ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7487/5/2023

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek st.p.č. 55/2 se stavbou čp. 40, v k.ú. Běsno, obci Kryry, zapsané na LV č. 189, vedené u KP Žatec

Znalec: Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

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

Číslo jednací: 040 EX 13914/09-231

OBVYKLÁ CENA	1 200 000 Kč

Počet stran: 40 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 31.3.2023 **Vyhotoveno:** V Trutnově 11.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

1. **nemovitostí povinného a jejich příslušenství**
2. **movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí**
3. **práv a závad s nemovitostmi spojených**

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

a dále dle § 1c se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

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 dle cenového předpisu MF a metody porovnávací.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.3.2023 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

4. Výpis z KN, LV č. 189
5. Snímek katastrální mapy
6. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
7. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 31.3.2023. Povinný Marek Malina, byl doporučeným dopisem pozván k místnímu šetření, doručenka se vrátila s poznámkou že v místě je sídlo městského úřadu. Vlastník byl řádně obeslán, ale nedostavil se, ani neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak

zaměřením stavby „z venku", nahlédnutím do oceňované stavby a informací ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez přítomnosti povinného.

8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040Ex 13914/09-231
9. Územně plánovací dokumentace
10. Fotodokumentace pořízená znalcem
11. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
12. Povodňová zpráva z www.cap.cz
13. Údaje o realizovaných cenách z 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.	Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P.	Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
Bradáč, A. a kol.	Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
Zazvonil Zbyněk	Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
Dušek David	Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
Zazvonil Zbyněk	Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
Bradáč a kol.	Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
Hálek Vítězslav	Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
Zazvonil Zbyněk	Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
IOM VŠE Praha	Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012

Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují

všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu do www.cuzk.cz bylo zjištěno, že se v místě nezobchodovaly obdobné historické objekty.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Kryry, k.ú. Běsno

Adresa nemovité věci: Běsno 40, 439 81 Kryry

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na LV č. 189
Vlastnické právo
Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701 Chrudim

Dokumentace a skutečnost

Stavba čp. 40 je v KN vedená jako stavba rodinného domu, při místním šetření bylo zjištěno, že se jedná o původní barokní sýpku, která pochází zřejmě z roku 1740, o čemž svědčí datace nad portálem. Trámová konstrukce stropu uvnitř budovy by mohla být mladší, nebo některé její prvky vyměňované, roznášecí sedlo jednoho ze sloupů nese dataci 1893. Připojená věžová stavba sušárny chmele je mladší, na mapách stabilního katastru se nevyskytuje, byla vybudována nejdříve ve 2. pol. 19. stol.

Stavba je památkově chráněna.

Místopis

Město Kryry (něm. Kriegern) se nachází v okrese Louny na rozhraní čtyř krajů – Ústeckého, Karlovarského, Plzeňského a Středočeského. Město má vybudovanou kompletní infrastrukturu, včetně zdravotnických zařízení. Ve městě je základní škola pro 400 dětí a mateřská škola pro 120 dětí. V lokalitě působí několik firem: AGC Flat Glass Czech a.s - pobočka Kryry, Cihelna Kryry a. s., RAN s. r. o. Kryry, stavební firma Šilhánek a syn Kryry, Pila Kryry a řada dalších drobných podniků a podnikatelů. Místní části Kryry, Běsno, Stebno a Strojetice.

Běsno je vesnice obce Kryry v okrese Louny, 9 km jihovýchodně od Podbořan. Běsno má cca 100 obyvatel. Západně od vsi se nacházejí rozsáhlé chmelnice. Chmel, pěstovaný v okolí, patřil již v 19. století k nejlepším v oblasti. Podél silnice směrem na Soběchleby roste stará třešňová alej s vyhlášenými odrůdami a dalekým rozhledem do kraje.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna		☒ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace		☒ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

1704	Město Kryry, Hlavní 1, 43981 Kryry
303/3 a 305/1	CHMEL spol. s r.o., Anny Letenské 1120/17, Vinohrady, 12000 Praha 2

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nalézají ve městě Kryry, jeho části Běsno, v okolí průmyslových a zemědělských objektů. Stavba je situovaná podél přístupové komunikace na pozemku p.č. 1704, přístup do stavby však není z této komunikace realizován, přístup je přes pozemky p.č. 303/3 a p.č. 305/1 ve vlastnictví společnosti CHMEL spol. s r.o. - není zřízeno VB chůze a jízdy. Pozemky jsou vzdáleny cca. 200 m od centra obce Běsno a autobusové zastávky a cca. 6,9 km od občanské vybavenosti městi Kryry (městský úřad, pošta, knihovna, ZŠ, MŠ, obchody a restaurační zařízení).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: Pozemek je přístupný přes pozemky jiného vlastníka - p.č. 303/3 a p.č. 305/1
Stavba čp. 40 je v KN vedena jako stavba RD, ve skutečnosti se jedná o dožitou historickou stavbu barokní sýpky.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Dle povodňové zprávy www.cap. cz - Zóna 1 - se zanedbatelným rizikem povodní.

