ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 74-2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. St. 222, součástí je stavba rodinného domu č.p. 357 a dále pozemky parc.č. 428, parc.č. 437, parc.č. 2610/2, parc.č. 2610/3, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Hradec nad Svitavou, obec Hradec nad Svitavou, okres Svitavy.

Znalec:	[redacted]
Adresa: IČ: 70896461 DIČ: CZ7003295244	[redacted]

Zadavatel:	**GAVLAS, spol. s r.o., IČ: 60472046**
Adresa:	Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha

Číslo jednací:	KSBR 27 INS 13228/2021

Počet stran: 29 **Počet vyhotovení:** 1 elektronicky **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 10.05.2022 **Vyhotoveno:** Ve Velaticích 7.6.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní [redacted]
Jedná se o pozemky parc.č. St. 222, součástí je stavba rodinného domu č.p. 357, parc.č. 428, parc.č. 437, parc.č. 2610/2, parc.č. 2610/3, vše včetně součástí a příslušenství zapsáno na LV č. 824 v k.ú. Hradec nad Svitavou, obec Hradec nad Svitavou, okres Svitavy.

Úkolem je zpracovat odhad v místě a čase obvyklé ceny těchto nemovitých věcí pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb., a to k datu místního šetření, tj. k 10.5.2022.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 424/2021 Sb..

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad ceny v místě a čase obvyklé pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb..

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.05.2022 za přítomnosti syna paní [redacted]

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

a) Informace získané nahlížením do KN (https://nahlizenidokn.cuzk.cz/)
b) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 824 k.ú. Hradec nad Svitavou ze dne 11.4.2022.
c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Hradec nad Svitavou (https://nahlizenidokn.cuzk.cz/).
d) Informace, sdělení a podklady poskytnuté na místním šetření synem vlastníka.
e) Informace a podklady poskytnuté objednatelem.
f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.

h) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (https://katastr.cuzk.cz).
j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/).
k) Mapa obce a okolí (https://mapy.cz/).
l) Územní plán města Hradec nad Svitavou (https://www.svitavy.cz/obcan-a-urad/informace/uzemni-plan).
m) Informace z Povodňového informačního systému (https://webmap.dppcr.cz/).

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Hradec nad Svitavou bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.

b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracovaní ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny pro potřeby dobrovolné dražby.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 26/2000 Sb. (Zákon o veřejných dražbách) č. 26/2000 Sb. ukládá Dražebníkovi povinnost dle ust. § 13, odst. 1 (ZVD) zajistit odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé, který nesmí být v čase konání dražby starší šesti měsíců. Definice „ceny v místě a čase obvyklé" není v ZVD ani v jiné české legislativně definována.

V Zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) jsou definovány pojmy obvyklá cena a tržní hodnota:

Obvyklá cena - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro

účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Hradec nad Svitavou, k.ú. Hradec nad Svitavou
Adresa nemovité věci:	Hradec nad Svitavou 357, 569 01 Hradec nad Svitavou

Vlastnické a evidenční údaje

[redacted]

Dokumentace a skutečnost

Úplná a spolehlivá dokumentace nebyla předložena, proto zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

Místopis

Obec Hradec nad Svitavou se nachází v okrese Svitavy v Pardubickém kraji. Žije zde přibližně 1 720 obyvatel. Obec je součástí Mikroregionu Svitavsko.

Předmětný rodinný dům (RD) je situovaná v jižní části obce, při vedlejší komunikaci, ve vzdálenosti cca 1,73 km od obecního úřadu.

Zdroj: https://mapy.cz/

Přístup přes pozemky

parc.č. 3355/1 ostatní plocha / ostatní komunikace, vlastník: Obec Hradec nad Svitavou

Celkový popis nemovité věci

Pozemky:

Parc.č. St. 222 (součástí je stavba rodinného domu č.p. 357)

Parcelní číslo:	st. 222
Obec:	Hradec nad Svitavou [572691]
Katastrální území:	Hradec nad Svitavou [647233]
Číslo LV:	824
Výměra [m^2]:	763
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Jedná se o pozemek, který je převážně zastavěný zemědělskou usedlostí tvořenou obytnou částí (rodinný dům) a hospodářskou částí (kůlny, stodola s průjezdem). Nezastavěná část je využívaná jako dvůr (atrium).

