ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2146/76/2022

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluvl. podíl id. 3/80 - pozemky p.č. 214, 216/4, 217, 258/4, 264/3, 269/1, 280/3, 281 a 417/1 v k.ú. Knížecí a obci Velký Šenov, zapsané na LV č. 607, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský
Voroněžská 144/20
46001 Liberec

Číslo jednací: 131 EX 1/22-56

OBVYKLÁ CENA **spoluvl. podíl id. 3/80**	**69 000 Kč**

Počet stran: 23 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 11.10.2022 **Vyhotoveno:** V Trutnově 24.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluvl. podílu id. 3/80 na nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

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

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.
Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.10.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 607
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 11.10.2022. Povinný Václav Valtr, byl řádně obeslán doručeným dopisem se žádostí o součinnost, dle doručenky byla zásilka dne 21.9.2022 vhozena do schránky. Se žádostí o součinnost byli obeslání i spoluvlastníci oceňovaných pozemků. Pozemky jsou volně přístupné.
5. Vyjádření Bc. Jany Markové, DiS. k ÚPI
6. Územně plánovací dokumentace
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
9. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 1/22-56
10. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

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

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

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely 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.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena určená podle zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Velký Šenov, k.ú. Knížecí
Adresa nemovité věci: Velký Šenov, 407 78 Velký Šenov

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 607

Vlastnické právo	Podíl
Halámek Tomáš, Preslova 398/50, Stránice, 60200 Brno	3/20
SJM Prejzek Vratislav MUDr. Dba a Prejzková Anna Bc.	49/80
Procházková Eva, Svojsíkova 349, 40777 Šluknov	1/5
Valtr Václav, Tovární 460, 46331 Chrastava	3/80

Dokumentace a skutečnost

Dle vyjádření Bc. Jany Markové DiS., referentky odboru VaŽP, M. pozemky p.č. 216/4, 217, 258/4, 264/3, 269/1, 280/3, 281, 417/1 budou dle nového ÚP FV plochy zemědělské. Pozemek p.p.č. 214 bude na plochu přírodní. V současné chvíli není katastrální území Knížecí zařazené do územního plánu.

Místopis

Velký Šenov je město v okrese Děčín. Nachází se v nejsevernější části České republiky, v západní části Šluknovského výběžku, mezi Šluknovem a Mikulášovicemi, v údolí Vilémovského potoka. Žije v něm přibližně 2 000 obyvatel. Ve Velkém Šenově působil na přelomu 19. a 20. století textilní průmysl, stejně jako ve všech městech Šluknovského výběžku. Dnes jsou zde např. Velkošenovské železárny, Tratec, Stap, Veseko a nebo také Centroflor (továrna na výrobu umělých květin).

Knížecí je malá vesnice, část města Velký Šenov v okrese Děčín. Nachází se asi 3,5 km na jihovýchod od Velkého Šenova. Je zde evidováno 9 adres. Knížecí je také název katastrálního území o rozloze 3,62 km2.

Situace

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

Přístup přes pozemky

434/1 Město Velký Šenov, Mírové nám. 342, 40778 Velký Šenov

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 216/4, 217, 258/4, 264/3, 269/1, 280/3, 281, 417/1, které jsou situované v okrajové části obce Velký Šenov, v jeho části Knížecí, která není s obcí srostlá. Pozemky jsou situované v jedné lokalitě, mimo zastavěnou část obce, navazují na sebe a jsou přístupné z veřejné nezpevněné komunikace po vyjetých kolejích. Oceňované pozemky jsou hospodářsky užívané, sitované v bloku orných půd - případné nájemní smlouvy na pozemky nebyly předloženy. Pozemky jsou v terénu bez geodetického zaměření z části identifikovatelné, dle přístupové komunikace a dle náletových trvalých porostů dřevin. Na části pozemku p.č. 217 a 281 se nachází pozůstatky původní nezapsané stavby pro zachycování vody a napájecího žlabu, dožité - bez tržní hodnoty.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Předkupní právo
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo* *Podíl*

