

ODBORNÝ POSUDEK

č. 2380/20/14

o obvyklé ceně nemovité věci pozemku p.č.st. 325, jehož součástí je objekt rodinné rekreace č.e. 5, pozemku p.č.st. 352, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemku p.č. 77/2 a pozemku p.č. 1286/5, vše v katastrálním území Opatovec a obci Opatovec, okres Svitavy ke dni 19.12.2013

Objednatel odborného posudku:

JUDr. Arnošt Hoffman, soudní exekutor
Exekutorského úřadu Pardubice se sídlem 9. Května
215, 533 72 Moravany
Sp. zn. 029 EX 1025/13

Účel odborného posudku: - stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství
vymezených v Usnesení soudního exekutora
sp. zn. 029 EX 1025/13 - 14 ze dne 5.12.2013
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nem. věcmi spojených
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad, které dražbou nezaniknou

Dle 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR číslo 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, podle stavu ke dni 19.12.2013, posudek vypracoval :

Ing. Rudolf Junger
Terezy Novákové 1304
570 01 Litomyšl
telefon: 461 612 788, 461 612 789
e-mail: Junger@lit.cz

Odborný posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh, celkem 18 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Litomyšli dne 19.2.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci pozemku p.č.st. 325, jehož součástí je stavba objektu rodinné rekreace č.e. 5, pozemku p.č.st. 352, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemku p.č. 77/2 a pozemku p.č. 1286/5, včetně všech součástí a příslušenství, umístěné v katastrálním území Opatovec a obci Opatovec, okres Svitavy, jak jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy na LV číslo 68.

2. Informace

Název nemovitosti: objekt rodinné rekreace č.e. 5
Adresa nemovitosti: 568 02 Opatovec
Kraj: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Opatovec
Katastrální území: Opatovec
Počet obyvatel: 631
Průměrná cena podle vyhl. č. 356/13 Sb.: 7,32 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byla provedena dne 19.12.2013. Povinný se nedostavil, neumožnil zaměření nemovitých věcí. Znalec provedl prohlídku v rozsahu, v němž je to možné bez zpřístupnění nemovitých věcí, a vyšel ze zjištění, která zde učinil.

4. Podklady pro vypracování posudku

4.1. Výpis z katastru nemovitostí střediska Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy
list vlastnictví č.: 68
okres : Svitavy
obec : Opatovec
katastrální území : Opatovec

Pozemky

<u>Parcela číslo</u>	<u>Druh pozemku</u>	<u>Výměra v m²</u>
St. 325	zastavěná plocha a nádvoří	41
St. 352	zastavěná plocha a nádvoří	41
77/2	ostatní plocha	655
1286/5	ostatní plocha	60

<u>Stavby</u>		
Část obce, č. budovy	způsob využití	Na parcele
Opatovec , č.e. 5	rodinná rek.	st. 325
Bez čp/če	jiná stavba	st. 352

4.2. Stavební povolení nebylo předloženo

4.3. Kolaudační rozhodnutí nebylo předloženo

4.4. Projektová dokumentace nebyla předložena

4.5. Usnesení sp. zn. 029 EX 1025/13 – 14 ze dne 5.12.2013

4.6. Mapy stažené z internetu

4.7. Fotografie nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

5.1. Vlastník : LV č. 68

Choceňský Miloš, č.p. 159, 569 12 Opatov

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis

Obvyklá cena je stanovena k datu 19.12.2013, kdy byla navštívena nemovitá věc. Povinný se nedostavil, neumožnil prohlídku a zaměření.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 nebo 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.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí,

vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitou věc skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Z výše uvedeného výkladu vyplývá tedy závěr, že znalec může pouze odhadnout obvyklou cenu nemovité věci, nelze ji tedy přesně stanovit.

Problematickou odhadu obvyklé hodnoty nemovité věci je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitou věc lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitou věc vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny (např. dle platného cenového předpisu), odhadnuté obvyklé ceny, která je předpokládána prodávajícím. Na odhad obvyklé ceny má vliv řada faktorů, např. očekávaný budoucí zisk z nemovité věci, poloha, prostředí, dopravní relace, vzdálenost nákupních center, krajinný reliéf apod. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a následně zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování posudku.

