Znalecký posudek č. 5163-343-2020

O ceně obvyklé nemovitých věcí

statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00
+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	**Exekutorský úřad Brno-město** Mgr. Jan Krejsta, soudní exekutor Pražákova 1024/66a 639 00 Brno
Předmět ocenění:	Rekreační chata v k.ú. Hlásná Třebáň, obec Hlásná Třebáň
Účel posudku:	Stanovení ceny obvyklé pro účely exekučního řízení č.j. 159 EX 01406/17.
Oceněno k datu:	7.7.2020
Podle stavu ke dni:	7.7.2020
Datum místního šetření:	7.7.2020
Zhotovitel:	STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing, Petr Daňhel Ph.D., Ing. Anna Sládková, Ing. Barbora Formanová
Počet stran bez příloh:	29
Počet příloh:	5
Počet vyhotovení:	3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 3. 11. 2020

Obsah

1 NÁLEZ 6
1.1 Znalecký úkol 6
1.2 Účel posudku 6
1.3 Místní šetření 6
1.4 Prohlášení Znalce o nezávislosti 6
1.5 Předpoklady a omezující podmínky 6
1.6 Podklady 7
1.7 Identifikace nemovité věci 8
1.7.1 Vlastník 8
1.7.2 Nemovitosti 8
1.8 Popis lokality 8
1.8.1 Místopis 8
1.8.2 Lokalizace předmětu ocenění 9
1.8.3 Napojení na inženýrské sítě 9
1.8.4 Přístup a příjezd 10
1.8.5 Dopravní dostupnost 10
1.9 Popis předmětu ocenění 10
1.9.1 Příslušenství 10
1.9.2 Užívání 10
1.9.3 Pozemky 11
1.10 Výměry a plochy 13
1.11 Nájemní a pachtovní práva 13
1.12 Rizika 13
1.12.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci 13
1.12.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci 14
1.12.3 Věcná břemena a obdobná zatížení 14
1.12.4 Ostatní rizika 14
2 POSUDEK 15

2.1 Definice tržní hodnoty a obvyklé ceny 15
2.1.1 Tržní hodnota 15
2.1.2 Obvyklá cena 15
2.2 Volba metody ocenění 15
2.2.1 Popis metody komparativní 15
2.3 Ocenění porovnávací metodou 17
2.3.1 Srovnávací objekty 17
2.4 Obvyklá cena spoluvlastnického podílu 25
3 REKAPITULACE 27
4 ZNALECKÁ DOLOŽKA 28

Seznam příloh

Příloha č. 1: Usnesení o ustanovení znalce .....2 listy

Příloha č. 2: Výpisy z KN .....6 listů

Příloha č. 3: Mapa okolí.....1 list

Příloha č. 4: Náhled KN-mapy.....1 list

Příloha č. 5: Fotodokumentace .....3 listy

1 NÁLEZ

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou podílu id. 1/3 nemovitých věcí v k.ú. Hlásná Třebáň, obec Hlásná Třebáň, okres Beroun, Středočeský kraj, Česko, a to:

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1290	58	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hlásná Třebaň, č.e. 622, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1290				
1291	855	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
1295/2	1515	zahrada		zemědělský půdní fond

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 159 EX 01406/17.

1.3 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 7. 7. 2020 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. Vlastník nemovitosti se na místní šetření nedostavil**, byla provedena pouze venkovní obhlídka nemovitosti.**

1.4 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.5 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.

2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

1.6 Podklady

- Usnesení č.j. 159 EX 01406/17-327 o ustanovení znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o., se sídlem Purkyňova 648/125, 612 00 Brno, k ocenění Předmětu ocenění.
- Sdělení Městského úřadu Beroun, Odbor výstavby.
- Informace z katastru nemovitostí
- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění

- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009

1.7 Identifikace nemovité věci

Číslo LV:	525
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Beroun
Obec:	Hlásná Třebáň [531171]
Katastrální území:	Hlásná Třebáň [638901]

1.7.1 Vlastník

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice	700706/0082	1/3
Borovanský Petr, Ruská 679/52, Vršovice, 10100 Praha 10	810609/0091	1/8
Kusá Eva, V Rokli 222, 26718 Hlásná Třebaň	785809/0053	1/8
Šimšová Lada, Korunovační 127/28, Bubeneč, 17000 Praha 7	655504/2219	5/12

1.7.2 Nemovitosti

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1290	58	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hlásná Třebaň, č.e. 622, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1290				
1291	855	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
1295/2	1515	zahrada		zemědělský půdní fond

1.8 Popis lokality

1.8.1 Místopis

Hlásná Třebáň se nachází v okrese Beroun v Středočeském kraji asi 24 km západně od Prahy a 10 km jihovýchodně od Berouna. Leží na levém břehu řek Berounky. Asi 2 km severně se nachází Karlštejn. V obci žije asi 1000 obyvatel. První zmínka o obci je z roku 1000, osídlení je však již z doby Bronzové. Obec se nachází na okraji CHKO Český kras.

1.8.1.1 Doprava

Obcí vede silnice II/116 (Nový Knín – Řevnice – Beroun – Lány). Na Pravém břehu řeky Berounky vede železniční trať 171 (Praha – Beroun). Stanice se nachází v obci Zadní Třebáň, od centra obce je však vzdálená jen 600 metrů.

Obec má pouze jedinou autobusovou zastávku, která se nachází v místní části rovina. Ta je obsluhována autobusy z Řevnice do Prahy.

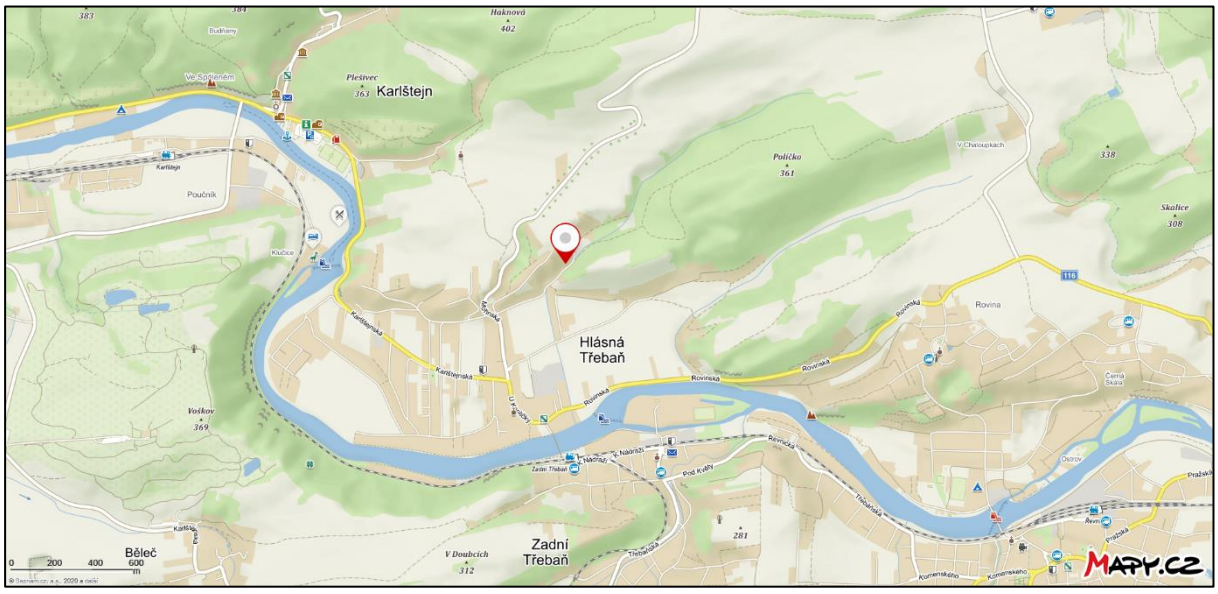
1.8.1.2 Občanská a technická vybavenost

V obci je základní občanská vybavenost, nachází se zde obecní úřad, samoobsluha, mateřská škola, soukromá základní škola (pouze 1. stupeň) a restaurační zařízení.