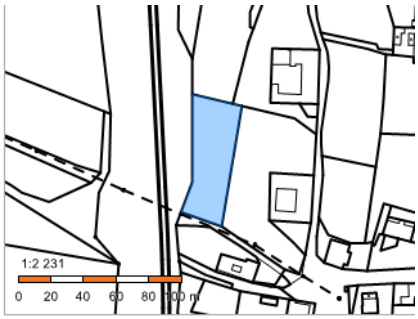
Parc.č. 437

Parcelní číslo:	437
Obec:	Hradec nad Svitavou [572691]
Katastrální území:	Hradec nad Svitavou [647233]
Číslo LV:	824
Výměra [m^2]:	245
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Jedná se o mírně svažitý pozemek s východní orientací, který je využívaný jako část oplocené zahrady ve funkčním celku se stavbou RD.

Parc.č. 2610/2

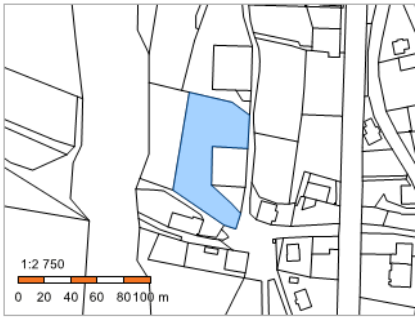
Parcelní číslo:	2610/2
Obec:	Hradec nad Svitavou [572691]
Katastrální území:	Hradec nad Svitavou [647233]
Číslo LV:	824
Výměra [m^2]:	1908
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Jedná se o mírně svažitý pozemek s východní orientací, který je využívaný jako část oplocené zahrady ve funkčním celku se stavbou RD. Západní část pozemku je dotčena ochranným pásmem drah. Jižní část pozemku je dotčena ochranným pásmem nadzemního vedení el. vysokého napětí.

Parc.č. 2610/3

Parcelní číslo:	2610/3
Obec:	Hradec nad Svitavou [572691]
Katastrální území:	Hradec nad Svitavou [647233]
Číslo LV:	824
Výměra [m^2]:	3286
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Jedná se o svažitý pozemek s východní orientací, který je využívaný jako část oplocené zahrady využívané ve funkčním celku se stavbou RD. Jižní část pozemku je dotčena nadzemním vedením el. vysokého napětí a jeho ochranným pásmem.

Pozemky parc.č. St. 222, parc.č. 437, parc.č. 2610/2, parc.č. 2610/3 spolu tvoří jednotný funkční celek pod společným oplocením.

Parc.č. 428

Parcelní číslo:	428
Obec:	Hradec nad Svitavou [572691]
Katastrální území:	Hradec nad Svitavou [647233]
Číslo LV:	824
Výměra [m^2]:	1440
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

Jedná se o rovinatý pozemek se svažitou hranou podél západní strany (podél přístupové komunikace), který je situovaný naproti rodinnému domu č.p. 357, východně od komunikace. Jedná se o nezastavěný pozemek s travnatým porostem, jehož součástí jsou trvalé porosty malého rozsahu, bez vlivu na výslednou hodnotu. Pozemek je územním plánem obce určený pro výstavbu rodinného domu (BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské). Pozemek lze napojit na veškeré inženýrské sítě (voda, kanalizace, plyn, nadzemní vedení el.NN) vedoucí v přístupové komunikaci nebo podél této komunikace. Samotné přípojky IS nejsou ke dni ocenění vybudované. Západní okraj pozemku je zatížen věcným břemenem vedení inženýrské sítě (viz. kap. Věcná břemena). Východní hranice pozemku leží cca 44 m od vodního toku řeky Svitavy. Poloha pozemku v záplavové oblasti Q100.

<u>Stavby:</u>

Jedná se o zemědělskou usedlost složenou z části obytné (rodinný dům) a z části hospodářské (dílna, kůlna, chlévy, stodola s průjezdem).

Rodinný dům č.p. 357 (součást pozemku parc.č. St. 222)

Samostatně stojící zděný, v menší části podsklepený objekt, který má jedno nadzemní podlaží a půdní prostory pod sedlovou střechou. Půdorysný tvar RD je přibližně do písmene L. Kolmo na dvorní a uliční části RD navazuje hospodářský objekt. RD je ke dni ocenění využívaný rodinou vlastníka.