Povinný byl vyzván, aby poskytl znalci součinnost potřebnou k ohodnocení nemovité věci. Zejména umožnil zaměření nemovité věci, předložil veškerou potřebnou dokumentaci, oznámil, zda a kdo má k nemovité věci předkupní práva, nájemní práva a zda se k nemovité věci váží věcná břemena. Při neoznámení výše uvedených skutečností povinný odpovídá za škodu tím způsobenou.

Dle § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Dle § 507 nového občanského zákoníku součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

Věcné břemeno není na LV č. 68 zapsáno.

Předmětem tohoto ocenění je nemovitá věc pozemek p.č.st. 325, jehož součástí je stavba objektu rodinné rekreace č.e. 5, pozemku p.č.st. 352, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemku p.č. 77/2 a pozemku p.č. 1286/5, včetně všech součástí a příslušenství, umístěné v katastrálním území Opatovec a obci Opatovec, okres Svitavy, jak jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy na LV číslo 68.

Na místě samém bylo zjištěno, že objekt rodinné rekreace č.e. 5 se nachází za obecním úřadem v Opatovci, po levé straně místní komunikace, procházející obcí. Pozemky jsou oploceny a nacházejí se na nich trvalé porosty.

Základní pojmy

Trh – integrace prodávajících a kupujících, který vede ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitých věcí je segmentován podle typu nemovitosti a lokalit.

Obvyklá cena - 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Cena reprodukční – cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota – (časová cena) reprodukční cena snižena o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako výnos z nemovitých věcí nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena pořizovací – cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Aplikace metod ocenění

V daném případě je pro určení ceny v čase a místě obvyklé pro kombinaci použita cena zjištěná, tj. cena určená dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb. dle vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2014 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku a cena zjištěná porovnáním s vlastním trhem obdobných nemovitých věcí. Větší váha je přiřazena vlastnímu porovnání cen obdobných nemovitých věcí, kdy trh nabízí informace o cenové úrovni obdobných nemovitých věcí v daném období. Cenu zjištěnou dle oceňovací vyhlášky není stanovena, protože povinný neumožnil zaměření nemovitých věcí.

Stanovení ceny obvyklé

Obvyklou (tržní) cenou 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitou věc skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Z výše uvedeného výkladu vyplývá tedy závěr, že znalec může pouze odhadnout obvyklou cenu nemovité věci, nelze ji tedy přesně stanovit.

Problematickou odhadu obvyklé hodnoty nemovité věci je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitou věc lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitou věc vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny (např. dle platného cenového předpisu), odhadnuté obvyklé ceny, která je předpokládána prodávajícím. Na odhad obvyklé ceny má vliv řada faktorů, např. očekávaný budoucí zisk z nemovité věci, poloha, prostředí, dopravní relace, vzdálenost nákupních center, krajinný reliéf apod. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a následné zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování posudku.

Povinný byl vyzván, aby poskytl znalci součinnost potřebnou k ohodnocení nemovité věci. Zejména umožnil zaměření nemovité věci, předložil veškerou potřebnou dokumentaci, oznámil, zda a kdo má k nemovité věci předkupní práva, nájemní práva a zda se k nemovité věci váží věcná břemena. Při neoznámení výše uvedených skutečností povinný odpovídá za škodu tím způsobenou.

Dle § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Dle § 507 nového občanského zákoníku součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i

jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

Předmětem tohoto ocenění je nemovitá věc pozemek p.č.st. 325, jehož součástí je stavba objektu rodinné rekreace č.e. 5, pozemku p.č.st. 352, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemku p.č. 77/2 a pozemku p.č. 1286/5, včetně všech součástí a příslušenství, umístěné v katastrálním území Opatovec a obci Opatovec, okres Svitavy, jak jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy na LV číslo 68.

Klady nemovitosti :

- Bez výrazných kladů

Zápory nemovitosti :

- Poloha v centru obce

Ukázka cenové hladiny nemovitých věcí v dané lokalitě – zdroj internet :

1 – Prodej cihlové chaty v Rohozné – velmi dobrý stav
(viz. příloha)

Nabízená cena nemovité věci: **890 000,00 Kč**

Nabízený objekt je cca stejný. Jedná se o srovnatelnou nemovitou z hlediska polohy.

2 – Prodej chaty v Poříčtí u Litomyšle – velmi dobrý stav
(viz. příloha)

Nabízená cena nemovité věci: **749 500,00 Kč**

Nabízený objekt je větší. Jedná se o srovnatelnou nemovitou věc pouze z hlediska polohy.