Stavba je památkově chráněna - Objekt je významnou stavební památkou, hmotným dokladem barokní architektury hospodářského charakteru z první pol. 18. stol. Svým charakterem stavba podtrhuje zemědělský ráz lokality. Vzhledem ke svému umístění při vjezdu do obce je objekt výrazně pohledově exponován. Stavba je nositelem autentických stavebních konstrukcí z doby výstavby, mezi nejhodnotnější patří konstrukce barokního krovu, z umělecko-řemeslných konstrukcí se pak jedná o znak Ditrichštejnů nad hlavním vstupem.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Vlastnické právo
Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701 Chrudim

Omezení vlastnického práva
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Malina Marek
Zahájení exekuce - Malina Marek
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

3.3. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Stavba čp. 40 - historická část sýpky
2. Stavba navazující sušárny chmele
3. Pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Komparativní metoda

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek st.p.č. 55/2 se stavbou čp. 40, v k.ú. Běsno, obci Kryry, zapsané na LV č. 189, vedené u KP Žatec
Adresa předmětu ocenění:	Běsno 40 439 81 Kryry
LV:	189
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Kryry
Katastrální území:	Běsno
Počet obyvatel:	2 352

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 410,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **504,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuce	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}482}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}670}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	VII	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci - k.ú. Běsno	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,750}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,362**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,503**

1. Stavba čp. 40 - historická část sýpky

Stavba samostatně stojící sýpky, která má částečně 2 NP, na kterou navazuje dodatečně přistavěná část sušárny chmele, která již není kulturní památkou.

Jedná se o zděnou dvoupodlažní stavbu obdélného půdorysu konstruovanou z místního červeného pískovce a cihel. Střechy objektu jsou sedlové. Stavba sýpky je rozdělena na dvě části, obě jsou zastřešené sedlovou střechou s dřevěným krovem, na delší je krov části pokrytý jednoduše kladenou pálenou taškou bobrovkou. Kratší část má provizorní krov, jen částečně zakrytý a již degradovaný. Části odděluje vnitřní stěna a na ní nadezděný mezilehlý štít. Jednotlivá průčelí stavby obíhá sokl vyskládaný z mohutných pískovcových bloků. Plochy zdí člení lizénové rámce vyvedené v omítce, profilace jsou ale již značně smazané povětrností a místy omítka zcela chybí. Vše završuje profilovaná korunní římsa. Jižní průčelí je štítové, štít nad korunní římsou je vyzděn z cihel, má projmuté náběhy, završen je trojúhelným frontonem. Jižní delší polovina je čtyřosá, severní kratší tříosá. Ve čtvrté a tedy prostřední ose se nachází hlavní vstup, pravoúhlý, rámovaný kamenným ostěním. V nadpraží hlavního vstupu je osazena pískovcová kartuše se znakem Karla Maxmiliána z Ditrichštejna a datací 1740. Okenní otvory jsou v jižní části obdélné horizontální, segmentově zaklenuté, nálevkovité, rámované páskou s uchy. V hloubce otvoru mají osazen pravoúhlý dřevěný masivní nezasklený rám opatřený mříží. Dveřní křídlo hlavního vstupu je opatřeno vstřícně kladenými švartnami.

Po roce 1988 je stavba sýpky zapsána do seznamu kulturních památek.

Jedná o původní barokní sýpku, která pochází zřejmě z roku 1740, o čemž svědčí datace nad portálem. Trámová konstrukce stropu uvnitř budovy by mohla být mladší, nebo některé její prvky vyměňované, roznášecí sedlo jednoho ze sloupů nese dataci 1893.

Stavba je ke dni ocenění ve výrazně zhoršeném technickém stavu, střešní krytina je v převážně části dožitá, do stavby zatéká, ve zbylé části byla v minulosti provedeno pouze provizorní zakrytí, která již ke dni ocenění neplní svou funkci a střecha je téměř odkrytá. Krov je dožívající, venkovní fasáda je dožitá, převážně chybí úplně, vnitřní omítky jsou dožité, v části stavby je patrné statické narušení. Podlahy byly původní prkenné, ke dni ocenění jsou ztrouchnivělé, stropy převážně zborcené, v části patrné původní dřevěné.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
1. NP - část 1	27,7*11,8	=	326,86
2. NP - část 1	27,7*11,8	=	326,86
Půda - část 1	27,7*11,8	=	326,86

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP - část 1	326,86 m²	3,60 m	1 176,70
2. NP - část 1	326,86 m²	3,60 m	1 176,70
Půda - část 1	326,86 m²	6,00 m	1 961,16
Součet	**980,58 m²**		**4 314,56**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	4 314,56 / 980,58	= 4,40 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	980,58 / 3	= 326,86 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
v.s.	(27,7*11,8)*(8,3+0,3)	=	2 811,00 m³
zastř.	(27,7*11,8)*(6,00)/2	=	980,58 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
v.s.	NP	2 811,00 m³
zastř.	Z	980,58 m³
Obestavěný prostor - celkem:		3 791,58 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné	S	100
2. Svislé konstrukce	kámen + cihla	S	100
3. Stropy	v části dřevěné, převážně chybějící	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	jednoduché	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, poškozené	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	převážně chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100