V obci je základní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plyn.

1.8.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňovaná nemovitost se nachází na severozápadním okraji obec Hlásná Třebáň. V okolí je převážně rekreační zástavba.



Situace

1.8.3 Napojení na inženýrské sítě

Nemovitá věc je napojena pouze na elektrickou síť. Plyn vede v komunikaci u hranice pozemků. Kanalizace ani vodovod není k pozemkům dotažena (řešeno dle zjištěných informací septikem a studnou).

1.8.4 Přístup a příjezd

Přístup k oceňované nemovité věci je přímo z veřejné komunikace na ulici Kytlinská. Komunikace je zpevněná štěrkovým posypem.

Přístup a příjezd přes pozemky:

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
1292/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Hlásná Třebaň, Karlštejnská 150, 26718 Hlásná Třebaň

1.8.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 30 minut pěšky se nachází železniční stanice.

V dojezdové vzdálenosti do 25 minut autem se nachází dálnice D4 nebo D5. Silnice II/116 se nachází v dojezdové vzdálenosti 3 minuty.

1.9 Popis předmětu ocenění

Jedná se o rekreační objekt – chatu na severozápadním okraji obce Hlásná Třebáň. Znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti, popis je tedy pouze na základě venkovní obhlídky.

Objekt má jedno podzemní, jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Zastavěná plocha je (dle výpisu z KN) 58 m^2. Půdorys domu je obdélníkový, je zděný, má sedlovou střechu. Okna jsou dřevěná, v 1. NP je balkon, v podkroví lodžie. Stavba je dle venkovní obhlídky v dobrém technickém stavu

Pozemek je situovaný na stráni a je celý oplocený. Nachází se zde skleník a množství vzrostlých stromů, zejména okrasných. Údržba pozemku působí zanedbaná, není zde posečená tráva apod.

Dle sdělení kolemjdoucího je nemovitost dva roky neužívaná.

1.9.1 Příslušenství

Movité příslušenství náležící k oceňované nemovité věci nebylo znalce zjištěno.

Nemovité příslušenství náležící k oceňované nemovité věci tvoří přípojka elektro, terasa, skleník, oplocení, plotová vrátka a sklep.

1.9.2 Užívání

Na Městský úřad Beroun, Odbor výstavby byla podána žádost o sdělení informace, k jakému datu došlo ke kolaudaci stavby pro rodinnou rekreaci ev. č. 622, ul. Kytlinská, v k. ú. Hlásná Třebaň a zda je vydáno platné stavební povolení k pozemku p. č. 1290 v k. ú. Hlásná Třebaň. Tyto informace se však dle sdělení Stavebního úřadu nedochovaly. Stáří rekreační chaty se odhaduje více jak 30 let.

1.9.3 Pozemky

Pozemek parc. č. 1290 o výměře 58 m^2 je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází stavba č. e. 622. Stavba je součástí pozemku. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

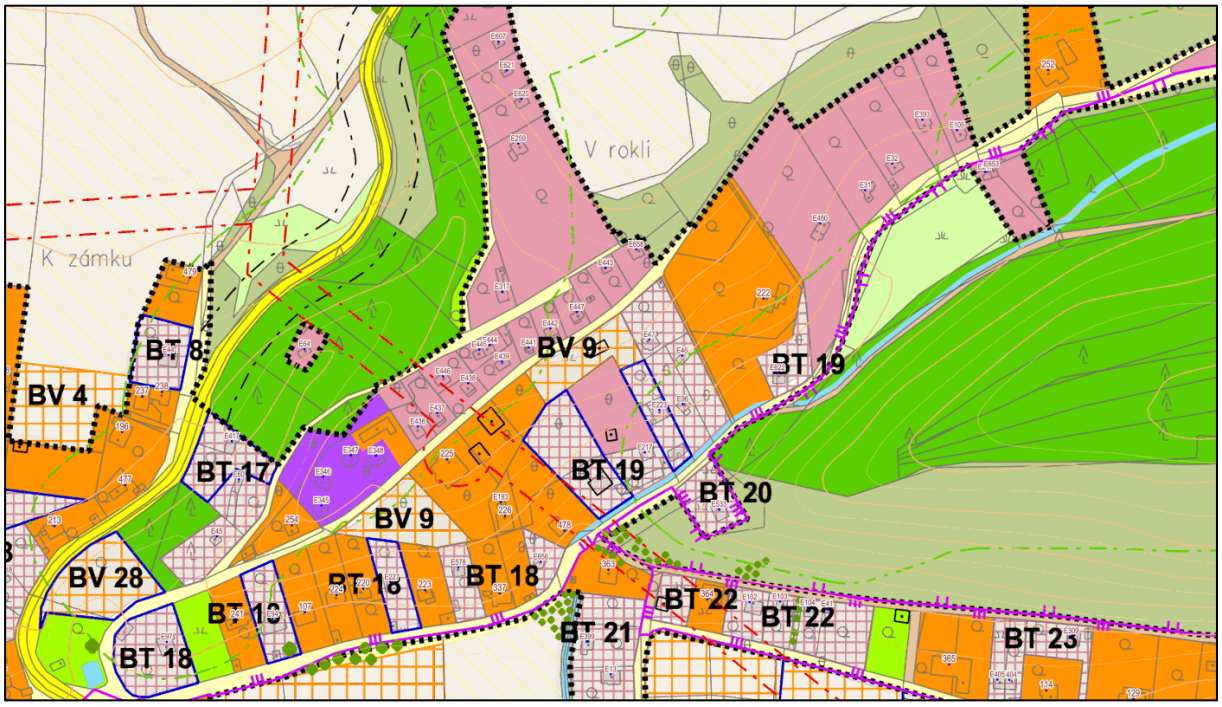
Pozemek parc. č. 1291 o výměře 588 m^2 je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, na pozemku se nachází okrasné dřeviny. Skutečný stav je v souladu se stavem vedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 1295/2 o výměře 1515 m^2 je veden v katastru nemovitostí jako zahrada, na pozemku se nachází okrasné dřeviny. Skutečný stav je v souladu se stavem vedeným v katastru nemovitostí.

Všechny pozemky tvoří jeden funkční celek a jsou společně oploceny. Celková výměra pozemků činí 2428 m^2.

1.9.3.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží pozemek parc. č. 1295/2 v ploše BV = bydlení vesnické individuální. Pozemky parc. č. 1290 a 1291 leží v návrhové ploše BT = transformace rekreačních objektů na bydlení individuální.



Náhled územního plánu

Bydlení vesnické individuální (BV)

Charakteristika území:

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech. Pozemky slouží k samozásobitelské pěstitelské činnosti a individuální rekreaci.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- objekty individuální rekreace – povolují se pouze v plochách stabilizovaných, nepovolují se v plochách zastavitelných
- odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vlast. Pozemku
- samozásobitelská pěstitelská činnost
- samozásobitelská chovatelská činnost – mimo skot a vepře; pouze v drobných stavbách
- okrasné zahrady

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury (tj. stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva) ve vlastních účelových stavbách
- stavby pro veřejné stravování, obchod, služby ve vlastních účelových stavbách, do 1000 m^2 pozemku pro jeden areál

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- průmyslová výroba a zemědělská výroba (zvláště živočišná výroba)
- takové stavby pro kulturu, veřejné stravování, obchod, služby, jejichž provoz by mohl zatěžovat plochy hygienické ochrany v návazném území hlukem, pachem a spadem, jako např.: letní kina a autokina; noční bary a diskotéky; truhlářské a klempířské dílny; autobazary a vrakoviště apod.