3 – Prodej chaty v Pusté Kamenici – dobrý stav
(viz. příloha)

Nabízená cena nemovité věci: **990 000,00 Kč**

Nabízený objekt je větší. Jedná se o srovnatelnou nemovitou věc pouze z hlediska polohy.

Obvyklá cena byla konzultována s realitními kanceláři regionu a bylo konstatováno, že v dané lokalitě se nabízí srovnatelné objekty, a že nemovitá věc je obchodovatelná.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti je obvyklá cena nemovité věci p.č.st. 325, jehož součástí je stavba objektu rodinné rekreace č.e. 5, pozemku p.č.st. 352, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemku p.č. 77/2 a pozemku p.č. 1286/5, včetně všech součástí a příslušenství, umístěné v katastrálním území Opatovec a obci Opatovec, okres Svitavy, jak jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy na LV číslo 68 :

900.000,00 Kč

slovy : Devětsettisíc Korun českých

E. Cena práv a závad s nemovitostí spojených

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 68 nejsou zapsána žádná práva či závady.

F. Cena závad, které prodejem v dražbě nezaniknou

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 68 nejsou zapsána žádná práva či závady.

V Litomyšli dne 19.2.2014

Ing. Junger Rudolf
Terezy Novákové 1304
570 01 Litomyšl

ING. RUDOLF JUNGER
znalec z oboru ekonomika,
ceny a ohady nemovitostí, -1-
stavebnictví - stavby obytné
T. Novákové 1304, 570 01 LITOMYŠL
DIČ: CZ6110241984

U s n e s e n í

Soudní exekutor **JUDr. Arnošt Hofman**, Exekutorský úřad Pardubice, se sídlem 9. května 215, 533 72 Moravany pověřený k provedení exekuce podle usnesení vydaného Okresním soudem Svitavy ze dne 31.05.2013, č. j. 7Exe 493/2013-12,

proti povinnému: **Miloš Choceňský, bytem Opatov 159, Opatov 317, RČ: 710115/3697**

na návrh oprávněného: **Komerční banka a.s., se sídlem Na Příkopě 33, Praha 1, IČ: 45317054**

k vymození povinnosti zaplatit oprávněnému pohledávku podle vykonatelného usnesení Okresního soudu Svitavy ze dne 28.06.2012, č. j. 10CS1/2012-31, ve výši 544.037,13 Kč s příslušenstvím a k vymození nákladů oprávněného v exekučním řízení a k vymození nákladů exekuce r o z h o d l takto:

I. Ing. Rudolf Junger, Moravská 786, Litomyšl, znalec z oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí se přibírá do řízení za účelem vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitostí povinného postižených v tomto řízení.

II. Znalci se ukládá ocenit níže uvedené nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené podle nyní platných cenových předpisů a uvést jejich obvyklou cenu s přihlédnutím k lokalitě a výši cen nemovitostí v daném regionu a to:
- stavba č.e. 5 -rod.rekr- stojící na pozemku parc.č.st. 325, stavba bez čp/če -jiná st.- stojící na pozemku parc.č.st. 352, pozemek parc.č.st. 325, parc.č.st. 352, parc.č. 77/2, parc.č. 1286/5; vše zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 68 pro obec a k.ú. Opatovec, okr. Svitavy

III. Znalci se ukládá, aby znalecký posudek podal ve 3 vyhotoveních písemně a dále 1x elektronicky v režimu z.č. 300/2008 Sb. z. a to buď do datové schránky soudního exekutora nebo e-mailem na adresu posudky@exek.cz. V příloze, nebo v posudku nechť jsou zobrazeny alespoň tři barevné fotografie oceňovaných nemovitostí.

IV. Soudní exekutor podle § 52 odst. 1 exekučního řádu a § 127 odst. 3 o. s. ř. ukládá účastníkům, aby znalci poskytli součinnost při ocenění nemovitostí. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle § 127 odst. 3 o. s. ř., může být uložena pořádková pokuta až do výše 50 000,- Kč.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě 30ti dnů od doručení tohoto usnesení; ze závažných důvodů může soud 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.

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 (§ 175 tr. zák.).