<u>Dispoziční řešení:</u>

1.PP: 2x sklep

1.NP: Pravá uliční strana RD (při pohledu z ulice) obsahuje vstup z ulice, chodbu procházející domem

směrem do průjezdu hospodářské části. Vpravo od chodby jsou situované dva pokoje. Levá uliční strana RD (při pohledu z ulice) obsahuje vstup z ulice, chodbu procházející domem směrem do dvora. Vpravo od chodby je situována průchozí kuchyň a pokoj s okny do ulice a koupelna s WC. Vlevo od chodby se nachází pět pokojů. Ve dvorním křídle je umístěna kuchyně se vstupem ze dvora, ze které je přístupný pokoj.

Užitná plocha

Název				**Užitná plocha**
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklep	36,98 m^2	0,50	18,49 m^2	
sklep	16,00 m^2	0,50	8,00 m^2	
				26,49 m^2
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
pokoj	17,09 m^2	1,00	17,09 m^2	
pokoj	13,62 m^2	1,00	13,62 m^2	
pokoj	10,68 m^2	1,00	10,68 m^2	
pokoj	10,66 m^2	1,00	10,66 m^2	
pokoj	13,28 m^2	1,00	13,28 m^2	
pokoj	16,81 m^2	1,00	16,81 m^2	
kuchyň	12,90 m^2	1,00	12,90 m^2	
kuchyň	12,42 m^2	1,00	12,42 m^2	
chodba	18,08 m^2	1,00	18,08 m^2	
chodba	17,68 m^2	1,00	17,68 m^2	
pokoj	17,79 m^2	1,00	17,79 m^2	
pokoj	19,73 m^2	1,00	19,73 m^2	
pokoj	21,23 m^2	1,00	21,23 m^2	
koupelna s WC	11,03 m^2	1,00	11,03 m^2	
				213,00 m^2
				239,49 m^2

Zastavěná plocha

Název	**Zastavěná plocha** [m^2]
1.NP	365,00
	365,00 m^2

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy bez účinných izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce ze smíšeného zdiva tl. 80 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem nebo klenbové. Střecha je valbová, krov je dřevěný, krytina střechy je z vlnitého eternitu nebo z betonové tašky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody do sklepů jsou kamenné. Podlahy obytných místností jsou prkenné nebo z keramické dlažby. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní jsou vápenné hladké. Okna jsou převážně plastová s dvojsklem, v části dřevěná dvojitá. Dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené. Jsou provedené rozvody světelné a motorové el., rozvody teplé a studené vody do koupelny a kuchyně. Vytápění je lokální kamny na TP a el. přímotopy. Ohřev TUV zajišťuje el. bojler. Hygienické zařízení tvoří umyvadlo, sprchový kout a splachovací WC. Kuchyň vybavena menší linkou. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Zemědělská usedlost byla dle sdělení postavena kolem roku 1910. V roce 1998 byla provedena částečná rekonstrukce v levé části RD. Jednalo se o zřízení koupelny s WC, vybavení kuchyně a rekonstrukci pokoje a kuchyně ve dvorním křídle. Před cca 10-ti lety byla provedena výměna oken za plastová na uliční straně RD a el. bojler. Celkově se jedná o RD se zvýšeným opotřebením, který vyžaduje kompletní rekonstrukci a modernizaci. Prvky krátkodobé životnosti jsou na nebo za hranici svého opotřebení.

Hospodářské stavby (součást pozemku parc.č. St. 222)

Jedná se o dílnu, kůlny, chlévy a stodolu s průjezdem ze dvora do zahrady. Celkový půdorysný tvar stavby o zastavěné ploše cca 90 m^2 je přibližně do písmene L. Objekty jsou přízemní s pultovou a sedlovou střechou. Stavby bez rekonstrukce v zanedbaném stavu.

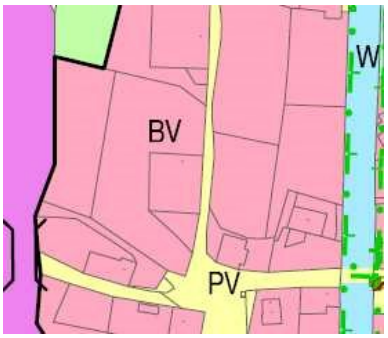
<u>Příslušenství a součástí:</u>

Jedná se o venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení zahrady, vjezdová brána, branka, zpevněné plochy, venkovní schody, opěrná zídka, udírna, přípojky inženýrských sítí - voda, kanalizace do řadu, el.NN).

Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění je hodnota příslušenství zohledněna ve výsledné ceně.

Součástí oceňovaných pozemků jsou trvalé porosty malého rozsahu bez vlivu na výslednou obvyklou cenu (tržní hodnotu).

<u>Územní plán:</u>



BV	V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ
Hlavní využití	Plochy bydlení zahrnují činnosti, děje a zařízení související bezprostředně s bydlením individuálního charakteru převážně se soukromou zelení navazující na stávající zastavění převážně rozvolněné urbanistické struktury s většími pozemky.
Přípustné	– pozemky rodinných domů – pozemky související dopravní a technické infrastruktury – pozemky veřejných prostranství – pozemky sídelní zeleně (např. veřejná, vyhrazená, zahrady, izolační, krajinná) – rozvolněná zástavba odpovídající charakteru okolní zástavby
Nepřípustné	– činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolávají druhotně
Podmíněně přípustné	– související občanské vybavení – veřejné vybavení - za podmínky, že o odpovídá charakterem a významem prostředí a slouží obyvatelům v takto vymezené ploše – související občanské vybavení – komerční zařízení střední a malé - za podmínky, že odpovídá charakterem a významem danému prostředí a že o se jedná o pozemek menší než 1000 m² a není riziko narušení pohody bydlení a slouží obyvatelům v takto vymezené ploše – drobné podnikatelské aktivity, slučitelné s hlavní funkcí bydlením např. nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území – další stavby a zařízení doplňující funkci bydlení (např. stavby rodinné rekreace, veřejná a soukromá hřiště, dětská hřiště), terénní úpravy a vodní díla (např. rybník, studna..) za podmínky, že o nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 2 a 3 (viz. příloha)
Komentář:

- poloha pozemku parc.č. 428 v záplavovém území Q100 v rizikové zóně č.3
- rodinný dům č.p. 357 leží dle digitálního povodňového informačního systému (http://dppcr.cz/) mimo záplavové území Q100

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Věcná břemena
ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář:
Na LV č. 824 k.ú. Hradec nad Svitavou jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- *Zástavní právo smluvní*
- *Věcné břemeno podle listiny (viz. kap. Věcná břemena)*
- *Dovolání se neúčinnosti právního jednání*
- *Dražební vyhláška*
- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Zahájení exekuce – Makovská Vladislava*

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.
Shora uvedená omezení (vyjma věcného břemene) zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci dobrovolné dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika:
NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby kapacitně předimenzované
ANO Ochranná pásma
Komentář:

- Ochranné pásmo vodního zdroje 2. stupně, zemědělský půdní fond, vzdušné vedení el.VN, ochranné pásmo drah (viz. text)

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

1. Rodinný dům č.p. 357 s pozemky parc.č. St. 222, 437, 2610/2, 2610/3

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	239,49 m^2
Zastavěná plocha:	365,00 m^2
Plocha pozemku:	6 202,00 m^2

V souladu s definicí obvyklé ceny se obvyklá cena určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V daném případě je provedeno přímé porovnání za ks jako celek nemovitostí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, občanská vybavenost, velikost, vybavení a stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, atd.).

Jako podklady byly použity údaje o realizovaných prodejích ze serverů (https://profi.valuo.cz/, https://ikarus21.cz/). Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**1.**
Lokalita:	Hradec nad Svitavou 320
Popis:	Rodinný dům v obci Hradec nad Svitavou. Dům o min. velikosti 4+1 s možností rozšíření o podkroví a technické místnosti. K domu náleží velká zděná stodola a zahrada o velikosti 952 m2. Dům je obyvatelný, určen k rekonstrukci. Topení je zajištěno plynovým kotlem a dále je možné vytápění kotlem na tuhá paliva. Virtuální prohlídka na adrese https://my.matterport.com/show/?m=4E5onF7Frz5.
Pozemek:	1 396,00 m^2

Užitná plocha: 200,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - stejná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - nepatrně lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95

Zdroj: Cena z KN, V-11930/2021-609

Cena k 11.1.2022	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
2 400 000 Kč	0,94	**2 256 000 Kč**