Transformace rekreačních objektů na bydlení individuální (BT)

Charakteristika území:

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech. Pozemky slouží k samozásobitelské pěstitelské činnosti a individuální rekreaci.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- individuální rekreace
- stavby technické infrastruktury (např. domovní ČOV)
- změny stavby na objekty trvalého bydlení
- plochy pro sport bez vlastních účelových staveb

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- trvalé bydlení za předpokladu splnění podmínek pravidel pro uspořádání území (přestavby chat na trvalé bydlení),

- podnikatelská činnost (obchod, služby) bez vlastních účelových staveb, pouze pokud její produkce hluku, prachu a zápachu nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné zóny,
- samozásobitelská chovatelská činnost, která nevyžaduje vlastní účelové stavby, a to mimo skot a vepře, pouze drobné stavby,
- podnikatelské plochy pro obchod a služby v max. rozsahu stanoveném pravidly pro uspořádání území,
- transformace ploch na bydlení podél silnic č. II/116 a III/10122 je podmínečně přípustná, podmínkou je prověření hygienických limitů hladiny hluku z dopravy v návazném řízení; v případě překročení limitů budou v rámci výstavby provedena protihluková opatření.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- výstavba nových objektů pro individuální rekreaci (chat) na území CHKO
- průmyslová výroba a zemědělská výroba (zvláště živočišná výroba)
- jakékoli komerční provozovny (obchod, služby, drobná výroba), které vyžadují vlastní stavby

1.10 Výměry a plochy

pozemky	2428 m²
zastavěná plocha staveb	58 m²
přibližná započitatelná plocha	110 m²

Započitatelná plocha je odvozena dle Standardů ČBA, a to z plochy zastavěné oceňované nemovitosti.

1.11 Nájemní a pachtovní práva

Znalec během místního šetření nezjistil existenci žádných nájemních ani pachtovních práv vázaných k oceňované nemovitosti.

1.12 Rizika

1.12.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Nemovitá věc je řádně zapsaná v katastru nemovitostí.

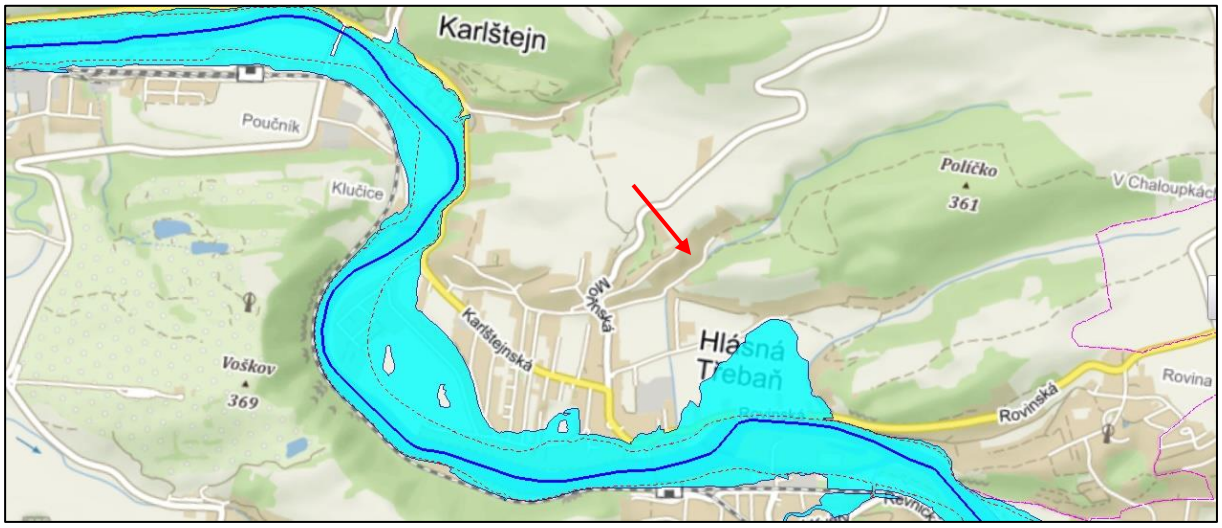
Žádná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyl zjištěna.

1.12.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Nemovitá věc je situována mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace riziko povodně 1).

Nemovitá věc se nachází v CHKO Český kras.

Žádná jiná rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna



Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody

1.12.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Žádná věcná břemena oni obdobná zatížení nebyla zjištěna.

1.12.4 Ostatní rizika

Oceňovaná stavba není dle sdělení kolemjdoucího dva roky užívaná.

2 POSUDEK

2.1 Definice tržní hodnoty a obvyklé ceny

2.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Comittee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers´ Associations) a Profesionálních standardů RICS (Proffesionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyers) je tržní hodnota definována jako:

> *„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“*

2.1.2 Obvyklá cena

V legislativě České republiky není definice tržní hodnoty zakotvena. Jako ekvivalent k tržní hodnotě je v českých předpisech uvedena obvyklá cena. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována jako:

> *„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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 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 věci a určí se porovnáním.“*

2.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

2.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření

spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

2.3 Ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

2.3.1 Srovnávací objekty

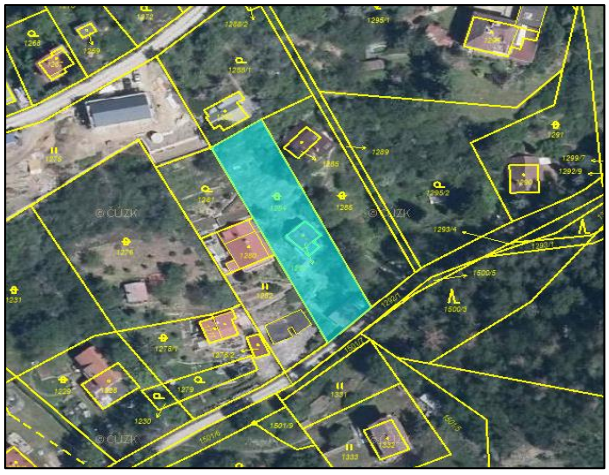
Pro porovnání jsou použity realizované prodeje z dřívějších období a nabídky zveřejněné v realitní inzerci. Započitatelná plocha rekreačních chat byla kontrolována s pomocí katastrální mapy dostupné na internetovém portálu Státní správy zeměměřictví a katastru. Případné odchylky byly korigovány.

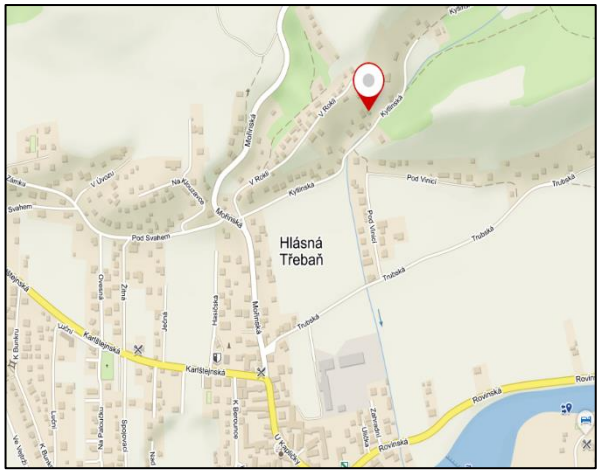
Pro potřeby komparativní metody jsou ceny převedeny na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů publikovaných Hypoteční bankou. Poslední HB index je publikován pro cenovou úroveň 2. čtvrtletí roku 2020. Pro rekreační nemovité věci není publikovaný samostatný HB index. Pro převod na aktuální cenovou úroveň je proto použit dopočítaný HB index v úrovni střední hodnoty ze všech publikovaných HB indexů (byty, rodinné domy, pozemky). Vycházíme z hypotézy, že HB index jako takový reflektuje celkové chování realitního trhu v rámci ČR.