O d ů v o d ě n í : Podle usnesení vydaného Okresním soudem Svitavy ze dne 31.05.2013, č. j. 7Exe 493/2013-12, bylo nařízeno provedení exekuce k vymození pohledávky oprávněného za povinným, jejímž provedením jsem byl pověřen. K provedení exekuce prodejem nemovitostí je nezbytně nutné zjištění ceny nemovitostí, aby mohla být ve finálním stadiu exekuce efektivně zpeněžena.

Podle § 336 o.s.ř. 1 po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud ustanoví znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou.

Soudní exekutor poučuje příbraného znalce i povinného v tom smyslu, že podle ustálené právní

praxe není znalecký posudek k jehož vypracování byl znalec přibrán jediným podkladem pro stanovení ceny poškozených nemovitostí, neboť rozhodnutí o ceně je věcí soudního exekutora. Znalecký posudek je pouze podkladem pro vydání takového rozhodnutí a obvyklá cena nemovitostí určená znalcem v posudku se může lišit od výsledné ceny nemovitostí.

Soudní exekutor dále poučuje povinného, i přibráného znalce, že znalecký posudek o ceně poškozených nemovitostí lze vypracovat i tzv. „přes plot“ či „přes dveře“ bez zpřístupnění poškozených movitostí, pokud lze jiným způsobem získat dostatečné podklady pro provedení jejich ocenění. Za škody vzniklé v důsledku realizace takového způsobu ocenění odpovídá povinný, pokud neposkytl na vyzvání ze strany přibráného znalce součinnost potřebnou k provedení prohlídky poškozených nemovitostí.

Přibraný znalec Ing. Rudolf Junger, Moravská 786, Litomyšl-Město splňuje odborné i ostatní předpoklady k tomu, aby potřebné ocenění provedl.

Soudní exekutor sděluje znalci, že za splnění povinnosti el. podání dle odst. III výroku bude považováno i zaslání souboru ve formátu .pdf obsahujícím text a přílohy znaleckého posudku a to i za situace, kdy soubor pdf nebude opatřen zaručeným podpisovým certifikátem znalce.

Poučení: Proti tomuto usnesení ve výroci I.-IV. 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.

V Moravanech dne 05.12.2013

Doručování: oprávněný, povinný, znalec

osoby, které do řízení přistoupili jako další oprávnění

osoby pro něž vstoupí na nemovitosti práva nebo závazky

Mgr. Tomáš Voborník, ex. kandidát
zástupce JUDr. Arnošta Hofmana, soudního exekutora
Exekutorský úřad Pardubice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2013 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 029EX 1025/13 pro Soudní exekutor
Hofman Arnošt, JUDr.

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 572721 Opatovec
Kat.území: 711501 Opatovec List vlastnictví: 68
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Choceňský Miloš, č.p. 159, 56912 Opatov	710115/3697	

Nemovitosti	Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 325	Parcela	41	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
St. 352	Parcela	41	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
77/2	Parcela	655	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
1286/5	Parcela	60	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území

Stavby	Typ stavby	Čísť obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Opatovec, č.e. 5	rod.rekr				St. 325
bez čp/če	jiná st.				St. 352

1 Jiná práva - Bez zápisu
Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
------------	---------------	-------------

Zástavní právo smluvní
k zajištění "Pohledávek A" - peněžitých pohledávek ze smlouvy o úvěru číslo 0590008240643 s konečnou splatností dne 25.2.2031, a to:
a) pohledávka na splacení jistiny úvěru ve výši 600.000,- Kč s příslušenstvím, a
b) budoucí peněžitě pohledávky do celkové výše 759.600,- Kč, vzniklé nejpozději do 25.2.2031.
k zajištění "Pohledávek B" - budoucích peněžitých pohledávek do celkové výše 120.900,- Kč, vzniklých nejpozději do 25.2.2031 dle článku 1. zástavní smlouvy.
Komerční banka, a.s., Na příkopě Parcela: St. 325 V-6256/2008-609
969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, Parcela: St. 352 V-6256/2008-609
RČ/IČO: 45317054 Parcela: 1286/5 V-6256/2008-609
Parcela: 77/2 V-6256/2008-609
Stavba: bez čp/če na paroc. V-6256/2008-609
St. 352 V-6256/2008-609
Stavba: Opatovec, č.e. 5 V-6256/2008-609
Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000182245 ze dne 20.11.2008.
Právní účinky vkladu práva ke dni 20.11.2008.