12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	dřevěná, bez zasklení	C	100
14. Povrchy podlah	prkenné, dožité	C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	C	11,70	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,20	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					55,40
Koeficient vybavení K_4:					**0,5540**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100,00	1,00	10,80	19,50	283	308	91,88	17,9166
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	46,21	283	308	91,88	42,4577
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	12,46	130	150	86,67	10,7991
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	5,05	130	130	100,00	5,0500
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,26	130	130	100,00	1,2600
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100,00	1,00	4,40	7,94	130	130	100,00	7,9400
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	4,33	130	130	100,00	4,3300
12. Vrata	S	1,80	100,00	1,00	1,80	3,25	130	130	100,00	3,2500
Opotřebení:										**93,0 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9402
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7773
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,5540
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7790
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**2 847,29**
Plná cena: 3 791,58 m^3 * 2 847,29 Kč/m^3	=	**10 795 727,82 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 93,0 % /100)	*	0,070
Nákladová cena stavby CS_N	=	**755 700,95 Kč**
Koeficient pp	*	0,503
Cena stavby CS	=	**380 117,58 Kč**
	=	380 117,58 Kč
Kulturní památka dle § 24		
Stavba čp. 40 - historická část sýpky - zjištěná cena	=	**380 117,58 Kč**

2. Stavba navazující sušárny chmele

Navazující část sušárny chmele navazuje na severní štít původní sýpky, jedná se o věžovou stavbu se 4. NP, která není součástí této kulturní památky.

Stavba je zděná z cihel a kamene, na kamenných základech, je zastřešená sedlovou střechou s původní krytinou z pálených tašek. Fasáda převážně dvouvrstvá, dožitá. Do této části stavby nebylo možné, vzhledem k jejímu technickému stavu nahlédnout.

Připojená věžová stavba sušárny chmele je mladší než původní stavba sýpky, na mapách stabilního katastru se nevyskytuje, byla vybudována nejdříve ve 2. pol. 19. stol.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
1. NP - část 2	8,75*8,3	=	72,63
2. NP - část 2	8,75*8,3	=	72,63
3. NP - část 2	8,75*8,3	=	72,63
4. NP - část 2	8,75*8,3	=	72,63
Půda - část 2	8,75*8,3	=	72,63

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP - část 2	72,63 m²	3,20 m	232,42
2. NP - část 2	72,63 m²	3,60 m	261,47
3. NP - část 2	72,63 m²	3,60 m	261,47
4. NP - část 2	72,63 m²	3,60 m	261,47
Půda - část 2	72,63 m²	4,00 m	290,52
Součet	**363,15 m²**		**1 307,35**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 307,35 / 363,15	= 3,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	363,15 / 5	= 72,63 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
v.s.	(8,75*8,3)*(13,20+0,3)	=	980,44 m³
zastř.	(8,75*8,3)*(4,00)/2	=	145,25 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
v.s.	NP	980,44 m³
zastř.	Z	145,25 m³
Obestavěný prostor - celkem:		1 125,69 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné	S	100
2. Svislé konstrukce	kámen + cihla	S	100
3. Stropy	v části dřevěné, převážně chybějící	C	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	jednoduché	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, poškozené	S	100

8. Úprava vnějších povrchů	převážně chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	dřevěná, bez zasklení	C	100
14. Povrchy podlah	prkenné, dožité	C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	C	11,70	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,20	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					55,40

Koeficient vybavení K_4: **0,5540**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100,00	1,00	10,80	19,50	80	150	53,33	10,3994
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	46,21	80	150	53,33	24,6438
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	12,46	80	100	80,00	9,9680
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	5,05	80	100	80,00	4,0400
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,26	80	80	100,00	1,2600
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100,00	1,00	4,40	7,94	80	80	100,00	7,9400
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	4,33	80	80	100,00	4,3300
12. Vrata	S	1,80	100,00	1,00	1,80	3,25	80	80	100,00	3,2500
Opotřebení:										**65,8 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0109
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8833
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,5540
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7790
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 478,88**
Plná cena: 1 125,69 m^3 * 3 478,88 Kč/m^3	=	**3 916 140,43 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 65,8 % /100)	*	0,342
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 339 320,03 Kč**
Koeficient pp	*	0,503
Cena stavby CS	=	**673 677,98 Kč**
Stavba navazující sušárny chmele - zjištěná cena	=	**673 677,98 Kč**

3. Pozemek

Pozemek st.p.č. 55/2 je zastavěn původní zemědělskou stavbou. Pozemek je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je zastavěn stavbou čp. 40. Pozemek není přístupný z veřejné komunikace, pouze přes pozemky jiného vlastníka. Pozemek je zainvestován (NN), užívání pozemku v souladu s právním stavem, obec nemá cenovou mapu stavebních pozemků.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,670**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,750**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00

3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,670 * 1,000 * 0,750 = **0,503**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	504,-	0,503		253,51

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 55/2	363	253,51	92 024,13
Stavební pozemek - celkem			363		**92 024,13**