čtvrtletí	2/2014	4/2015	2/2017	2/2020
HB index PRŮMĚR	105,0	112,2	125,3	160,1

1. **Kytlinská ev. č. 96, Hlásná Třebaň, započitatelná plocha 76 m^2**

Prodej rekreační chaty nacházející se na okraji obce a stojící na pozemku parc. č. 1283, ke které náleží také pozemek parc. č. 1284. Tyto nemovitosti byly zobchodovány v rámci řízení V-3446/2014, k.ú. a obec Hlásná Třebaň. Výměra pozemků činí 936 m^2 a zastavěná plocha stavby 40 m^2. Stavba se nachází dle územního plánu v plochách transformace rekreačních objektů na bydlení individuální (BT). Chata má jedno nadzemní podlaží, podkroví, sklep, terasa, zahradní domek a pravděpodobně studnu a septik, jelikož u pozemku nejsou pro toto vybudovány inženýrské sítě. Její technický stav je pravděpodobně dobrý, dle panoramatických fotek vypadá udržovaně. Inženýrské sítě: elektřina.



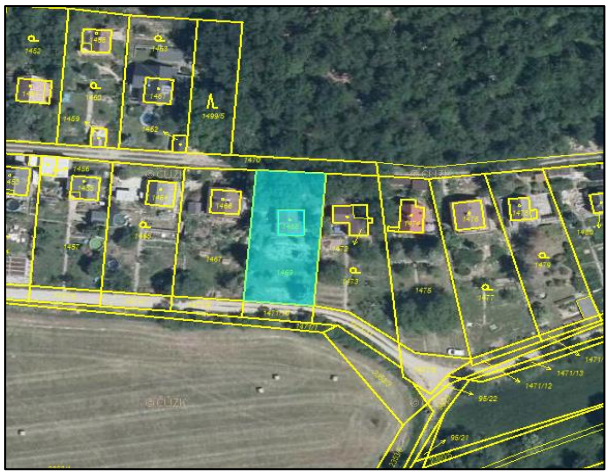


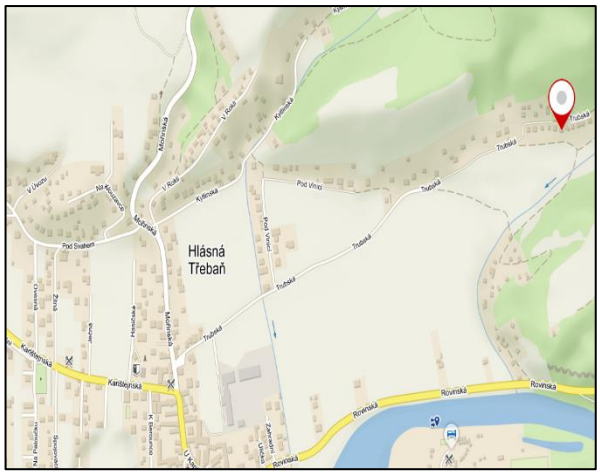
KUPNÍ CENA: 1 150 000 Kč (25.04.2014)

KUPNÍ CENA: 1 752 920 Kč (pře-indexováno dle HB indexu)

2. Trubská ev. č. 633, Hlásná Třebaň, započitatelná plocha 56 m^2

Prodej rekreační chaty nacházející se na okraji obce a stojící na pozemku parc. č. 1468, ke které náleží také pozemek parc. č. 1469. Tyto nemovitosti byly zobchodovány v rámci řízení V-3598/2017, k.ú. a obec Hlásná Třebaň. Výměra pozemků činí 702 m^2 a zastavěná plocha stavby 49 m^2. Stavba se nachází dle územního plánu v plochách rekreační bydlení v chatách (BR). Chata má jedno nadzemní podlaží, sklep a pravděpodobně septik, jelikož u pozemku není veřejná kanalizace vybudována. Její technický stav je pravděpodobně dobrý, dle panoramatických fotek vypadá udržovaně. Inženýrské sítě: elektřina a vodovod.



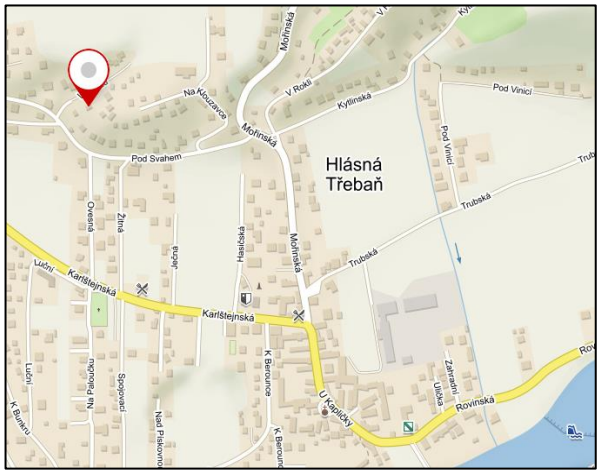


KUPNÍ CENA: 1 100 000 Kč (14.04.2017)

KUPNÍ CENA: 1 405 881 Kč (pře-indexováno dle HB indexu)

3. V Úvozu ev. č. 143, Hlásná Třebaň, započitatelná plocha 40 m^2

Prodej rekreační chaty nacházející se na okraji obce a stojící na pozemku parc. č. 1007, ke které náleží také pozemek parc. č. 1008. Tyto nemovitosti byly zobchodovány v rámci řízení V-4812/2017, k.ú. a obec Hlásná Třebaň. Výměra pozemků činí 951 m^2 a zastavěná plocha stavby 53 m^2. Stavba se nachází dle územního plánu v plochách transformace rekreačních objektů na bydlení individuální (BT). Chata má jedno nadzemní podlaží, zahradní domek, studnu a pravděpodobně septik, jelikož u pozemku není veřejná kanalizace vybudována. Její technický stav je pravděpodobně dobrý, dle panoramatických fotek vypadá udržovaně. Inženýrské sítě: elektřina a vodovod.

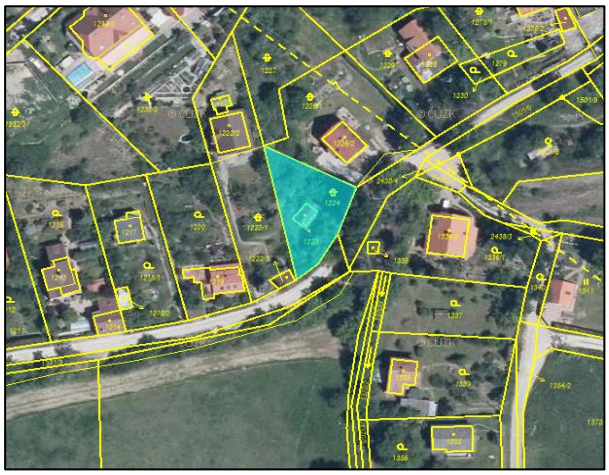


KUPNÍ CENA: 500 000 Kč (14.06.2017)

KUPNÍ CENA: 639 037 Kč (pře-indexováno dle HB indexu)

4. Kytlinská ev. č. 656, Hlásná Třebaň, započitatelná plocha 26 m²

Prodej rekreační chaty nacházející se na okraji obce a stojící na pozemku parc. č. 1223, ke které náleží také pozemek parc. č. 1224. Tyto nemovitosti byly zobchodovány v rámci řízení V-11667/2015, k.ú. a obec Hlásná Třebaň. Výměra pozemků činí 499 m² a zastavěná plocha stavby 23 m². Stavba se nachází dle územního plánu v plochách transformace rekreačních objektů na bydlení individuální (BT). Chata má jedno nadzemní podlaží, sklep a pravděpodobně septik, jelikož u pozemku není veřejná kanalizace vybudována. Její technický stav je pravděpodobně dobrý, dle panoramatických fotek vypadá udržovaně. Inženýrské sítě: elektřina a vodovod.



