými obklady. Vytápění ústřední kotlem na TP. Ohřev TUV bojlerem.

Příslušenstvím je vedlejší zděná kolna (zastřešená plochou střechou, s dřevěnými dveřmi), dále vedlejší stavba dřevěné kolny (zastřešená plochou střechou, dřevěné dveře a jednoduché dřevěné okno) a venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, VV, VK a plyn, zpevněné plochy okolo stavby, opěrné zídky a oplocení pozemku v zadní části.

Stavebně technický stav:

Stavba byla postavena cca. v r. 1890, přestavěná v r. 1920 a do dnešní podoby dále upravena přístavbou v r. 1980. Stavba je ke dni ocenění morálně zastaralá - technicky a ekonomicky. Prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti jsou dožité. Stavba je ve stavu před rekonstrukcí.

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1. NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
kuchyně	19,57 m ²	1,00	19,57 m ²
chodba	18,27 m ²	1,00	18,27 m ²
koupelna	3,80 m ²	1,00	3,80 m ²
WC	1,10 m ²	1,00	1,10 m ²
pokoj	10,67 m ²	1,00	10,67 m ²
pokoj	14,52 m ²	1,00	14,52 m ²
prádelna	5,57 m ²	1,00	5,57 m ²
kotelna	3,65 m ²	1,00	3,65 m ²

77,15 m²

2. NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj	24,00 m ²	1,00	24,00 m ²
pokoj	18,60 m ²	1,00	18,60 m ²
pokoj	19,80 m ²	1,00	19,80 m ²
pokoj	16,40 m ²	1,00	16,40 m ²
chodba	25,50 m ²	1,00	25,50 m ²
koupelna	1,10 m ²	1,00	1,10 m ²

105,40 m²

1. NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	13,00 m ²	0,50	6,50 m ²

6,50 m²**189,05 m²****Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	141,86	2,80 m
2. NP	141,86	2,40 m
1. NP	20,00	2,20 m
303,72 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.	(141,86)*(5,3+0,3) = 794,42
Z	zastř.	(141,86)*(2,20)/2 = 156,05
Obestavěný prostor - celkem:		950,46 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	smíšené
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	rovné
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	osinkocementové šablony
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové
8. Fasádní omítky	břizolitové
9. Vnější obklady	kamenný sokl
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	kamenné
12. Dveře	hladké plné dveře
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	PVC + dlažba
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední kotlem na TP
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka jednoduchá
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	příslušenství

Jednotková cena	5 500 Kč/m ³
Množství	950,46 m ³
Reprodukční cena	5 227 541 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	224 784	224 784	4,32
2. Zdivo	24,30	1 270 292	1 270 292	24,42
3. Stropy	9,30	486 161	486 161	9,35
4. Střecha	4,20	219 557	219 557	4,22
5. Krytina	3,00	156 826	156 826	3,02
6. Klempířské konstrukce	0,70	36 593	36 593	0,70
7. Vnitřní omítky	6,40	334 563	334 563	6,43
8. Fasádní omítky	3,30	172 509	172 509	3,32
9. Vnější obklady	0,40	20 910	20 910	0,40
10. Vnitřní obklady	2,40	125 461	125 461	2,41
11. Schody	3,90	203 874	203 874	3,92
12. Dveře	3,40	177 736	177 736	3,42
13. Okna	5,30	277 060	277 060	5,33
14. Podlahy obytných místností	2,30	120 233	120 233	2,31
15. Podlahy ostatních místností	1,40	73 186	73 186	1,41
16. Vytápění	4,20	219 557	219 557	4,22
17. Elektroinstalace	4,00	209 102	209 102	4,02
18. Bleskosvod	0,50	26 138	0	0,00
19. Rozvod vody	2,80	146 371	146 371	2,81
20. Zdroj teplé vody	1,60	83 641	83 641	1,61
21. Instalace plynu	0,50	26 138	26 138	0,50
22. Kanalizace	2,90	151 599	151 599	2,91
23. Vybavení kuchyně	0,50	26 138	26 138	0,50
24. Vnitřní vybavení	5,00	261 377	261 377	5,03
25. Záchod	0,40	20 910	20 910	0,40
26. Ostatní	3,00	156 826	156 826	3,02
Upravená reprodukční cena			5 201 403 Kč	
Množství			950,46 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 472 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	142
Užitná plocha (UP)	[m ²]	189
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	950,46
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 472
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 472
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 200 928
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	30
Opotřebení	%	68,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 664 297

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Za objektivní tržní hodnotu pokládám a důraz kladu na cenu zjištěnou porovnávací metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými RD s příslušenstvím, na základě inzerovaných, resp. realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, případně existenci příslušenství.