Halámek Tomáš, Preslova 398/50, Stránice, 60200 Brno	*3/20*
SJM Prejzek Vratislav MUDr. Dba a Prejzková Anna Bc.	*49/80*
Procházková Eva, Svojsíkova 349, 40777 Šluknov	*1/5*
Valtr Václav, Tovární 460, 46331 Chrastava	*3/80*

Způsob ochrany nemovitosti
zemědělský půdní fond

Omezení vlastnického práva
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Valtr Václav

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-2564/2022;

Jméno	*Typ*
Exekutorský úřad Děčín - Mgr. Zdeněk Pánek	*Soudní exekutor*
Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský	*Soudní exekutor*
Exekutorský úřad Praha 4-Mgr. Jan Škarpa	*Soudní exekutor*
MUDr. Prejzek Vratislav Dba	*Nabyvatel*
MUDr. Prejzek Vratislav Dba	*Navrhovatel*
Bc. Prejzková Anna	*Nabyvatel*
Bc. Prejzková Anna	*Navrhovatel*
Valtr Václav	*Převodce*

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.10.2022 09:00.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že pozemek užívají vlastníci*

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení hodnoty bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení hodnoty zemědělských pozemků porovnány pozemky obdobného využití nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m^2 pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Nezastavitelné pozemky**
Lokalita: Velký Šenov
Popis: Pozemky p.č. **22/2, 2073, 2074, 2722/1, 2731, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-1101/2021-531**
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
400 000	21 592	18,53	1,00	**18,53**

Název: **Nezastavitelné pozemky**
Lokalita: Velký Šenov
Popis: Pozemky p.č. **859 a 994, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-1290/2021-531**
Koeficienty:

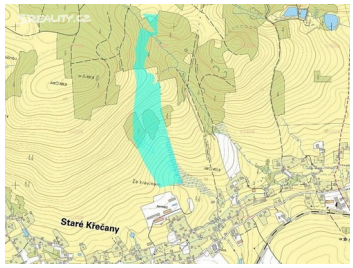
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00

intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
169 000	9 592	17,62	1,00	**17,62**

Název: **Nezastavitelné pozemky 153 618 m2**
Lokalita: Staré Křečany, okres Děčín
Popis: louky v k.ú Staré Křečany, LV 938 o celkové výměře 153618 m2.Na pozemky je přístup přes pozemky vlastnící Česká republika a obec.
Koeficienty:

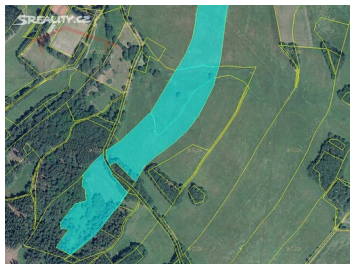
redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
3 400 000	153 618	22,13	0,90	**19,92**

Název: **Nezastavitalné pozemky 104 295 m2**
Lokalita: Mikulášovice, okres Děčín
Popis: Louky v k.ú. Mikulášovice č.p. 3963/4, 3963/6, 4065/2, 4076/1 a 4076/5 o celkové výměře 104295 m2.Na pozemek je přístup přes obecní cestu.
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
2 450 000	104 295	23,49	0,90	**21,14**

Minimální jednotková porovnávací cena	18 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	21 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovité věci, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

– pozemek situovaný mimo zastavěné území města, situovaný v bloku orných půd, zemědělsky obhospodařovaný, přístupný z veřejné komunikace

Realizované ceny a nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 17,- do 21,-Kč/m2. Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovní intervalu, t.j. 19,-Kč/m^2

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	214	10 813	19,00		205 447
trvalý travní porost	216/4	731	19,00		13 889
trvalý travní porost	217	31 351	19,00		595 669
trvalý travní porost	258/4	14 569	19,00		276 811
trvalý travní porost	264/3	1 676	19,00		31 844
ostatní plocha	269/1	2 826	19,00		53 694
trvalý travní porost	280/3	31 569	19,00		599 811
trvalý travní porost	281	751	19,00		14 269
ostatní plocha	417/1	2 567	19,00		48 773
Celková výměra pozemků		**96 853**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 840 207**