KUPNÍ CENA: 340 520 Kč (16.12.2015)

KUPNÍ CENA: 486 038 Kč (pře-indexováno dle HB indexu)

5. Rekreační chata, Velká Strana, Třebotov - Solopisky, započitatelná plocha 87 m²

Prodej zděné chaty z roku 1999, postavenou ve stráni u lesa, jižně orientovaného pozemku u obce Černošice, v malebné a rekreační oblasti obce Třebotov - část Solopisky, s nádherným panoramatickým výhledem do širokého okolí. Zděná chata s dřevěnou nástavbou s celkovou dispozicí 5 + 1 + krb + 2 x terasa + toaleta + koupelna, má celkovou užitnou plochou 87 m², k chatě je dále možné využívat dílnu, 3 x kolnu a 1 garáž, to vše na oploceném pozemku o celkové výměře 1554 m² se vrostlými ovocnými a okrasnými stromy a keři. Do chaty je zavedena elektřina 230/400 V, voda ze 2 vrtů s hloubkou 15 a 20 metrů, telefonní linka, odpad sveden do jímky o obsahu cca 3 m³, vytápění lokální na tuhá paliva. Na pozemku je dále k dispozici po domácku vyrobená zahradní lanovka sloužící k výnosu těžkých břemen s celkovou nosností více než 200 kg, vedoucí ze spodní části pozemku až k samotné chatě. Ve spodní části pozemku v ul. Velká Skála je také možné využít upravené stání pro osobní automobil. Chata je zařízena a připravena k okamžitému užívání. Pěknou procházkou lesem se cca za 15 minut dostanete do centra obce Třebotov, kde je k dispozici nákupní středisko Žabka, restaurace, pošta, obecní úřad, základní a mateřská škola atd. Vzdálenost chaty od příjezdové cesty ul. Velká Skála - 66 m s výškovým převýšením 29 m! (strmé stoupání).

NABÍDKOVÁ CENA: 2 500 000 Kč

6. Rekreační chata, Chyňava – Malé Přílepy, započitatelná plocha 84 m²

Prodej rekreační chaty s terasou a bazénem velkou cca 84 m² stojící na pozemku velkém 396 m² v oblíbené lokalitě Malé Přílepy vzdálené pouze 15 min. od Prahy Zličín nebo Berouna. Chata je velmi dobrém technickém stavu, spodní část chaty je zděná a jsou zde sklady a sprcha.

Vrchní část chaty je montovaná, omítnutá a nachází se zde obytná část s terasou. Po vstupu do chaty stojíme v předsíni, odkud je vstup do malé kuchyně s plynovým sporákem na bombu. Dále chodba odkud je vlevo vstup do ložnice s palandami, vpravo je splachovací toaleta a technický kout s kamny na dřevo pro vytápění. Rovně z chodby vstoupíme do prostorného obývacího pokoje, kde je jídelní stůl se židlemi, další 2 postele, pohovka a křesla. Z obývacího pokoje je výstup na velkou zastřešenou terasu s výhledem do zeleně. Do chaty je zavedena elektřina, odpady jsou svedené do septiku. Okolo chaty je svažitá udržovaná pěkná zahrada. K dispozici je venkovní sezení a dokonce malý bazén. Okapy jsou svedené do nádrže na dešťovou vodu, která se využívá pro závlahu zahrady a také je přivedena do sprchy ve zděné části chaty. Pitná voda se musí dovážet v kanystrech, petkách atd. Majitelé jezdí pro vodu do nedaleké studánky. V blízkosti chaty je Caravan camp Valek s venkovním bazénem a travnatou pláží. V sousedních Chrustenicích, vzdálené 3 min. autem, je samoobsluha, kompletní občanská vybavenost je v Loděnicích, které jsou od chaty 5 min. autem.

NABÍDKOVÁ CENA: 1 990 000 Kč

7. Rekreační chata, Kytín, započitatelná plocha 120 m²

Prodej zděné chaty 120 m² na vlastním pozemku 520 m² v obci Kytín, v chatové oblasti Chouzavá. Vytápění je řešeno kamny na tuhá paliva (lokální), v přízemí jsou krbová kamna, rozvody jsou elektřiny v mědi. Voda je ze studně přivedená do chaty, septik. Dům je podsklepený. Objekt je možné užívat celoročně, vhodný k trvalému bydlení. Veškerá občanská vybavenost je v nedalekém Mníšku pod Brdy. Dobrá dostupnost do Prahy.

NABÍDKOVÁ CENA: 1 950 000 Kč

8. Rekreační chata, Vráž, započitatelná plocha 100 m²

Prodej zděné chaty o dispozici 3+1 stojící na pěkném pozemku o velikosti 1586 m² v krásném prostředí kousek od Prahy v lokalitě Na Lesích nad obcí Vráž u Berouna. Chata je podsklepená a má centrální rozvod tepla (kotel na tuhá paliva) a přípojku elektřiny. Odpad je řešen jímkou a voda je řešena svodem dešťové vody podzemní nádrže (6 m3). Z důvodu, že před zadáním do inzerce nebyl majitelem dodán platný PENB, je tato nemovitost v souladu s platným zákonem dočasně do jeho předložení zařazena do energetické třídy G.

NABÍDKOVÁ CENA: 2 790 000 Kč

2.3.1.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno jednotkovou cenou. Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha hlavní stavby. Započitatelná plocha oceňované stavby je 110 m^2.

Multikriteriální analýza:

č.	Poloha objektu	Započitatelná plocha [m²]	Realizovaná/ Nabídková cena [Kč]	Realizovaná/ Nabídková cena jednotková [Kč/m²]	Redukce na pramen ceny (K_{rpc})	Cena po redukci (K_{rpc}) [Kč/m²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (inženýrské sítě)	K5 (vybavení a příslušenství)	K6 (velikost pozemku)	K7 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m²]
1	Hlásná Třebaň - Kytlinská e.č. 96	76	1 752 920	23 065	1,00	23 065	1,00	0,96	0,95	1,00	1,00	1,05	1,05	*1,01*	23 295
2	Hlásná Třebaň - Trubská e.č. 633	56	1 405 881	25 168	1,00	25 168	1,00	0,93	0,95	0,95	1,10	1,06	1,05	*1,04*	26 175
3	Hlásná Třebaň - V Úvozu e.č. 143	40	639 037	15 865	1,00	15 865	1,00	0,90	0,95	0,95	1,15	1,05	1,05	*1,04*	16 499
4	Hlásná Třebaň - Kytlinská e.č. 656	26	486 038	18 537	1,00	18 537	1,00	0,87	0,95	0,95	1,10	1,08	1,05	*0,98*	18 166
5	Třebotov - Solopisky	87	2 500 000	28 736	0,85	24 425	1,20	0,98	0,90	0,98	0,90	1,02	1,00	*0,95*	23 204
6	Chyňava - Malé Přílepy	84	1 990 000	23 690	0,85	20 137	1,18	0,97	0,90	1,02	1,05	1,09	1,05	*1,28*	25 775
7	Kytín	120	1 950 000	16 250	0,85	13 813	1,15	1,01	1,00	1,00	1,05	1,08	1,05	*1,39*	19 199
8	Vráž	100	2 790 000	27 900	0,85	23 715	1,05	0,99	0,95	1,02	1,05	1,02	1,00	*1,08*	25 612
Střední hodnota															22 241
Minimum															16 499
Maximum															26 175
Směrodatná odchylka															3 783
Průměr - směrodatná odhylka															18 458
Průměr + směrodatná odchylka															26 024
Variační koeficient															17,01%
Výměra oceňovaného objektu														m^2	110
Cena objektu														Kč	2 450 958
Celková cena po zaokrouhlení														**Kč**	**2 500 000**

K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší
K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)
K2 koeficient velikosti
K3 koeficient stavebně - technického stavu
K4 koeficient napojení objektu na inženýrské sítě
K5 koeficient vybavení a příslušenství objektu
K6 koeficient velikosti pozemku
K7 koeficient úpravy dle úvahy znalce
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 x K7)
Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt
Upravená cena srovnávanýc objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti *IO*

Zdůvodnění koeficientů:

K_{RPC} – Koeficient redukce na pramen ceny zohledňuje, zda se jedná o nabídkovou nebo realizovanou cenu. Objekt č. 1 až 4 jsou realizované prodeje. Ostatní jsou nabídky z inzerce, u kterých byla zveřejněna cena včetně provize realitní kanceláři.