Pozemek - zjištěná cena celkem = **92 024,13 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	1 343,73 m^2
Obestavěný prostor:	4 917,27 m^3
Zastavěná plocha:	399,49 m^2
Plocha pozemku:	363,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Zemědělský objekt**
Lokalita: Zlosyň, okres Mělník
Popis: barokní špejchar ve Zlosyni. Stavba se zachování původních stavebních prvků v budově postavené v roce 1744.
Pozemek: 396,00 m^2
Užitná plocha: 2 520,00 m^2
Zastavěná plocha: 396,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
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]
12 000 000	2 520,00	4 762	0,54	**2 571**

Název: **Zemědělský objekt**
Lokalita: Tis, okres Havlíčkův Brod
Popis: Stavba se nachází v lokalitě nazývané Nový Dvůr severovýchodně od místní části Kněž. Vlokalitě není žádná občanská vybavenost, autobusová zastávka je vzdálena cca600 m. Přístup k budovám je přes nezastavěnou část pozemku parc. č. st. 30Ve vlastnictví státu, na tento pozemek je přístup z veřejné komunikace.
Pozemek: 500,00 m^2
Užitná plocha: 990,00 m^2
Zastavěná plocha: 600,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,99

Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
2 490 000	990,00	2 515	0,79	**1 987**

Název: **Zemědělský objekt**
Lokalita: Podbořany, okres Louny
Popis: Zemědělský objekt v obci Pšov , okres Žatec . Celková výměra pozemku je 1909m2, z toho zastavěná plocha 610m2. Historicky byl v budově kravín a sušírna chmelu. Objekt byl připojen na inženýrské sítě. U nemovitosti je nutná zásadní rekonstrukce. V současné době probíhá stavební řízení ohledně demolice sušárny. Nemovitost se nachází v centru obce.
Pozemek: 1 909,00 m²
Užitná plocha: 1 250,00 m²
Zastavěná plocha: 610,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny			0,80	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
1 500 000	1 250,00	1 200	0,72	**864**

Název: **Zemědělský objekt**
Lokalita: Hobšovice, okres Kladno
Popis: Soubor budov s podlahovou plochou 1500m2, tvořící funkční celek, na pozemku o rozloze 2442m2.
Pozemek: 2 442,00 m²
Užitná plocha: 2 300,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny			0,80	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,97	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			0,93	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
7 800 000	2 300,00	3 391	0,65	**2 204**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jelikož nejsou známy z databáze vlastní ani skupiny odhadců majetku obdobné zrealizované nemovitosti, používám nepřímou srovnávací metodu, tj.známé přepočtené započitatelné plochy zemědělských staveb ve stavu před rekonstrukcí v rámci celé ČR.

Tato porovnávací hodnota nepřímou metodou za započitatelnou plochu obdobných nemovitostí se pohybuje v intervalu od 800 do 2600,-Kč/m2. v tomto případě vzhledem k opuštěnosti stavby a obtížnému přístupu a absenci pozemku ve funkčním celku, indikuji při spodní úrovni.

Minimální jednotková porovnávací cena	864 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 907 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	2 571 Kč/m^2

Stanovená porovnávací hodnota	**1 200 000 Kč**
Jednotková cena	893 Kč/m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**1 200 000 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace reprodukčních cen

1. Stavba čp. 40 - historická část sýpky	10 795 727,82 Kč
2. Stavba navazující sušárny chmele	3 916 140,43 Kč
Rekapitulace reprodukčních cen - celkem:	**14 711 868,25 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Stavba čp. 40 - historická část sýpky	380 117,58 Kč
2. Stavba navazující sušárny chmele	673 677,98 Kč
3. Pozemek	92 024,13 Kč
Výsledná cena - celkem:	**1 145 819,69 Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**1 145 820,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostočtyřicetpěttisícosmsetdvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 145 820 Kč

slovy: Jedenmilionjednostočtyřicetpěttisícosmsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Komparativní metoda 1 200 000,- Kč

Porovnávací hodnota	1 200 000 Kč

Obvyklá cena

1 200 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

a dále dle § 1c se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Pozemku se zděnou stavbou sýpky, zapsané v seznamu kulturních památek, ve stavu před rekonstrukcí se špatným technickým stavem (chybějící část střechy, opadané omítky, statické narušení),** v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou**.**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 1 200 000,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitostech zapsaných na LV č. 189 zaokrouhleno

obvyklá cena nemovitostí a jejich příslušenství	1 200 000,-Kč
movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí	0,-Kč
práv a závad s nemovitostmi spojených	0,-Kč

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

I. **nemovitostí povinného a jejich příslušenství**
II. **movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí**
III. **práv a závad s nemovitostmi spojených**

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 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 administrativní ceny, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji tržní hodnotu nemovitostí - Pozemku st.p.č. 55/2 se stavbou čp. 40, v k.ú. Běsno, obci Kryry, zapsané na LV č. 189, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Žatec** ; se zohledněním práv a závad :

OBVYKLÁ CENA	**1 200 000 Kč**
slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč	

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

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).

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.
Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 189	10
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 7487/5/2023.