4.2. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	1 840 207 Kč

Obvyklá cena spoluvl. podíl id. 3/80

69 000 Kč

slovy: Šedesátdevěttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **spoluvl. podílu id. 3/80 - pozemků situovaných mimo zastavěné území obce, zemědělsky užívané, dle platného ÚPD v neřešené lokalitě, dle návrhu nového ÚPD vedené jako plocha přírodní a zemědělská, na části s náletovými porosty dřevin, přístupné z veřejné komunikace,** v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou**.**
S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovité věci je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota LV č. 113	1 840 207,-Kč
spoluvl. podíl id. 3/80	69 008 ,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 607

- spoluvl. podíl id. 3/80 na nemovité věci povinného a jejich přísl.	69 000,-Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci - zahrnuto v ceně	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená - nezjištěna	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- **spoluvl. podílu id. 3/80 na nemovité věci povinného a jejich součásti**
- **určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci**
- **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená**
- **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

OBVYKLÁ CENA **spoluvl. podíl id. 3/80**	**69 000 Kč**
slovy: Šedesátdevěttisíc Kč	

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji tržní hodnotu nemovité věci - spoluvl. podíl id. 3/80 - pozemky p.č. 214, 216/4, 217, 258/4, 264/3, 269/1, 280/3, 281 a 417/1 v k.ú. Knížecí a obci Velký Šenov, zapsané na LV č. 607, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk**,, se zohledněním práv a závad:

ve výši
69 000,-Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.
Prohlašuji, v souladu s ustanovením § 127a zák. č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu v platném znění, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	4
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Cenové údaje	2

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Z20220058.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2146/76/2022 evidence posudků.

V Trutnově 24.10.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 2146/76/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	4
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Cenové údaje	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.07.2022 12:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1/22 pro Mgr. Petr Polanský soudní exekutor

Okres: **CZ0421 Děčín** Obec: **562912 Velký Šenov**

Kat.území: **779733 Knížecí** List vlastnictví: **607**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Halámek Tomáš, Preslova 398/50, Stránice, 60200 Brno	**720902/3976**	**3/20**
SJM Prejzek Vratislav MUDr. Dba a Prejzková Anna Bc., U Stadionu 134, 47123 Zákupy, Žofín 25, 40757 Horní Podluží	**840223/1156 855922/0043**	**49/80**
Procházková Eva, Svojsíkova 349, 40777 Šluknov	**585707/0813**	**1/5**
Valtr Václav, Tovární 460, 46331 Chrastava	**671204/1149**	**3/80**

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
214	**10813**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
216/4	**731**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
217	**31351**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
258/4	**14569**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
264/3	**1676**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
269/1	**2826**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	
280/3	**31569**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
281	**751**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
417/1	**2567**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	

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

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I

  Povinnost k

  Valtr Václav, Tovární 460, 46331 Chrastava, RČ/IČO: 671204/1149

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-259/2021 -8 ze dne 19.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2021 19:00:15. Zápis proveden dne 21.04.2021; uloženo na prac. Liberec**

  Z-1779/2021-505

- **Zahájení exekuce**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

strana 1

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec 1
Povinnost k
Valtr Václav, Tovární 460, 46331 Chrastava, RČ/IČO: 671204/1149

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Liberec čj. 131 EX-1/2022 -8 ze dne 17.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2022 15:19:18. Zápis proveden dne 30.05.2022; uloženo na prac. Rumburk Z-1352/2022-531**

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- ke spoluvlastnickému podílu 3/80
Povinnost k
Valtr Václav, Tovární 460, 46331 Chrastava, RČ/IČO: 671204/1149
Parcela: 214, Parcela: 216/4, Parcela: 217, Parcela: 258/4, Parcela: 264/3, Parcela: 269/1, Parcela: 280/3, Parcela: 281, Parcela: 417/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Liberec čj. 131 EX-1/2022 -39 ze dne 25.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2022 15:19:18. Zápis proveden dne 30.05.2022; uloženo na prac. Rumburk Z-1353/2022-531**