K1 – Koeficient polohy – zohledňuje lokalitu, dopravní dostupnost, apod.

- Objekt č. 1 až 4 se nachází ve stejné obci jako oceňovaná nemovitost.
- Objekt č. 5 až 7 – horší poloha.
- Objekt č. 8 – mírně horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – menší nemovitosti mají vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient technického stavu. Oceňovaný objekt je přes dva roky neužívaný, tedy neudržovaný.

- Objekt č. 1 až 4 a 8 jsou v dobrém stavu, udržované.
- Objekt č. 5 a 6 jsou ve velmi dobrém stavu, udržované.
- Objekt č. 7 je určen k rekonstrukci.

K4 – Koeficient napojení objektu na inženýrské sítě.

- Objekt č. 1, 5 a 7 jsou napojeny na elektrickou síť.
- Objekt č. 6 a 8 jsou napojeny na elektrickou síť. Disponují nádrží na dešťovou vodu a jímkou či septikem.
- Objekt č. 2 až 4 je napojen na elektrickou síť a vodovod.

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství objektu.

- Objekt č. 1 disponuje terasou, sklepem, studnou, septikem a zahradním domkem.
- Objekt č. 2 disponuje sklepem a septikem
- Objekt č. 3 disponuje studnou, septikem a zahradním domkem.
- Objekt č. 4 disponuje sklepem a septikem.
- Objekt č. 5 disponuje terasou, dílnou, kolnou, garáží, studnou a jímkou.
- Objekt č. 6 disponuje terasou, skladem, sklepem, nádrží na dešťovou vodu a septikem.
- Objekt č. 7 disponuje sklepem, studnou a septikem.
- Objekt č. 8 disponuje sklepem, nádrží na dešťovou vodu a jímkou.

K6 – Koeficient velikosti pozemku – větší pozemek zhodnocuje nemovitost.

K7 – Koeficient úpravy dle úvahy znalce. Objekt č. 5 a 7 se nacházejí na polosamotě. Ostatní objekty již takovým soukromím nedisponují.

Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 2 500 000,- Kč.

2.4 Obvyklá cena spoluvlastnického podílu

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu není rovna aritmetickému podílu z celkové ceny nemovitosti z důvodu, že je spoluvlastník omezen ve výkonu svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky. Vliv na obvyklá cena spoluvlastnického podílu má typ nemovitostí a výše spoluvlastnického podílu.

U nemovitostí nekomerčních je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitost užívat a rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výší spoluvlastnického podílu.

Znalecký standard POSN č. 1, navrhuje stanovovat výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu pro nekomerční nemovitosti následovně:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 15 – 20 %
- menšinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 20 – 40 %

Vzhledem k charakteru nemovitosti byla zvolena výše snížení z aritmetického podílu z obvyklé ceny celé nemovitosti ve výši 20%.

Obvyklá cena nemovitých věcí:	2 500 000	Kč
Oceňovaný podíl:	1/3	
Aritmetický podíl:	833 333	Kč
Snížení aritmetického podílu:	20%	
Vypočtená cena oceňovaného podílu:	666 667	Kč

Odhadovaná porovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí činí po zaokrouhlení **667 000 Kč**. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.

3 REKAPITULACE

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

667 000,- Kč

Cena slovy: šestsetšedesátsedmtisíc Kč

Předmětem ocenění je rekreační chata v obci Hlásná Třebaň. K datu ocenění není objekt již delší dobu užívaný a tedy je neudržovaný. Ocenění je provedeno metodou porovnávací. Vzhledem k účelu odhadu je tato metoda zvolena jako stěžejní.

Silné stránky:

- Klidná část obce.
- Atraktivní turistická lokalita.

Slabé stránky:

- Nemovitá věc se nachází v CHKO Český kras.
- Nemovitá věc se nachází na stráni.
- Oceňovaná stavba není dle sdělení dva roky užívaná, tudíž je neudržovaná.

Při stanovení obvyklé ceny se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez jakéhokoliv omezení. Stanovená výše obvyklé ceny platí pro standardní prodej nemovitých věcí v daném místě a čase.

4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 5163-343-2020.

V Brně dne 3. 11. 2020

Podpis jednatele znaleckého ústavu

…….

Ing. Lukáš Pejchal

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1: Usnesení o ustanovení znalce ..... 2 listy

Příloha č. 2: Výpisy z KN ..... 6 listů

Příloha č. 3: Mapa okolí ..... 1 list

Příloha č. 4: Náhled KN-mapy ..... 1 list

Příloha č. 5: Fotodokumentace ..... 3 listy

Exekutorský úřad Brno-město
Mgr. Jan Krejsta, soudní exekutor
sídlem Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno

tel. 530 513 513, fax. 530 513 512, IČ 66253209, zapsán u EK ČR pod ev.č. 159
ID datové schránky: 6x7t4ir, email: podatelna@eubrno.cz, http://www.eubrno.cz

Č.j.: **159 EX 01406/17-327**

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno-město, se sídlem Brno, Pražákova 1024/66a, PSČ 639 00, pověřený vedením exekuce na základě pověření Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 4.12.2017, č.j. 49 EXE 5082/2017-18, kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného rozhodčího nálezu, který vydal JUDr. Radim Kuchta rozhodce dne 21.08.2017, č.j. 1/2017, k uspokojení pohledávky oprávněného **RS FINANCE, s.r.o., IČ: 26262045, Londýnská 216, 120 00 Praha 2**, proti povinnému **Ing. Martin Borovanský, IČ: 44859571, nar. 6.7.1970, Jánská čp. 13, 267 12 Loděnice - Jánská**, ve výši 5 000 000,00 Kč s příslušenstvím, jakož i nákladů oprávněného a nákladů exekuce, rozhodl

t a k t o :

I. Soudní exekutor pro účely provedení exekuce prodejem nemovitých věcí povinného **Martin Borovanský, bytem Jánská čp. 13, Loděnice - Jánská 267 12, IČ: 44859571, narozen 6.7.1970**, na základě exekučního příkazu č.j. 159 EX 01406/17-279 ze dne 10.03.2020 ustanovuje k ocenění nemovitých věcí znalce: **STATIKUM s.r.o., Purkyňova 648/125, PSČ 612 00 Brno.**

II. Úkolem znalce je:

1. Ocenit nemovitou věc (spoluvlastnický podíl na ní) a její příslušenství, a to:

1) spoluvlastnický podíl povinného ve výši 1/3 na nemovitých věcech:

zapsaných na listu vlastnictví č. 525 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, pro obec Hlásná Třebaň, kat. území Hlásná Třebaň, se vším co k těmto nemovitým věcem patří, a to:

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1290	58	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hlásná Třebaň, č.e. 622, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1290				
1291	855	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
1295/2	1515	zahrada		zemědělský půdní fond

2. Znalec ve znaleckém posudku stanoví obvyklou cenu nemovité věci a jejího příslušenství. Cenu obvyklou stanoví s přihlédnutím k příslušenství nemovité věci, věcným břemenům, výměnkům a nájemním či pachtovním právům, které na nemovité věci váznou. K právům zástavním znalec nepřihlíží. Znalec uvede přehled cen každé jednotlivé nemovité věci, je-li předmětem ocenění více nemovitých věcí.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou.

Znalec ve znaleckém posudku uvede jemu známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva váznoucí na nemovité věci. V případě, že na nemovité věci neváznou žádná věcná břemena, výměnky, nájemní, pachtovní či předkupní práva, znalec výslovně uvede, že taková věcná břemena, výměnky ani práva nejsou (nebyly zjištěny).