Název: **2.**

Lokalita: Hradec nad Svitavou 275

Popis: Jedná se o prodej samostatně stojící zemědělské usedlosti s dispozicí 4+kk, velkou stodolou, hospodářským stavením a pozemkem s celkovou rozlohou 7 481 m2 v klidné části obce Hradec nad Svitavou. Dům je částečně podsklepený, zcela v původním stavu a je určen k rekonstrukci. Uprostřed stavení se nachází uzavřený dvůr, z něhož vede přístup do prostorné stodoly, hospodářské části i jednotlivých místností v domě. K nemovitosti vede zpevněná příjezdová komunikace, pozemek je orientován za domem. Dům disponuje připojením na veřejný vodovod a elektřinu. Zemní plyn se nachází v dosahu nemovitosti a přípojka veřejné kanalizace je přímo před domem. Celková užitná plocha domu měří 253 m2 včetně příslušenství (hospodářská část a stodola).Vytápění domu bylo zajištěno kamny na tuhá paliva. Dispozice domu jsou následující: uzavřený dvůr (92,7 m2), hospodářská část tvořená třemi kůlnami (31,1 m2), prostorná stodola (138,5 m2),vstupní chodba (7,2 m2), předsíň (11,1 m2),čtyři místnosti (17 m2, 16,2 m2, 11,6 m2, 21,6 m2).

Pozemek: 7 481,00 m^2

Užitná plocha: 253,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - stejná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - nepatrně horší	1,05
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95

Zdroj: valuo.cz + cena z KN,

Cena k 18.3.2022	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
2 500 000 Kč	0,95	**2 375 000 Kč**

Název: **3.**

Lokalita: Hradec nad Svitavou 286

Popis: Realizovaný prodej rodinného domu s pozemky ve funkčním celku. Příslušenství tvoří hospodářské stavení.

Pozemek: 846,00 m^2		
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00	
K2 Velikosti objektu - menší UP	1,10	
K3 Poloha - stejná obec	1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00	Zdroj: Cena z KN, V-1154/2021-609
K5 Celkový stav - lepší	0,90	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,15	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95	
Cena k 11.3.2021 1 780 000 Kč	**Celkový koeficient Kc** 1,08	**Upravená cena** **1 922 400 Kč**

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 922 400 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 184 467 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 375 000 Kč/ks

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že po korekci sjednaných cen koeficienty odlišnosti lze konstatovat, že dosahované ceny obdobně koncipovaných RD se pohybují v rozmezí 1.920.000,- Kč až 2.380.000,- Kč. Po zvážení všech okolností, majících vliv na hodnotu nemovitých věcí, uvažuji obvyklou cenu pro stávající stav ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí, tj. po zaokrouhlení na 2.180.000,-Kč.

Stanovená porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota	**2 180 000 Kč**
Jednotková cena	2 180 000 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	**2 180 000 Kč**

2. Pozemek parc.č. 428

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 1 440,00 m^2

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemků, lokalitu a dané využití dle územního plánu. Jako porovnávací parametry byly zvoleny výhradně **realizované prodejní ceny** vztažené na 1 m^2 plochy pozemků.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **1.**
Lokalita: Hradec nad Svitavou
Popis: Realizovaný prodej pozemku k bydlení, 850 m2, Hradec nad Svitavou. K pozemku vede jak obecní komunikace, tak osobní komunikace 702 m2, z které náleží podíl id. 1/5 k danému pozemku.
Pozemek: 954,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - stejná obec	1,00
K3 Velikost - menší plocha	0,95
K4 Tvar pozemku - obdobný	1,00
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS	1,00
K6 Jiné riziko - mimo záplavovou oblast	0,80

Zdroj: Cena z KN, V-11401/2021-609

Cena [Kč] k 12.1.2022	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
850 000	954	891	0,76	**677**

Název: **2.**
Lokalita: Hradec nad Svitavou
Popis: Realizovaný prodej pozemku k bydlení, 2282 m2, Hradec nad Svitavou. K pozemku vede jak obecní komunikace, tak osobní komunikace 702 m2, z které náleží podíl id. 1/5 k danému pozemku.
Pozemek: 2 422,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - stejná obec	1,00
K3 Velikost - větší plocha	1,10
K4 Tvar pozemku - obdobný	1,00
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS	1,00
K6 Jiné riziko - mimo záplavovou oblast	0,80

Zdroj: Cena z KN, V-3025/2021-609

Cena [Kč] k 4.5.2021	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
850 000	2 422	351	0,88	**309**