V-6256/2008-609

Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor JUDr. Arnošt Hofman, 9.května 215 Moravany, 533 72 Moravany
Choceňský Miloš, č.p. 159, 56912 Opatov, RČ/IČO:
710115/3697

Z-9111/2013-606

Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 029

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2013 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 029EX 1025/13 pro Soudní exekutor
Hofman Arnošt, JUDr.

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 572721 Opatovec

Kat.území: 711501 Opatovec

List vlastnictví: 68

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Ex-1024/2013 -7 ze dne 18.06.2013.; uloženo na prac. Pardubice

Z-9111/2013-606

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Arnošt Hofman, 9.května 215 Moravany, 533 72 Moravany
Choceňský Míloš, č.p. 159, 56912 Opatov, RČ/IČO:
710115/3697

Z-9109/2013-606

Distina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 029

Ex-1025/2013 -8 ze dne 18.06.2013.; uloženo na prac. Pardubice

Z-9109/2013-606

Exekuční příkaz k prodeji
nemovitosti

Parcela: St. 325 Z-7991/2013-609

Parcela: St. 352 Z-7991/2013-609

Parcela: 1286/5 Z-7991/2013-609

Parcela: 77/2 Z-7991/2013-609

Stavba: bez čp/če na parc. Z-7991/2013-609

St. 352 Z-7991/2013-609

Stavba: Opatovec, č.e. 5 Z-7991/2013-609

Distina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 029 EX 1024/13-13 ze dne
26.06.2013.

Z-7991/2013-609

Exekuční příkaz k prodeji
nemovitosti

Parcela: St. 325 Z-7988/2013-609

Parcela: St. 352 Z-7988/2013-609

Parcela: 1286/5 Z-7988/2013-609

Parcela: 77/2 Z-7988/2013-609

Stavba: bez čp/če na parc. Z-7988/2013-609

St. 352 Z-7988/2013-609

Stavba: Opatovec, č.e. 5 Z-7988/2013-609

Distina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 029 EX 1025/13-11 ze dne
26.06.2013.

Z-7988/2013-609

Zástavní právo exekutorské

pro pohledávku ve výši 42.257,93 Kč s příslušenstvím.

Komerční banka, a.s., Na příkopě

Parcela: St. 325 Z-7990/2013-609

949/33, Staré Město, 11000 Praha 1,

Parcela: St. 352 Z-7990/2013-609

RČ/IČO: 45317054

Parcela: 1286/5 Z-7990/2013-609

Parcela: 77/2 Z-7990/2013-609

Stavba: bez čp/če na parc. Z-7990/2013-609

St. 352 Z-7990/2013-609

Stavba: Opatovec, č.e. 5 Z-7990/2013-609

Distina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 029
EX 1024/13-12 ze dne 26.06.2013.

Z-7990/2013-609

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2013 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 029EX 1025/13 pro Soudní exekutor
Hofman Arnošt, JUDr.

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 572721 Opatovec

Kat.území: 711501 Opatovec

List vlastnictví: 68

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Právní moc ke dni
26.08.2013.

Z-14512/2013-609

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Salouva kupní ze dne 24.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.11.2008.

V-6322/2008-609

Pro: Choceňský Miloš, č.p. 159, 56912 Opatov

RČ/IČO: 710115/3697

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

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

Vyhotovil:

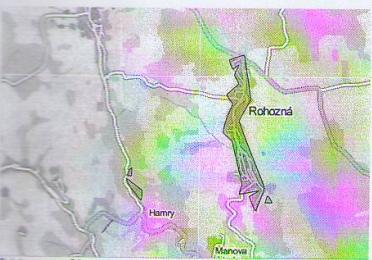
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.12.2013 14:35:19



SREALITY.CZ

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 162405 aktuálních nabídek



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je část mapy.

Prodej, chata, 90 m²

Celková cena:	890 000 Kč za nemovitost (k jednání)
	včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Adresa:	Rohozná
Datum aktualizace:	17.02.2014
ID zakázky:	0182
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Samota
Zástavba:	Rekreační
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	2
Plocha zastavěná:	45 m ²
Plocha užitná:	90 m ²
Plocha pozemku:	355 m ²
Balkón:	5 m ²
Terasa:	8 m ²
Sklep:	45 m ²
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Lokální tuhá paliva
Elektrina:	230V
Doprava:	Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Zařízeno:	Ne

Popis:
Chata se nachází v klidné části horské vrchoviny, je v zachovalém stavu, podkroví po rekonstrukci. V místě je lyžařský vleč s umělým zasněžováním, v okolí nespočet značených cyklistických tras. Nedaleko zájezdní hostinec, 10 km Letovická přehrada. P...