V případě, že znalec zjistí, že na nemovité věci vázne věcné břemeno, výměnek, nájemní či pachtovní právo, uvede ve znaleckém posudku jemu odpovídající výši nájemného či pachtovného, případně výnosu z věci, které jsou v daném místě a čase obvyklé, a to jednotlivé pro každé zjištěné věcné břemeno, výměnek, nájemní či pachtovní právo.

Znalec ve znaleckém posudku uvede, kdy byl ohledně nemovité věci vydán první kolaudační souhlas, nebo kdy bylo započato první užívání stavby (zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění). V případě, že kolaudační souhlas nebyl vydán, nebo nebylo započato s užíváním stavby, uvede znalec tuto skutečnost výslovně. V případě oceňování

pozemku znalec uvede, zda je na něm zřízena stavba spojená se zemí pevným základem nebo inženýrská síť a zda na něm může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby provedena stavba (§ 56 zák. č. 235/2004 Sb. v platném znění).

III. Znalci se ukládá, aby znalecký posudek podal písemně ve 2 vyhotoveních do 45 dnů od doručení tohoto usnesení.

IV. O době a místě ohledání uvědomí znalec oprávněného a povinného. Soudní exekutor ukládá dle § 127 odst. 3 zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen o.s.ř.) povinnému, aby poskytl znalci součinnost potřebnou k ocenění nemovité věci, zejména umožnil znalci prohlídku nemovité věci potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo, a aby znalci předložil veškerou potřebnou dokumentaci, zejm. nájemní či pachtovní smlouvy, smlouvy o zřízení výměnku nebo věcného břemene, platná stavební povolení, ohlášení stavebnímu úřadu, rozhodnutí o kolaudaci, kolaudační souhlas, příp. oznámení záměru o užívání dokončené stavby a umožnil mu pořídit fotokopie těchto dokladů.

O d ů v o d n ě n í :

Podle ust. § 52 odst. 1 zák. č. 120/2001 Sb., exekučního řádu, nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu.

Vzhledem k tomu, že pro vydání rozhodnutí podle § 336a o.s.ř. je nutné v souladu s ust. § 336 o.s.ř. ocenit nemovité věci, které jsou předmětem provádění exekuce prodejem nemovitých věcí, ustanovil soudní exekutor v souladu s ust. § 127 o.s.ř. znalce z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí.

Při oceňování předmětu ocenění se použije obvyklá cena podle zvláštního právního předpisu (zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku). Soudní znalec provede ocenění nemovité věci cenou obvyklou, avšak nebude oceňovat samostatně existující práva a závady, neboť jejich hodnota se nezjišťuje. Práva a závady přecházejí na nabyvatele spolu s nemovitou věcí. Úkolem znalce je, aby hodnotu práva a závad promítl do určení celkové obvyklé ceny nemovité věci a uvedl jejich výčet. Úkolem znalce je rovněž specifikovat příslušenství oceňované nemovité věci včetně movitých věcí, které jsou příslušenstvím nemovité věci. S ohledem na možné zatížení prodeje předmětu ocenění příslušnou sazbou daně z přidané hodnoty soudní exekutor potřebuje mít ke svému dalšímu postupu povědomost o cenách jednotlivých nemovitých věcí, a to alespoň jejich procentuálním vyjádřením poměru k výsledné ceně všech nemovitých věcí. Znalcem určená obvyklá cena protiplnění poskytovaných za případně zřízená věcná břemena, výměnek, nájemní či pachtovní právo bude podkladem pro posouzení a rozhodnutí o možném zániku těchto práv podle § 336a odst. 2 o.s.ř.

P o u č e n í : Odvolání proti tomuto usnesení n e n í 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.

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná. Znalec může požádat o jeho prodloužení jen ze závažných důvodů. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty může mít za následek snížení odměny, případně opatření podle § 53 o.s.ř., tj. uložení pořádkové pokuty do 50.000,- Kč. 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.).

Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovité věci povinného přístup. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o. s. ř., může být uložena pořádková pokuta až do výše 50 000,– Kč.

V Brně, dne 8.6.2020

Mgr. Jan Krejsta, v.r.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno-město

Doručuje se: 1) oprávněný, 2) povinný, 3) manžel povinného, 4) znalec

Za správnost vyhotovení: Mgr. Jakub Komprs, pověřený soudním exekutorem Mgr. Janem Krejstou

K písemné žádosti účastníka, kterému byl doručen listinný stejnopis vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a opatřená elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.06.2020 21:55:03*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 01406/17 pro Exekutorský úřad Brno - město
Mgr. Jan Krejsta
soudní exekutor

Okres: **CZ0202 Beroun** Obec: **531171 Hlásná Třebaň**

Kat.území: **638901 Hlásná Třebaň** List vlastnictví: **525**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice	**700706/0082**	**1/3**
Borovanský Petr, Ruská 679/52, Vršovice, 10100 Praha 10	**810609/0091**	**1/8**
Kusá Eva, V Rokli 222, 26718 Hlásná Třebaň	**785809/0053**	**1/8**
Šimšová Lada, Korunovační 127/28, Bubeneč, 17000 Praha 7	**655504/2219**	**5/12**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1290	**58**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Hlásná Třebaň, č.e. 622, rod.rekr**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **1290**				
1291	**855**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	**rozsáhlé chráněné území**
1295/2	**1515**	**zahrada**		**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. Tomáš Pospíchal, 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk

Povinnost k

Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice,
RČ/IČO: 700706/0082

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Nymburk 070 Ex-1359/2016 -20 ze dne 23.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2016 18:45:14. Zápis proveden dne 29.08.2016; uloženo na prac. Nymburk**

Z-5285/2016-208

Listina **Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce EÚ Brno - město, Mgr. Jan Krejsta 159 EX-00650/2017 -057 (Obvodní soud Praha 10 49 EXE 2913/2016-29) ze dne 24.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2020 12:42:53. Zápis proveden dne 07.04.2020; uloženo na prac. Beroun**

Z-1177/2020-202

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/3

Povinnost k

Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice,
RČ/IČO: 700706/0082
Parcela: 1290, Parcela: 1291, Parcela: 1295/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno - město, Mgr. Jan Krejsta**

Typ vztahu

159 EX-00650/2017 -353 (Obvodní soud Praha 10 49 EXE 2913/2016-29) ze dne 11.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2020 12:42:53. Zápis proveden dne 07.04.2020; uloženo na prac. Beroun

Z-1177/2020-202

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Brno - město, Mgr. Jan Krejsta 159 EX-00650/2017 -353. Právní moc ke dni 21.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2020 14:06:11. Zápis proveden dne 08.04.2020; uloženo na prac. Beroun**

Z-1361/2020-202

- **Zahájení exekuce**

  Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Mlynarčík, 5. května 2339/33, 466 01 Jablonec nad Nisou

  Povinnost k

  Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice, RČ/IČO: 700706/0082

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 154EX-277/2016 -7 ze dne 9.9. 2016 k č.j. 49 EXE 3922/2016-8, Obvodní soud pro Prahu 10. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2016 19:01:08. Zápis proveden dne 12.09.2016; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou**

  Z-3728/2016-504

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal, 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk

  Povinnost k

  Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice, RČ/IČO: 700706/0082

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Nymburk 070 Ex-2033/2016 -6 ze dne 20.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2016 19:16:57. Zápis proveden dne 24.10.2016; uloženo na prac. Nymburk**

  Z-6516/2016-208

- **Zahájení exekuce**

  pověřený exekutor: EÚ Praha-západ, JUDr. Milan Makarius, Plzeňská 298/276, Praha 15123

  Povinnost k

  Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice, RČ/IČO: 700706/0082

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha-západ, JUDr. Milan Makarius 156 EX-1404/2016 -8 (Obvodní soud Praha 10, 54 EXE 5677/2016-16). Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2016 20:21:07. Zápis proveden dne 28.11.2016; uloženo na prac. Beroun**

  Z-5415/2016-202

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Exekutorský úřad Praha - východ, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