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín
Povinnost k
Valtr Václav, Tovární 460, 46331 Chrastava, RČ/IČO: 671204/1149

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Děčín čj. 112 EX-444/2022 -16 ze dne 15.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2022 20:01:43. Zápis proveden dne 21.06.2022; uloženo na prac. Rumburk Z-2137/2022-531**

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- ke spoluvlastnickému podílu 3/80
Povinnost k
Valtr Václav, Tovární 460, 46331 Chrastava, RČ/IČO: 671204/1149
Parcela: 214, Parcela: 216/4, Parcela: 217, Parcela: 258/4, Parcela: 264/3, Parcela: 269/1, Parcela: 280/3, Parcela: 281, Parcela: 417/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Děčín čj. 112 EX-444/2022 -39 ze dne 20.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2022 20:01:43. Zápis proveden dne 22.06.2022; uloženo na prac. Rumburk Z-2138/2022-531**

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Škarpa Jan, Šátalská 469/1, 142 00 Praha 4

Povinnost k
Valtr Václav, Tovární 460, 46331 Chrastava, RČ/IČO: 671204/1149

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.07.2022 12:15:02*

Okres: **CZ0421 Děčín** Obec: **562912 Velký Šenov**

Kat.území: **779733 Knížecí** List vlastnictví: **607**

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

Typ vztahu

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX 1685/22-9 k 72 EXE-59962/2022 12 ze dne 11.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2022 22:27:53. Zápis proveden dne 04.07.2022; uloženo na prac. Praha**
Z-27510/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- ke spoluvlastnickému podílu 3/80

Povinnost k

Valtr Václav, Tovární 460, 46331 Chrastava, RČ/IČO: 671204/1149
Parcela: 214, Parcela: 216/4, Parcela: 217, Parcela: 258/4, Parcela: 264/3, Parcela: 269/1, Parcela: 280/3, Parcela: 281, Parcela: 417/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 4 čj. 206 EX-1685/2022 -18 ze dne 30.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2022 22:27:49. Zápis proveden dne 07.07.2022; uloženo na prac. Rumburk**
Z-2233/2022-531

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Liberci č. j.: 35D-843/2015 -67 ze dne 15.01.2016. Právní moc ke dni 10.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2016 15:49:28. Zápis proveden dne 22.02.2016.**
  V-404/2016-531
  Pro: **Valtr Václav, Tovární 460, 46331 Chrastava** *RČ/IČO:* **671204/1149**
- **Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Děčíně sp.zn.: 35 D-885/2015 -61 ze dne 27.07.2016. Právní moc ke dni 27.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2016 08:36:53. Zápis proveden dne 02.09.2016.**
  V-2325/2016-531
  Pro: **Procházková Eva, Svojsíkova 349, 40777 Šluknov** *RČ/IČO:* **585707/0813**
- **Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Brno-venkov č.j. 137Ex-26433/2010 -197 ze dne 14.07.2016. Právní moc ke dni 13.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2016 16:25:54. Zápis proveden dne 07.10.2016.**
  V-2641/2016-531
  Pro: **Halámek Tomáš, Preslova 398/50, Stránice, 60200 Brno** *RČ/IČO:* **720902/3976**
- **Smlouva kupní ze dne 19.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2017 09:35:30. Zápis proveden dne 15.08.2017.**
  V-2201/2017-531
  Pro: **Prejzek Vratislav MUDr. Dba a Prejzková Anna Bc., U Stadionu 134, 47123 Zákupy, Žofín 25, 40757 Horní Podluží** *RČ/IČO:* **840223/1156 855922/0043**
- **Smlouva kupní ze dne 23.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2018 08:41:01. Zápis proveden dne 21.02.2018.**
  V-294/2018-531
  Pro: **Prejzek Vratislav MUDr. Dba a Prejzková Anna Bc., U Stadionu 134, 47123 Zákupy, Žofín 25, 40757 Horní Podluží** *RČ/IČO:* **840223/1156 855922/0043**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.07.2022 12:15:02*