V Trutnově 11.4.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 7487/5/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 189	10
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 189

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.03.2023 08:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 13914/09 pro Mgr. Kamil Košina soudní exekutor
Exekutorský úřad Prachatice se sídlem ve Zdíkově

Okres: **CZ0424 Louny** Obec: **566314 Kryry**

Kat.území: **756989 Běsno** List vlastnictví: **189**

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

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

Vlastnické právo

Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701 Chrudim **770821/3150**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 55/2	**363**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Běsno, č.p. 40, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 55/2**

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

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši 5 654,60 Kč s příslušenstvím**

  Oprávnění pro
  Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001

  Povinnost k
  Parcela: St. 55/2

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 003-EX 11318/2011 -25 ze dne 17.01.2013.**
  Z-308/2013-533

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši 141 160,- Kč s příslušenstvím**

  Oprávnění pro
  PROFI CREDIT Czech, a.s., Klimentská 1216/46, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 61860069

  Povinnost k
  Parcela: St. 55/2

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 094-EX 05860/2006 -036 ze dne 18.01.2013.**
  Z-344/2013-533

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši 4 389,- Kč s příslušenstvím**

  Oprávnění pro
  Český Triangl, a.s., Heršpická 800/6, Štýřice, 63900 Brno, RČ/IČO: 25864106

  Povinnost k
  Parcela: St. 55/2

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 057-EX**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.
strana 1

Typ vztahu

5193/2007 -109 ze dne 27.05.2013.
Z-2887/2013-533

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši 714.542,- Kč s příslušenstvím**
  Oprávnění pro
  Heineken Česká republika, a.s., U Pivovaru 1, 27053 Krušovice, RČ/IČO: 45148066
  Povinnost k
  Parcela: St. 55/2
  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 134 EX-11012/2012 -218 ze dne 15.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2014 13:42:30. Zápis proveden dne 07.02.2014.**
  V-106/2014-533
  Pořadí k **15.01.2014 13:42**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši 100.000,- Kč s příslušenstvím**
  Oprávnění pro
  Město Podbořany, Mírová 615, 44101 Podbořany, RČ/IČO: 00265365
  Povinnost k
  Parcela: St. 55/2
  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 134-EX 17343/2014 -010 ze dne 19.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2014 10:47:15. Zápis proveden dne 11.09.2014.**
  V-2923/2014-533
  Pořadí k **20.08.2014 10:47**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši 1 009,- Kč s příslušenstvím**
  Oprávnění pro
  Pojišťovna Patricie a.s., Spálená 75/16, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 61859869
  Povinnost k
  Parcela: St. 55/2
  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 054 EX-1901/2014 -121 ze dne 27.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2014 14:33:40. Zápis proveden dne 18.09.2014.**
  V-3026/2014-533
  Pořadí k **27.08.2014 14:33**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši 7.744,- Kč s příslušenstvím**
  Oprávnění pro
  MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720
  Povinnost k
  Parcela: St. 55/2

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 040-Ex 13914/2009 -28 ze dne 18.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2014 14:56:32. Zápis proveden dne 11.12.2014.**

V-4118/2014-533

Pořadí k **18.11.2014 14:56**

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 5.800,- Kč s příslušenstvím**

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní soud v Tachově, náměstí Republiky 71, 34701 Tachov, RČ/IČO: 00024805

Povinnost k
Parcela: St. 55/2

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti úřadu Praha-východ, 149 EX-3439/2015 -12 ze dne 18.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2015 20:04:46. Zápis proveden dne 10.06.2015; uloženo na prac. Louny**

V-2102/2015-507

Pořadí k **18.05.2015 20:04**

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu v celkové výši 8 296.00 Kč**

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k
Parcela: St. 55/2

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP Louny -2018262/2018 ze dne 28.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2018 09:58:48. Zápis proveden dne 19.09.2018; uloženo na prac. Žatec**

V-2773/2018-533

Pořadí k **28.08.2018 09:58**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP Louny -2018262/2018 ze dne 28.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2018 09:58:48. Zápis proveden dne 19.09.2018; uloženo na prac. Žatec**

V-2773/2018-533

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP Louny -2018262/2018 ze dne 28.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2018 09:58:48. Zápis proveden dne 19.09.2018; uloženo na prac. Žatec**

V-2773/2018-533

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  Povinnost k
  Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
  Chrudim, RČ/IČO: 770821/3150
  Parcela: St. 55/2
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 040-Ex 13914/2009 -20 ze dne 14.12.2012.**
  Z-7028/2012-533

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  Povinnost k
  Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
  Chrudim, RČ/IČO: 770821/3150
  Parcela: St. 55/2
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003-EX 11318/2011 -26 ze dne 17.01.2013.**
  Z-309/2013-533

- **Nařízení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého náměstí 740/28, 30 100 Plzeň
  Povinnost k
  Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
  Chrudim, RČ/IČO: 770821/3150
  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chrudimi 5 Nc-2792/2006 -6 ze dne 07.06.2006; uloženo na prac. Chrudim**
  Z-821/2013-603

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  Povinnost k
  Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
  Chrudim, RČ/IČO: 770821/3150
  Parcela: St. 55/2
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 094-EX 05860/2006 -035 ze dne 18.01.2013. Právní moc ke dni 08.02.2013.**
  Z-323/2013-533
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 094-EX 05860/2006 - 040 ze dne 13.02.2013.**
  Z-745/2013-533