[Celý popis](#)
Kontaktovat prodejce

Fincentrum Reality
Telefon: 800 775 577
Mobil: 800 775 577
info@fincentrumreality.com

Dotaz prodejci

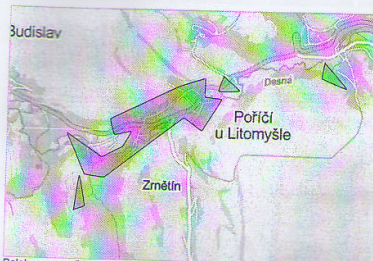


Fincentrum Reality, s.r.o.
Pobřežní 620/3, 18600 Praha

Copyright © 1996–2014 Seznam.cz, a.s. Všechna práva vyhrazena.

SREALITY.CZ

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 162405 aktuálních nabídek



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzzerentem je část města.

Prodej, chata, 100 m²

Celková cena:	749 500 Kč za nemovitost
Adresa:	Poříčí u Litomyšle
Datum aktualizace:	15.02.2014
ID zakázky:	LI12SH129
Budova:	Dřevěná
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Centrum obce
Podlaží počet:	1
Plocha zastavěná:	140 m ²
Plocha užitná:	100 m ²
Plocha pozemku:	1 425 m ²
Topení:	Lokální tuhá paliva
Odpad:	Jímka
Elektrina:	230V
Doprava:	Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Zařizeno:	Ne

Popis:
Dovolujeme si Vám nabídnout prodej roubené chaloupky v Poříčí u Litomyšle (cca 10 km). Chalupa byla vybudována začátkem 19. století. Jedna obytná místnost je vybavena v kusným nábytkem a lze v ní vytápat kamny s plotnou na vaření. Chalupa je částečně...

[Celý popis](#)
Kontaktovat prodejce

Gabriela Havranová
Telefon: 464 620 610
Mobil: 734 203 213
gabriela.havranova@keuropa.cz

Dotaz prodejci

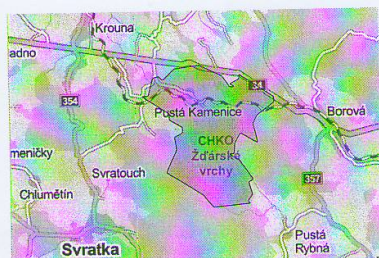


EVROPA realitní kancelář LITOMYŠL
Smetanovo náměstí 58, 57001 Litomyšl

Copyright © 1996–2014 Seznam.cz, a.s. Všechna práva vyhrazena.

SREALITY.CZ

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 162405 aktuálních nabídek



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je město.

Copyright © 1996–2014 Seznam.cz, a.s. Všechna práva vyhrazena.

Prodej, chata, 75 m²

Celková cena: 990 000 Kč za nemovitost

Adresa: Pustá Kamenice

Datum aktualizace: 14.02.2014

ID zakázky: REPS2488

Budova: Smíšená

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Okraj obce

Podlaží počet: 1

Plocha zastavěná: 95 m²Plocha užitná: 75 m²Plocha pozemku: 1 475 m²**Popis:**

Nabízíme k prodeji chalupu na okraji obce Pustá Kamenice. Stavební parcela s letními stromy o rozměru 1475 m², včetně chalupy. Částečně podsklepeno. Zastavěná plocha chalupy je 95 m². Místnosti 4+1, el. 230/380V, voda, plyn, propan-butan. 3 m od domu ...

[Celý popis](#)**Kontaktovat prodejce**

Jan Šembera

Mobil: +420 608 885 501

sembera@agentura-repre.cz

Dotaz prodejci

"Agentura REPRE"
5. května 155/2a, 41201 Litoměřice



ING. RUDOLF JUNGHER
znalec z oboru ekonomika,
ceny, podhady, novotosti,
stavby, cvl - sta, novotn
I. Nováková 1304, 570 11, TOMÁŠŤ
D. CZ61102-99