  Povinnost k

  Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice, RČ/IČO: 700706/0082

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX 03883/16-011 (49 EXE 5079/2016-8) ze dne 24.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2016 20:21:40. Zápis proveden dne 08.12.2016; uloženo na prac. Praha-západ**

Typ vztahu

Z-9415/2016-210

- **Zahájení exekuce**
  pověřený exekutor: EÚ Praha-východ, JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, Praha 14000
  Povinnost k
  Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice, RČ/IČO: 700706/0082
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha-východ, JUDr. Marcel Smékal 081 EX-03883/2016 -011 (Obvodní soud Praha 10, 49 EXE 5079/2016-8) ze dne 24.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2016 20:15:15. Zápis proveden dne 08.12.2016; uloženo na prac. Beroun**
  Z-5599/2016-202

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, Vítězné náměstí 829/10, 160 00 Praha 6
  Povinnost k
  Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice, RČ/IČO: 700706/0082
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 172/2017-10 k 49 EXE-698/2017 9 ze dne 09.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2017 20:11:43. Zápis proveden dne 16.03.2017; uloženo na prac. Praha**
  Z-11842/2017-101

- **Zahájení exekuce**
  pověřený exekutor: EÚ Praha 6, Mgr. David Vybíral, Vítězné náměstí 829/10, Praha 16000
  Povinnost k
  Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice, RČ/IČO: 700706/0082
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 6, Mgr. David Vybíral 148 EX-172/2017 -10 (Obvodní soud Praha 10, 49 EXE 698/2017-9) ze dne 09.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2017 20:18:10. Zápis proveden dne 21.04.2017; uloženo na prac. Beroun**
  Z-1822/2017-202

- **Zahájení exekuce**
  pověřený exekutor Mgr. Jan Beneš, EÚ Praha - západ, Liborova 405/14, 169 00 Praha 6 - Břevnov
  Povinnost k
  Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice, RČ/IČO: 700706/0082
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha - západ, Mgr. Jan Beneš 191 EX-3252/2017 -9 (Obvodní soud Praha 10, 54 EXE 3610/2017-10) ze dne 07.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2017 20:19:18. Zápis proveden dne 10.07.2017; uloženo na prac. Beroun**
  Z-3054/2017-202

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/3
Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k

Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice,
RČ/IČO: 700706/0082

Parcela: 1290, Parcela: 1291, Parcela: 1295/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha - západ, Mgr. Jan Beneš 191 EX-3252/2017 -54 (Obvodní soud Praha 10, 54 EXE 3610/2017-10) ze dne 13.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2020 16:21:35. Zápis proveden dne 15.05.2020; uloženo na prac. Beroun**

Z-2411/2020-202

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice,
RČ/IČO: 700706/0082

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo č.j. 193 EX 8257/17-8 ze dne 08.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2017 23:00:45. Zápis proveden dne 12.12.2017; uloženo na prac. Znojmo**

Z-8639/2017-713

- **Zahájení exekuce**

pověřený exekutor: EÚ Brno-město, Mgr. Jan Krejsta, Horní 729/32, Brno 63900

Povinnost k

Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice,
RČ/IČO: 700706/0082

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Brno-město, Mgr. Jan Krejsta 159 EX-01406/2017 -013 (Obvodní soud Praha 10, 49 EXE 5082/2017-18) ze dne 12.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2017 09:54:52. Zápis proveden dne 18.12.2017; uloženo na prac. Beroun**

Z-5395/2017-202

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/3

Povinnost k

Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice,
RČ/IČO: 700706/0082

Parcela: 1290, Parcela: 1291, Parcela: 1295/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno - město, Mgr. Jan Krejsta 159 EX-01406/2017 -279 (Obvodní soud Praha 10 49 EXE 5082/2017-18) ze dne 10.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2020 11:01:10. Zápis proveden dne 12.03.2020; uloženo na prac. Beroun**

Z-1144/2020-202

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Brno - město, Mgr. Jan Krejsta 159 EX-01406/2017 -279. Právní moc ke dni 21.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2020 12:14:49. Zápis proveden dne 27.03.2020; uloženo na prac. Beroun**

Z-1349/2020-202

- **Zahájení exekuce**

pověřený exekutor: EÚ Plzeň, Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, Plzeň 30100

Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k
Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice,
RČ/IČO: 700706/0082

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-město, Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-03155/2018 -012 (OS Praha 10, 49 EXE 981/2018-13) ze dne 12.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2018 17:46:46. Zápis proveden dne 16.04.2018; uloženo na prac. Beroun**

Z-1488/2018-202

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/3
Povinnost k
Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice,
RČ/IČO: 700706/0082
Parcela: 1290, Parcela: 1291, Parcela: 1295/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň - město, Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-03155/2018 -220 (OS Praha 10, 49 EXE 981/2018-13) ze dne 02.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2020 17:47:39. Zápis proveden dne 07.04.2020; uloženo na prac. Beroun**

Z-1445/2020-202

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo
Povinnost k
Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice,
RČ/IČO: 700706/0082

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-5287/2018 -8 ze dne 21.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2018 23:01:33. Zápis proveden dne 24.08.2018; uloženo na prac. Znojmo**

Z-5113/2018-713

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov
Povinnost k
Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice,
RČ/IČO: 700706/0082

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-2062/2019 -35 ze dne 03.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2020 07:55:59. Zápis proveden dne 13.03.2020; uloženo na prac. Chomutov**

Z-1582/2020-503

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/3
Povinnost k
Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice,
RČ/IČO: 700706/0082
Parcela: 1290, Parcela: 1291, Parcela: 1295/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Chomutov, Mgr. Jan Peroutka 135 EX-2062/2019 -101 (OS Beroun 14 EXE 768/2019-10) ze dne 12.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2020 08:00:34. Zápis proveden dne 18.03.2020;**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.06.2020 21:55:03*

Okres: **CZ0202 Beroun** Obec: **531171 Hlásná Třebaň**

Kat.území: **638901 Hlásná Třebaň** List vlastnictví: **525**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

uloženo na prac. Beroun

Z-1182/2020-202

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Slavíček, Pražská 83, 440 01 Louny

  Povinnost k

  Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice,
  RČ/IČO: 700706/0082

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Louny, 208 EX-1041/2019 -37 ze dne 22.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2020 07:30:32. Zápis proveden dne 13.03.2020; uloženo na prac. Louny**

  Z-835/2020-507

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví Obvodní soud Praha 10, 27 D-1646/2018 -116 ze dne 03.03.2020. Právní moc ke dni 03.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2020 17:54:49. Zápis proveden dne 10.03.2020.**

V-1461/2020-202

Pro: **Borovanský Petr, Ruská 679/52, Vršovice, 10100 Praha 10**	*RČ/IČO:*	**810609/0091**
Kusá Eva, V Rokli 222, 26718 Hlásná Třebaň		**785809/0053**
Borovanský Martin Ing., Jánská 13, 26712 Loděnice		**700706/0082**
Šimšová Lada, Korunovační 127/28, Bubeneč, 17000 Praha 7		**655504/2219**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1295/2	**44089**	**1010**
	47889	**505**

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 05.06.2020 22:01:24*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

1295/3
1296
1295/4
1295/1
1294
1292/2
1291
1289
1299/7
1292/9
1290
1285
1295/2
1284
1286
1300/2
1300/11
1293/4
1293/1
1283
1500/5
1292/1
1500/3
1501/7
1:500
0 5 10 15 20 25 m

1295/4
1295/1
1294
1292/2
1291
1289
1299/7
1292/9
1300/2
1285
1290
1295/2
1284
1286
1293/4
1300/11
1293/1
1283
1500/5
1292/1
1500/3
1501/7
1:500
0 5 10 15 20 25 m

Fotodokumentace

Pohled na oceňovanou nemovitost

Pohled na oceňovanou nemovitost

Rekreační chata na pozemku

Rekreační chata

Studna

Přípojka elektřiny