- **Nařízení exekuce**
  pověřený soudní exekutor Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10
  Povinnost k
  Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
  Chrudim, RČ/IČO: 770821/3150
  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 29 EXE-2231/2011 -10 ze dne 26.09.2011; uloženo na prac. Chrudim**
  Z-1771/2013-603

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Typ vztahu

Povinnost k
Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
Chrudim, RČ/IČO: 770821/3150
Parcela: St. 55/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 057-EX 5193/2007 -108 ze dne 27.05.2013.**
Z-2888/2013-533

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 057-EX 5193/2007 -108 ze dne 27.05.2013. Právní moc ke dni 22.08.2013.**
Z-6230/2013-533

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k
Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
Chrudim, RČ/IČO: 770821/3150
Parcela: St. 55/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134-EX 11012/2012 -217 ze dne 15.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2014 13:42:21. Zápis proveden dne 22.01.2014.**
Z-127/2014-533

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr.Ing. Jiří Prošek, Rychtaříkova 1, 326 00 Plzeň

Povinnost k
Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
Chrudim, RČ/IČO: 770821/3150

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX-17343/2014 -007 ze dne 19.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2014 10:48:00. Zápis proveden dne 21.08.2014; uloženo na prac. Tachov**
Z-3293/2014-410

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k
Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
Chrudim, RČ/IČO: 770821/3150
Parcela: St. 55/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134-EX 17343/2014 -009 ze dne 19.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2014 10:47:05. Zápis proveden dne 21.08.2014; uloženo na prac. Žatec**
Z-2341/2014-533

- **Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. Ing. Jiří Prošek, Rychtaříkova 1, 326 00 Plzeň

Povinnost k
Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
Chrudim, RČ/IČO: 770821/3150

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 22 EXE-2002/2012 -28 ze dne 16.08.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2014 21:14:14. Zápis proveden dne 26.09.2014; uloženo na prac. Louny**
Z-3137/2014-507

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3

  Povinnost k
  Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701 Chrudim, RČ/IČO: 770821/3150

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 3439/15-9 k 21 EXE-495/2015 8 ze dne 08.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.05.2015 20:01:18. Zápis proveden dne 15.05.2015; uloženo na prac. Praha**
  Z-26322/2015-101

- **Nařízení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Tomek, Bráfova 471/58, Třebíč, 674 01 Třebíč

  Povinnost k
  Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701 Chrudim, RČ/IČO: 770821/3150

  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chrudimi 5 Nc-3151/2006 -5 ze dne 29.08.2006. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2017 08:52:45. Zápis proveden dne 04.05.2017; uloženo na prac. Třebíč**
  Z-2002/2017-710

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Okresní soud v Chrudimi 5 Nc-3151/2006 -5. Právní moc ke dni 11.09.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2017 14:50:56. Zápis proveden dne 15.05.2017; uloženo na prac. Nymburk**
  Z-2215/2017-208

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k
  Parcela: St. 55/2

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 093-Ex 575/2006 -87 (5 Nc 3151/2006-5) ze dne 03.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2017 15:39:16. Zápis proveden dne 12.05.2017; uloženo na prac. Žatec**
  Z-1300/2017-533

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor : JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6

  Povinnost k
  Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701 Chrudim, RČ/IČO: 770821/3150

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167-EX 2982/2018 -32 ze dne 15.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2019 19:17:04. Zápis proveden dne 18.02.2019; uloženo na prac. Žatec**
  Z-374/2019-533

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k
  Parcela: St. 55/2

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167-EX 2982/2018 -31 ze dne 15.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2019 19:17:04. Zápis**

Typ vztahu

proveden dne 20.02.2019; uloženo na prac. Žatec
Z-375/2019-533

Listina **Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 167-EX 2982/2018 -222 ze dne 28.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2021 20:07:40. Zápis proveden dne 02.02.2021; uloženo na prac. Žatec**
Z-265/2021-533

Listina **Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 167-EX 2982/2018 -257 ze dne 29.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2021 19:32:52. Zápis proveden dne 06.05.2021; uloženo na prac. Žatec**
Z-1202/2021-533

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2
  Povinnost k
  Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701 Chrudim, RČ/IČO: 770821/3150

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 1 099 EX-2287/2019 -9 ze dne 17.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2019 14:29:39. Zápis proveden dne 22.07.2019; uloženo na prac. Nymburk**
Z-4108/2019-208

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 55/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 099-EX 2287/2019 -13 ze dne 18.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2019 14:29:36. Zápis proveden dne 22.07.2019; uloženo na prac. Žatec**
Z-1945/2019-533

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  Povinnost k
  Parcela: St. 55/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Lounech -2088786/2019 ze dne 05.09.2019. Právní moc ke dni 23.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2019 15:05:03. Zápis proveden dne 10.09.2019.**
Z-2480/2019-533

Listina **Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Lounech -2173531/2019 ze dne 25.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2019 12:14:27. Zápis proveden dne 27.09.2019.**
Z-2635/2019-533

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  Povinnost k
  Parcela: St. 55/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 195-EX 1462/2019 -15 (22 EXE 773/2019-9) ze dne 29.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2019 08:18:03. Zápis proveden dne 05.11.2019.**
Z-3051/2019-533