Okres: **CZ0421 Děčín** Obec: **562912 Velký Šenov**

Kat.území: **779733 Knížecí** List vlastnictví: **607**

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

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 31.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2018 10:04:27. Zápis proveden dne 23.03.2018.**

  V-572/2018-531

  Pro: **Prejzek Vratislav MUDr. Dba a Prejzková Anna Bc., U Stadionu 134, 47123 Zákupy, Žofín 25, 40757 Horní Podluží** *RČ/IČO:* **840223/1156 855922/0043**

- **Smlouva kupní ze dne 16.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2018 09:05:04. Zápis proveden dne 14.08.2018.**

  V-2030/2018-531

  Pro: **Prejzek Vratislav MUDr. Dba a Prejzková Anna Bc., U Stadionu 134, 47123 Zákupy, Žofín 25, 40757 Horní Podluží** *RČ/IČO:* **840223/1156 855922/0043**

- **Smlouva kupní ze dne 08.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2022 08:58:16. Zápis proveden dne 22.04.2022.**

  V-987/2022-531

  Pro: **Prejzek Vratislav MUDr. Dba a Prejzková Anna Bc., U Stadionu 134, 47123 Zákupy, Žofín 25, 40757 Horní Podluží** *RČ/IČO:* **840223/1156 855922/0043**

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

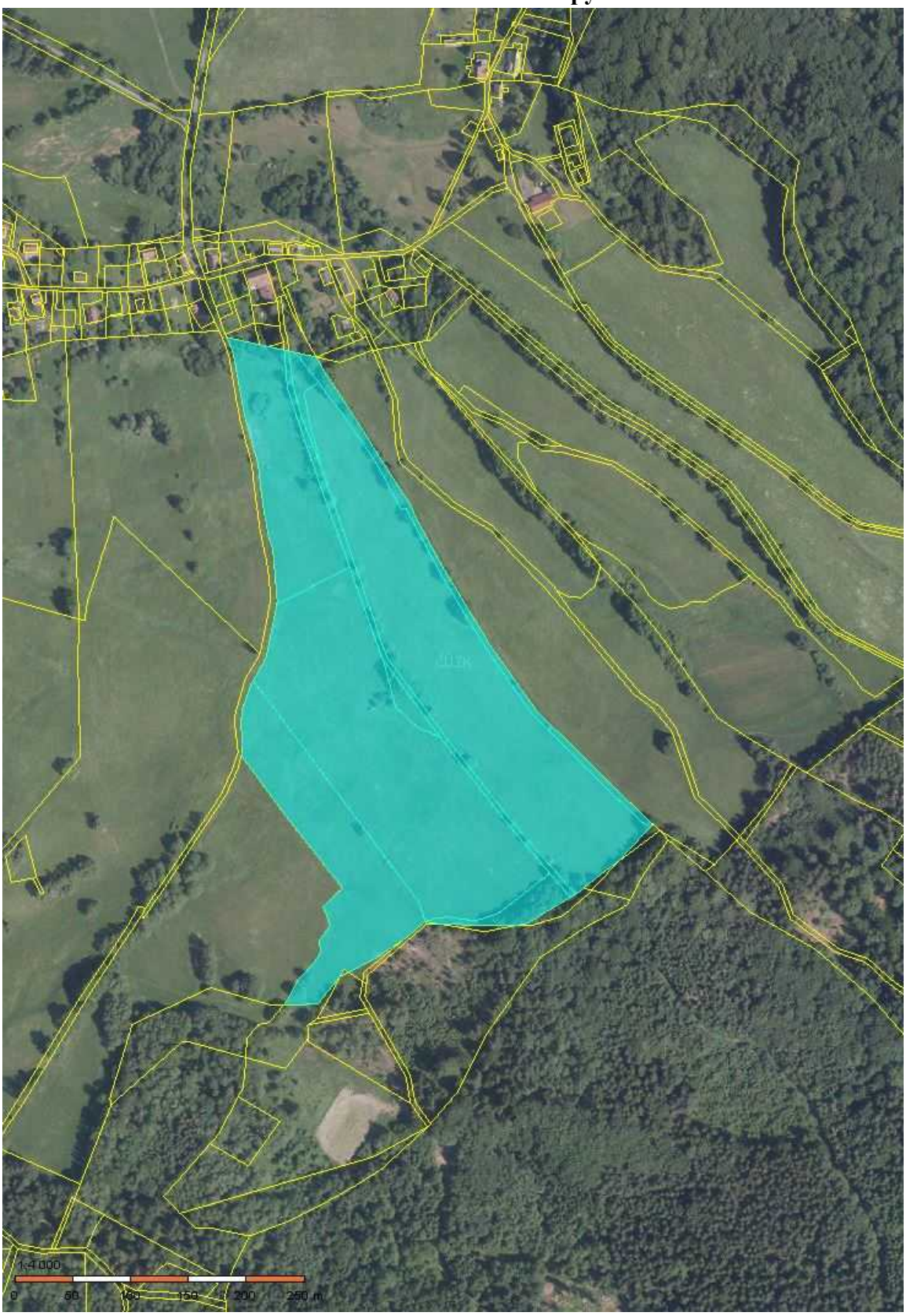
Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
214	83424	5049
	85011	5764
216/4	83424	731
217	83424	31057
	85011	294
258/4	83424	9023
	85011	5546
264/3	83424	1676
280/3	83424	31378
	83444	123
	83746	68
281	83424	751