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

– Stavba RD řadová vnitřní, se 2. NP, z malé části podsklepená, v původním stavu, ve stavu před revitalizací a modernizací, s bytem se standardním příslušenstvím a dožitým vybavením, s menšími pozemky, situovaná v klidné části obce, s dobrou dopravní dostupností a obsluhností.

Užitná plocha:	189,05 m ²
Obestavěný prostor:	950,46 m ³
Zastavěná plocha:	141,86 m ²
Plocha pozemku:	397,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: RD, pozemek 1 544 m²
Lokalita: Dukelská třída, Nový Bydžov
Popis: RD v centru města, s celkovou plochou pozemku 1544 m². Dům s užitnou plochou 177 m² se skládá z obytné části a části určené k podnikatelskému účelu (v minulosti zde byla provozována cukrárna). Nebytový prostor lze využít jako samostatný byt (každý s vlastním vchodem) nebo celý dům využít k podnikatelskému účelu. Dispozice bytu je 3+kk (možno i 4+kk), dispozice nebytových prostor 3+1. Dům je napojený na veřejný vodovod a kanalizaci. Topení v celém domě zajištěno akumulací kamny. Na pozemku se nachází obytný domek s dispozicí 1+1 na nějž navazují dvě garáže. Na protilehlé straně jsou další čtyři garáže. Většina pozemku je zpevněna betonovými panely. Na zbylé části pozemku se nachází udržovaná zahrada s venkovním posezením a skleníkem.

Pozemek: 1 544,00 m²

Užitná plocha: 177,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,75
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	0,96
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,92
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 900 000	177,00	33 333	0,62	20 666

Název:	RD			
Lokalita:	Třída B. Smetany, Nový Bydžov			
Popis:	Pozemek st.p.č. 361/1 se stavbou RD čp. 1253 a pozemek zahrady, zobchodované smlouvou			
Pozemek:	987,00 m ²			
Užitná plocha:	114,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	0,98			
K3 Poloha	1,02			
K4 Provedení a vybavení	1,03			
K5 Celkový stav	1,06			
K6 Vliv pozemku	0,97			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 700 000	114,00	14 912	1,06	15 807



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	RD			
Lokalita:	Na Svěpomoci, Nový Bydžov			
Popis:	Pozemek st.p.č. 1317 se stavbou RD čp. 399 a pozemek zahrady, zobchodované smlouvou			
Pozemek:	451,00 m ²			
Užitná plocha:	161,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	0,99			
K3 Poloha	1,03			
K4 Provedení a vybavení	0,99			
K5 Celkový stav	0,95			
K6 Vliv pozemku	0,99			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 390 000	161,00	14 845	0,95	14 103



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	RD			
Lokalita:	K. V. Raise, Nový Bydžov			
Popis:	Pozemek st.p.č. 1070 se stavbou RD čp. 181 a pozemek zahrady, zobchodované smlouvou kupní ze dne 10.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2020 V-3543/2020-602			
Pozemek:	409,00 m ²			
Užitná plocha:	154,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	0,99
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 700 000	154,00	24 026	0,95	22 825

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 14 000 - 23000 ,- Kč/m² započitatelné plochy, po zvážení všech skutečností, indikují kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	14 103 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 350 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	22 825 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota	3 470 000 Kč
Jednotková cena	18 355 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 470 000 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	3 470 000 Kč
Věcná hodnota	2 140 697 Kč
z toho hodnota pozemku	476 400 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **spoluvl. podíl id. 1/12 - Stavba RD řadová vnitřní se 2. NP, z malé části podsklepená, ve stavu před revitalizací a modernizací, s bytem o velikosti 6+1, se standardním příslušenstvím a téměř dožitým vybavením, s menšími pozemky, situovaná v širším centru obce Nový Bydžov, v lokalitě s dobrou dopravní dostupností a obslužností, v dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.**