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 195-EX 1462/2019 -15 ze dne 29.10.2019. Právní moc ke dni 01.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2019 15:15:34. Zápis proveden dne 25.11.2019.**

Typ vztahu

Z-3375/2019-533

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Voborník, 9. května 215 Moravany 533 72
  Povinnost k
  Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
  Chrudim, RČ/IČO: 770821/3150
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 195 EX-1462/2019 -5 ze dne 07.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2020 11:12:06. Zápis proveden dne 05.03.2020; uloženo na prac. Pardubice**
  Z-1525/2020-606

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov
  Povinnost k
  Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
  Chrudim, RČ/IČO: 770821/3150
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203-Ex 00363/2021 -9 ze dne 26.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2021 08:33:29. Zápis proveden dne 28.01.2021; uloženo na prac. Žatec**
  Z-238/2021-533

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 55/2
Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203-Ex 00363/2021 -14 ze dne 27.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2021 08:33:29. Zápis proveden dne 29.01.2021; uloženo na prac. Žatec**
Z-239/2021-533

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  Povinnost k
  Parcela: St. 55/2
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Lounech -1989188/2021 ze dne 10.09.2021. Právní moc ke dni 27.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2021 11:53:38. Zápis proveden dne 15.09.2021.**
  Z-2412/2021-533
  Listina **Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Lounech -2090289/2021 ze dne 04.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2021 16:31:04. Zápis proveden dne 08.10.2021.**
  Z-2694/2021-533

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Bělohradská 299, 580 01 Havlíčkův Brod
  Povinnost k
  Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701
  Chrudim, RČ/IČO: 770821/3150
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-2210/2021 -7 k č.j. 27 EXE 1004/2021-10 ze dne 03.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2022 10:52:09. Zápis proveden dne 13.01.2022; uloženo na prac. Havlíčkův Brod**

Typ vztahu

Z-137/2022-601

- **Nařízení exekuce**
  pověřený soudní exekutor JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4
  Povinnost k
  Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701 Chrudim, RČ/IČO: 770821/3150
  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chrudimi 29 EXE-737/2010 -12 ze dne 26.05.2010. Právní moc ke dni 30.09.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2022 20:17:50. Zápis proveden dne 03.08.2022; uloženo na prac. Nymburk**
  Z-10052/2022-208

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: St. 55/2
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 081 EX 16604/10-379 ze dne 01.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2022 20:18:17. Zápis proveden dne 16.08.2022; uloženo na prac. Žatec**
  Z-7508/2022-533

- **Nařízení exekuce**
  pověřený soudní exekutor JUDr. Jana Jarková, 2. května 2384, 760 01 Zlín
  Povinnost k
  Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701 Chrudim, RČ/IČO: 770821/3150
  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chrudimi 5 Nc-4606/2007 -7 ze dne 12.12.2007. Právní moc ke dni 22.10.2008. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2022 21:32:45. Zápis proveden dne 02.12.2022; uloženo na prac. Nymburk**
  Z-12042/2022-208

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: St. 55/2
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 207 EX 8162/07-98 ze dne 30.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2022 21:32:45. Zápis proveden dne 23.12.2022; uloženo na prac. Žatec**
  Z-8445/2022-533

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 11.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.10.2012.**
  V-2061/2012-533
  Pro: **Malina Marek, Resselovo náměstí 77, Chrudim I, 53701 Chrudim** *RČ/IČO:* **770821/3150**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.03.2023 08:15:02*

Okres: **CZ0424 Louny** Obec: **566314 Kryry**

Kat.území: **756989 Běsno** List vlastnictví: **189**

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

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

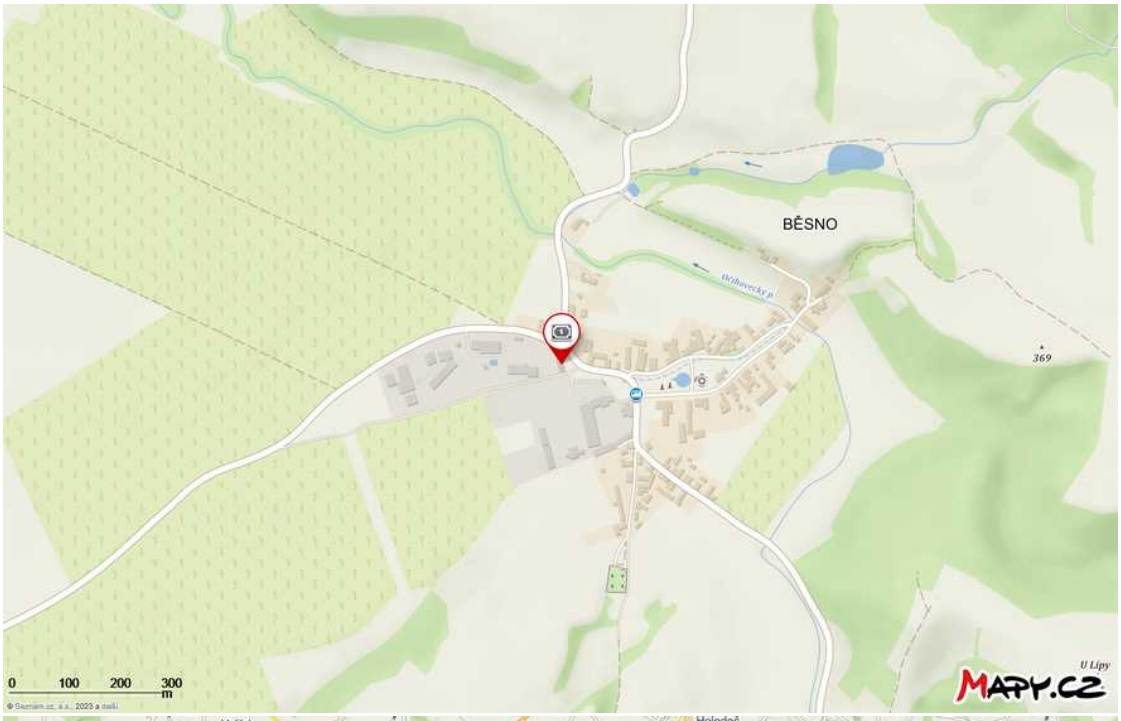
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