Název: **3.**
Lokalita: Hradec nad Svitavou
Popis: Realizovaný prodej pozemků pro výstavbu RD o celkové výměře 3768 m^2. Přístup po zpevněné komunikaci, IS v dosahu.
Pozemek: 3 768,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2020	1,00
K2 Lokalita - stejná obec	1,00
K3 Velikost - větší výměra	1,10
K4 Tvar pozemku - obdobný	1,00
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS	1,00
K6 Jiné riziko - mimo záplavovou oblast	0,80

Zdroj: cena z KN, V-10381/2019-609

Cena [Kč] k 10.1.2020	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
1 407 000	3 768	373	0,88	**328**

Název: **4.**

Popis: Pozemek určený pro výstavbu RD o celkové výměře 2252 m^2. Přístupová komunikace se zpevněným povrchem. Možnost napojení na nedaleká IS.

Pozemek: 2 252,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2021	1,00
K2 Lokalita - stejná obec	1,00
K3 Velikost - větší plocha	1,10
K4 Tvar pozemku - obdobný	1,00
K5 Inženýrské sítě - obdobná možnost napojení na IS	1,00
K6 Jiné riziko - mimo záplavovou oblast	0,80

Cena [Kč] k 3.3.2021	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
1 486 320	2 252	660	0,88	**581**

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	309 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	474 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	677 Kč/m^2

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky určené pro výstavbu RD v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v poměrně velkém rozmezí 310,- Kč/m^2 až 680,- Kč/m^2.

Vzhledem k poloze, tvaru a funkčnímu využití dle územního plánu, se zohledněním i současného využití pozemku a všech jeho součástí, ale i ostatních rizik, zejména pak poloze v záplavové oblasti, určuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m^2 pozemků pod střením pásmem zjištěného rozmezí a celkovou cenu po zaokrouhlení na 650.000,- Kč/m^2.

Stanovená porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota	**650 000 Kč**
Jednotková cena	451 Kč/m^2

Výsledná porovnávací hodnota	**650 000 Kč**

Věcná břemena

1. Věcné břemeno

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy na části pozemku v rozsahu geometrického plánu číslo 888-23/2008 dle článku IV. smlouvy o zřízení věcného břemene.

Oprávnění pro

[redacted]

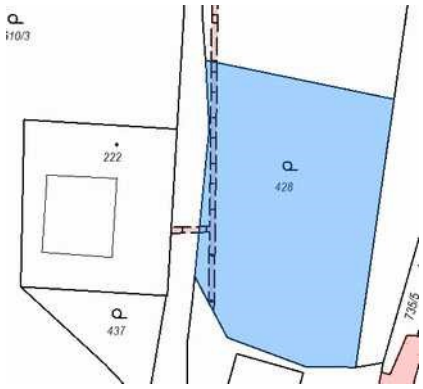
Povinnost k

Parcela: 428

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-2001362-802/VB/06,Hradec nad Svitavou-NN ze dne 05.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.02.2009.

V-636/2009-609

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva



Zdroj: https://nahlizenidokn.cuzk.cz/

Jedná o věcné břemeno vedení inženýrské sítě, které vázne na západní okrajové části pozemku parc.č. 428, tzn. že jen minimálně zatěžuje možné využití pozemku.

Ocenění je provedeno paušální částkou 10.000,-Kč.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:		10 000,- Kč.
Hodnota věcného břemene činí	=	**10 000,- Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 357 s pozemky parc.č. St.222, 437, 2610/2, 2610/3

Porovnávací hodnota

Rodinný dům č.p. 357 s pozemky parc.č. St. 222, 437, 2610/2, 2610/3	2 180 000,- Kč

Rodinný dům č.p. 357 s pozemky parc.č. St.222, 437, 2610/2, 2610/3 - Obvyklá cena

2 180 000 Kč

slovy: Dvamilionyjednostoosmdesáttisíc Kč

2. Pozemek parc.č. 428

Porovnávací hodnota

Pozemek parc.č. 428	650 000,- Kč

Věcná břemena

1. Věcné břemeno	10 000,- Kč

Pozemek parc.č. 428 - Obvyklá cena (se zohledněním věcného břemene)

640 000 Kč

slovy: Šestsetčtyřicettisíc Kč

Porovnávací hodnota (celkem)	**2 830 000 Kč**
Věcné břemeno	**10 000 Kč**

Silné stránky

- poloha v klidné části obce, lokalita vhodná k rekreaci, možnost napojení na veškeré IS, velké pozemkové zázemí s možností parkování na vlastním pozemku, dobrá dopravní dostupnost obce autobusovou i vlakovou dopravou.