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

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	3 470 000,-Kč
id.podíl 1/12	289 167,-Kč

Návrh obvyklé ceny podílu id. 1/12 dle výpočtu porovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 129, zaokrouhleno

- spoluvl. podíl id. 1/12 nemovité věci povinného a jejich přísl. 290 000,-Kč

- příslušenství uvedené nemovité věci - vedlejší zděná kolna (zastřešená plochou střechou, s dřevěnými dveřmi), dále vedlejší stavba dřevěné kolny (zastřešená plochou střechou, dřevěné dveře a jednoduché dřevěné okno) a venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, VV, VK a plyn, zpevněné plochy okolo stavby, opěrné zídky a oplocení pozemku v zadní části - zahrnuto v ceně 0,-

- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená

- nezjištěna 0,-

- výhody a nájemné právo – nezjištěno 0,-

Obvyklá cena spoluvl. podíl id. 1/12

290 000 Kč

slovy: Dvěstědevadesát tisíc Kč

Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí - spoluhl. podíl id. 1/12 - pozemek st.p.č. 310/3 se stavbou RD čp. 1542 a pozemek p.č. 229/3, v k.ú. a obci Nový Bydžov, zapsaném na LV č. 129, vedené v Katastrálním úřadě pro Královéhradecký kraj, KP Hradec Králové ; se zohledněním práv a závad**

**ve výši
290 000,-Kč**

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

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

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

V Trutnově 14.01.2021

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov
telefon: 499732407
e-mail: mdanielis@volny.cz

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 byl zapsán pod poř. č. 1958/158/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 158.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	3
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	3
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Pozvánka na místní šetření + dodejka	1
Cenové údaje získané prostřednictvím cuzk.cz	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2020 06:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 360/14 pro Mgr. Ondřej Svoboda
Exekutorský úřad Praha 9

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570508 Nový Bydžov

Kat.území: 707163 Nový Bydžov

List vlastnictví: 129

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Málek Štěpán, Jos. Jungmanna 1542, 50401 Nový Bydžov	661124/1010	1/12
Málková Věra, Jos. Jungmanna 1542, 50401 Nový Bydžov	415825/031	11/12

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	310/3	220	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Nový Bydžov, č.p. 1542, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 310/3					
	229/3	177	zahrada		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, 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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda, Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany

Povinnost k

Málek Štěpán, Jos. Jungmanna 1542, 50401 Nový Bydžov,
RČ/IČO: 661124/1010

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 184 EX 360/14-15 ze dne 24.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2020 06:58:14. Zápis proveden dne 05.11.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-7870/2020-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/12

Povinnost k

Málek Štěpán, Jos. Jungmanna 1542, 50401 Nový
Bydžov, RČ/IČO: 661124/1010
Parcela: St. 310/3, Parcela: 229/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 184 EX 360/14-111 ze dne 28.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2020 07:52:01. Zápis proveden dne 06.11.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-7750/2020-602

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Písek

Povinnost k

Málek Štěpán, Jos. Jungmanna 1542, 50401 Nový Bydžov,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2020 06:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570508 Nový Bydžov
 Kat.území: 707163 Nový Bydžov List vlastnictví: 129
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: 661124/1010

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex 29094/14-8 ze dne 02.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2020 10:49:24. Zápis proveden dne 19.11.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-8069/2020-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k 1/12

Povinnost k

Málek Štěpán, Jos. Jungmanna 1542, 50401 Nový Bydžov, RČ/IČO: 661124/1010
 Parcela: St. 310/3, Parcela: 229/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex 29094/14-54 ze dne 16.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2020 10:49:24. Zápis proveden dne 23.11.2020; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-8070/2020-602

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 310/3, Parcela: 229/3

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 85/1966 kupní ze dne 2.3.1966, registrováno dne 9.3.1966.

POLVZ:84/1966

Z-9700084/1966-602

Pro: Málková Věra, Jos. Jungmanna 1542, 50401 Nový Bydžov

RČ/IČO: 415825/031

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 426/1977 kupní ze dne 6.6.1977, registrováno dne 8.6.1977.