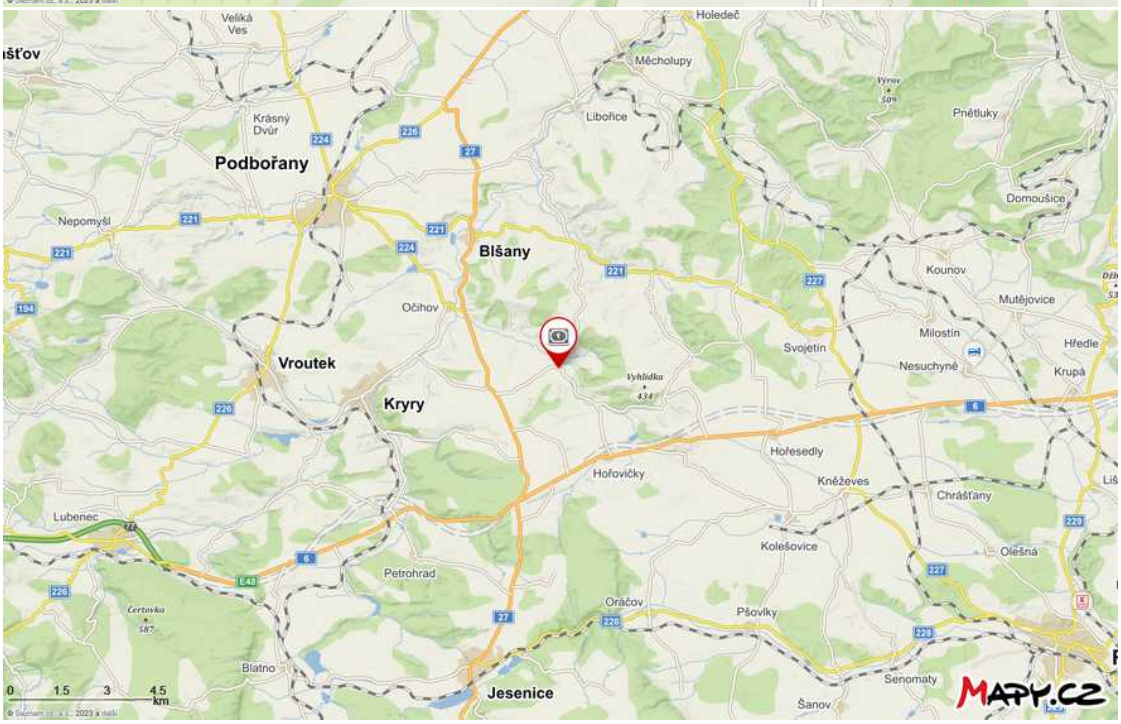
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 13.03.2023 08:35:48*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Snímek katastrální mapy

Mapa oblasti





Usnesení o ustanovení znalce

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 13914/09-231
Značka oprávněného: 1132510605

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 Chrudimi ze dne 30.09.2009, č.j. 29Nc2593/2009-12, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **JUDr. Cilínková Marie**, Na lysinách 99/14, 147 00 Praha, IČ: 66198500, zast. JUDr. Monika Zoulová,advok.-viz.40Spr29/2016, Podolská 103/126, 147 00 Praha, proti povinnému: **Malina Marek**, nar. 21.08.1977, bytem Resselovo náměstí č.p. 77, 537 01 Chrudim, k uspokojení pohledávky 7.744,- Kč s příslušenstvím

t a k t o :

I. Soudní exekutor ustanovuje Jiřího Danielise, Pražská 88, 54101 Trutnov-Vnitřní Město, IČO: 11116650. 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) nemovitých věcí :

Okres: **CZ0424 Louny** Obec: **566314 Kryry**
Kat.území: **756989 Běsno** List vlastnictví: **189**

Nemovitosti
Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 55/2	**363**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Běsno, č.p. 40, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 55/2**

2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí,

3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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

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

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

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

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

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

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

Ve Zdíkově dne 13. března 2023

Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor v Prachaticích