Slabé stránky

- kapacitně předimenzovaná stavba, nepraktické dispoziční řešení (průchozí pokoje), stavebně technický stav vyžadující kompletní rekonstrukci a modernizaci, absence plynové přípojky, poloha pozemku parc.č. 428 v záplavovém území Q100.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro určení výsledné v místě a čase obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny / tržní hodnoty byla výsledná cena stanovena srovnáním minimálně tři prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní [redacted]
Jedná se o pozemky parc.č. St. 222, součástí je stavba rodinného domu č.p. 357, parc.č. 428, parc.č. 437, parc.č. 2610/2, parc.č. 2610/3, vše včetně součástí a příslušenství zapsáno na LV č. 824 v k.ú. Hradec nad Svitavou, obec Hradec nad Svitavou, okres Svitavy.

Úkolem je zpracovat odhad v místě a čase obvyklé ceny těchto nemovitých věcí pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb., a to k datu místního šetření, tj. k 10.5.2022.

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

v místě a čase obvyklou cenu nemovitých věcí <u>se zohledněním váznoucích závad</u> na:

2 820 000 Kč

slovy: Dvamilionyosmsetdvacettisíc Kč

v místě a čase obvyklou cenu nemovitých věcí <u>bez zohlednění váznoucích závad</u> na:

2 830 000 Kč

slovy: Dvamilionyosmsettřicettisíc Kč

Hodnota věcného břemene jako váznoucí závady činí: 10.000,-Kč

slovy: Desettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný. Výsledná obvyklá cena předmětných nemovitých věcí se zohledněním závady je určena na 2.820.000,-Kč +/- 5%.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 824	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 10.5.2022	4
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20220058.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 74-2022 evidence posudků.

Ve Velaticích 7.6.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek

[redacted]

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 74-2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 824	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 10.5.2022	4
Povodňová mapa	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 824

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.04.2022 08:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 27 INS 13228/2021 pro Miroslava Motyčková, Ing.

Okres: **CZ0533 Svitavy** Obec: **572691 Hradec nad Svitavou**

Kat.území: **647233 Hradec nad Svitavou** List vlastnictví: **824**

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

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

Vlastnické právo

Makovská Vladislava [redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 222	**763**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
Součástí je stavba: **Hradec nad Svitavou, č.p. 357, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 222**				
428	**1440**	**zahrada**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
437	**245**	**zahrada**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
2610/2	**1908**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
2610/3	**3286**	**zahrada**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, 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

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy na části pozemku v rozsahu geometrického plánu číslo 888-23/2008 dle článku IV. smlouvy o zřízení věcného břemene.

  Oprávnění pro

  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

  Povinnost k

  Parcela: 428

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-2001362-802/VB/06,Hradec nad Svitavou-NN ze dne 05.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.02.2009.**

  V-636/2009-609

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

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění dluhů ze smlouvy o úvěru ve výši 620.000,- Kč včetně příslušenství a budoucích dluhů z úvěrové a zástavní smlouvy, které mohou vzniknout do 23.9.2024 až do výše 800.000,- Kč dle článku II. zástavní smlouvy.

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 *11.04.2022 08:55:02*

Okres: **CZ0533 Svitavy** Obec: **572691 Hradec nad Svitavou**

Kat.území: **647233 Hradec nad Svitavou** List vlastnictví: **824**

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

MIRROR s.r.o., Zábrančí II 394, Louky, 76302 Zlín, RČ/IČO: 60720000

Povinnost k

Parcela: St. 222, Parcela: 2610/2, Parcela: 2610/3, Parcela: 428, Parcela: 437

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2014 11:01:51. Zápis proveden dne 16.10.2014.**

V-8086/2014-609

Pořadí k **24.09.2014 11:01**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Dovolání se neúčinnosti právního jednání**

Žaloba na určení neúčinnosti darovací smlouvy V-2742/2016-609 ze dne 4.4.2016, podána Městskému soudu v Brně dne 18.9.2017.