POLVZ:118/1977

Z-9700118/1977-602

Pro: Málková Věra, Jos. Jungmanna 1542, 50401 Nový Bydžov

RČ/IČO: 415825/031

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 34 D 306/2017-54 ze dne 12.11.2018. Právní moc ke dni 12.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2018 21:44:09. Zápis proveden dne 11.12.2018.

V-12566/2018-602

Pro: Málková Věra, Jos. Jungmanna 1542, 50401 Nový Bydžov

RČ/IČO: 415825/031

Málek Štěpán, Jos. Jungmanna 1542, 50401 Nový Bydžov

661124/1010

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
229/3	31000	177

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
 strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2020 06:35:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové **Obec:** 570508 Nový Bydžov

Kat.území: 707163 Nový Bydžov **List vlastnictví:** 129

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

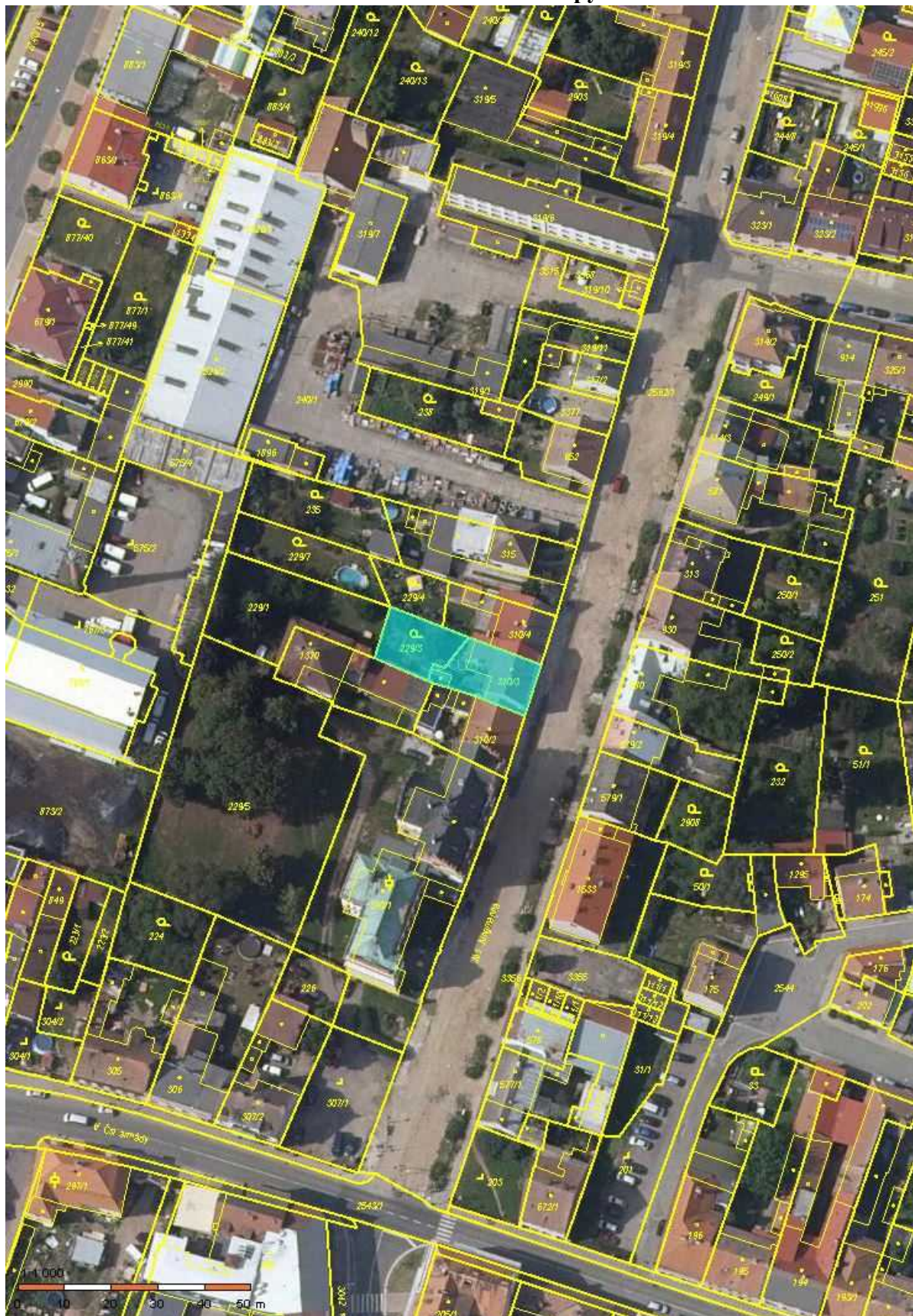
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.**