Oprávnění pro

Brink's Cash Solutions (CZ) a.s., Na Košince 2257/9, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 27590151

Povinnost k

Parcela: St. 222, Parcela: 2610/2, Parcela: 2610/3, Parcela: 428, Parcela: 437

Listina **Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. ze dne 20.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2017 10:30:00. Zápis proveden dne 09.10.2017.**

Z-5025/2017-609

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Predrag Kohoutek, [redacted]

Povinnost k

Makovská Vladislava, [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Tábor 152 EX-61/2020 -50 ze dne 02.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2020 23:54:41. Zápis proveden dne 04.06.2020; uloženo na prac. Tábor**

Z-3347/2020-308

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 222, Parcela: 2610/2, Parcela: 2610/3, Parcela: 428, Parcela: 437

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Č.j.: 152 EX 61/20 - 56 ze dne 02.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2020 23:54:42. Zápis proveden dne 05.06.2020; uloženo na prac. Svitavy**

Z-3421/2020-609

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 152 EX 61/20 - 132. Právní moc ke dni 18.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2021 13:02:14. Zápis proveden dne 22.03.2021; uloženo na prac. Svitavy**

Z-1493/2021-609

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.04.2022 08:55:02*

Okres: **CZ0533 Svitavy** Obec: **572691 Hradec nad Svitavou**

Kat.území: **647233 Hradec nad Svitavou** List vlastnictví: **824**

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

Typ vztahu

Dražební vyhláška

Povinnost k

Parcela: St. 222, Parcela: 2610/2, Parcela: 2610/3, Parcela: 428, Parcela: 437

Listina **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání č. j. 152 EX 61/20 - 169 ze dne 25.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2021 10:20:20. Zápis proveden dne 30.06.2021; uloženo na prac. Svitavy Z-3487/2021-609**

Listina **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání č.j. 152 EX 61/20 - 232 "odročeno na neurčito" ze dne 29.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2021 11:24:50. Zápis proveden dne 02.08.2021; uloženo na prac. Svitavy Z-4076/2021-609**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva darovací ze dne 04.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2016 13:33:01. Zápis proveden dne 23.05.2016.**

V-2742/2016-609

Pro: **Makovská Vladislava,** [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
428	55600	1440
437	52511	113
	53051	132
2610/3	52511	2638
	53051	648

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 Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 11.04.2022 09:05:23*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace ze dne 10.5.2022

RD č.p. 357 - pohled z ulice (východní)

RD č.p. 357 - pohled jižní

RD č.p. 357 - pohled severní

RD č.p. 357 - pohled západní

zahrada kolem RD

zahrada za RD

hospodářské stavby

RD - pohled ze dvora

RD - pohled ze dvora

interiér sklepa

interiér RD

interiér RD

interiér RD

interiér RD

interiér RD

interiér RD

interiér RD

interiér RD

interiér RD

přístupová komunikace a pozemek parc.č. 428

přístupová komunikace a pozemek parc.č. 428

pozemek parc.č. 428

Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

Zpráva o nebezpečí povodně

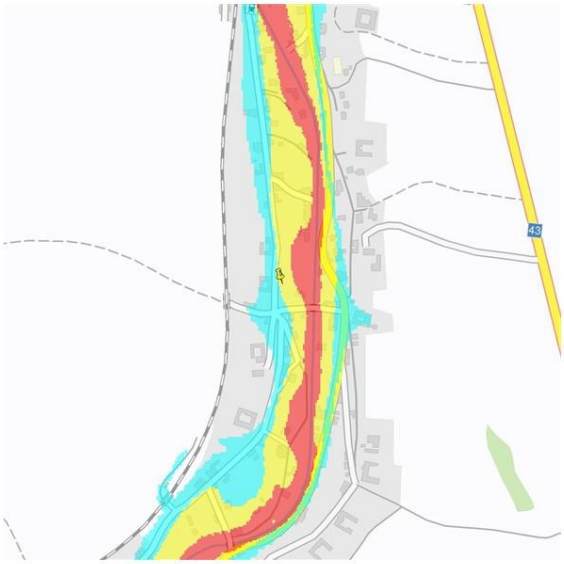
Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj:	**Katastrální území:**
Okres:	**Parcelní číslo:**
Obec:	**Adresa:**

Riziková zóna

Zóna 3 zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 3.6.2022

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licencni-podminky-nemo-report/.

©2021 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2021 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.