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.11.2020 06:50:21

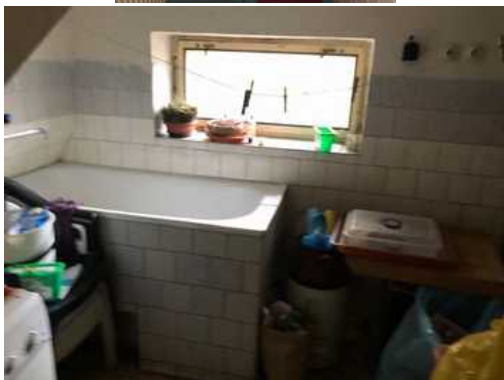
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.
strana 3

Snímek z katastrální mapy



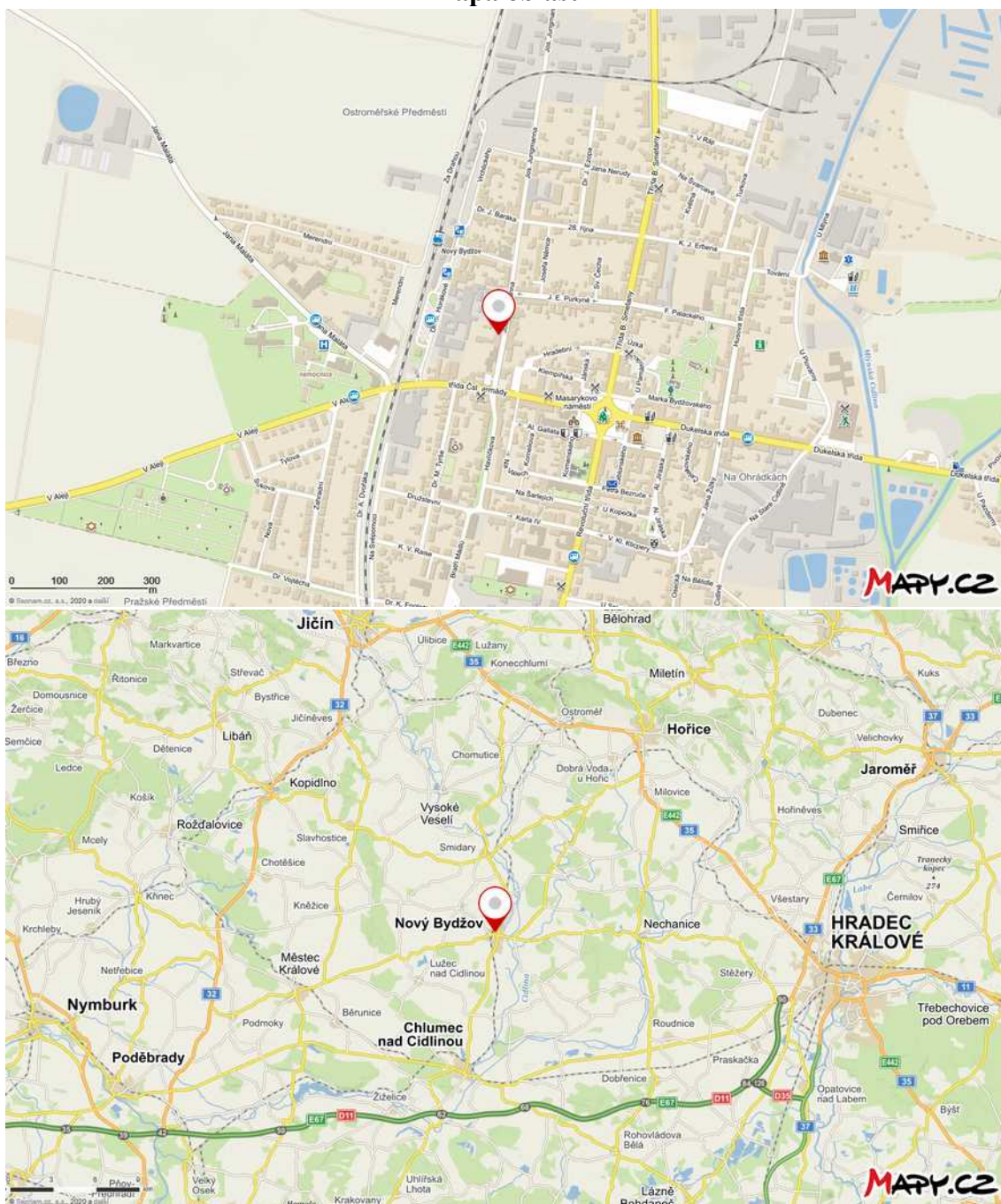
Fotodokumentace nemovitosti







Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení znalce

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda

tel. / fax: +420 266 314 206, e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhvv2xp; http://www.eupraha9.cz

Číslo jednací: 184 EX 360/14-136

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda, Exekutorský úřad Praha 9 se sídlem Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Hradci Králové dne 13.11.2014 pod č.j. 31 EXE 4368/2014-9, podle exekučního titulu - elektronický platební rozkaz č.j. EPR 128923/2014-7, který vydal Okresní soud v Hradci Králové dne 01.07.2014 a který se stal pravomocným dne 30.07.2014 a vykonatelným dne 30.07.2014, k návrhu

oprávněného: Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, 15057, Praha 5, IČ 00001350, zast. Mgr. Jiří Žák, Tříška & Žák, advokátní kancelář, s.r.o., Národní 28, 11000, Praha 1

proti povinnému: 1. ŠTĚPÁN MÁLEK, Jos. Jungmanna 1542, 50401, Nový Bydžov, nar.24.11.1966

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 35 090,86 Kč s příslušenstvím

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

t a k t o :

I. Znalcem se ustanovuje Ing. Michal Danielis, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140, znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.

II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 30 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:

- ocenil níže uvedený spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich součástech,
- určil a ocenil jejich příslušenství
- zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly

d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/12 na nemovitostech zapsaných na LV:

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 570508 Nový Bydžov

Kat.území: 707163 Nový Bydžov List vlastnictví: 129

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St.	310/3	220	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Nový Bydžov, č.p. 1542, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 310/3					
	229/3	177	zahrad		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součástí a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.
- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek,
 - umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených,
 - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práv s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem,
 - zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

P o u č e n í :

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

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.

Námítky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námítce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnostech, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Listinné stejnopisy, které se vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, mohou být opatřeny vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. Provozovatel poštovních služeb může opatřit takový stejnopis řídícími znaky pro vyhotovování. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat (§ 17 kancelářského řádu).

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (Sp. Zn. oprávněného: 213624589), a znalci spolu s exekucí příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

“Otisk úředního razítka“

V Praze dne 28.11.2020

Soudní exekutor
Mgr. Ondřej Svoboda v.r.

Pozvánka na místní šetření

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:

ŠTĚPÁN MÁLEK, Jos. Jungmanna 1542, 50401, Nový Bydžov, nar. 24.11.1966

Na vědomí spoluvlastníka:

Málková Věra, Jos. Jungmanna 1542, 50401 Nový Bydžov

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, 15057, Praha 5, IČ 00001350, zast. Mgr. Jiří Žák, Tríska & Žák, advokátní kancelář, s.r.o., Národní 28, 11000, Praha 1

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda

Usnesením sp.zn. 184 EX 360/14-136 ze dne 28.11.2020 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;

Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/12 na nemovitostech zapsaných na LV:

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570508 Nový Bydžov

Kat.území: 707163 Nový Bydžov

List vlastnictví: 129

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 310/3	220	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Nový Bydžov, č.p. 1542, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 310/3				
229/3	177	zahrada		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne:
Sraz účastníků k prohlídce:

4.1.2021 od 9:00 hodin
u stavby RD čp. 1542

K jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména předložit nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem).

V Trutnově dne 15.12.2020

S pozdravem
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Uředně oprávněný na základě VZR 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 Tel: 499 732 407, Fax: 499 732 408, Mob: +420 777 300 093