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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

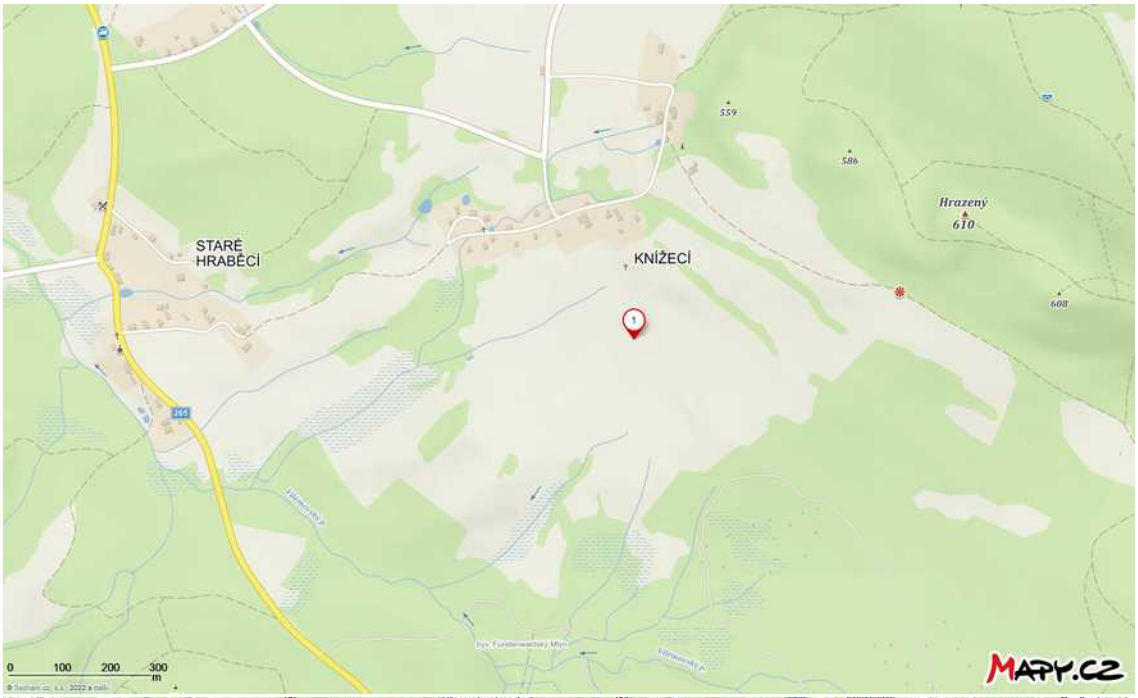
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 26.07.2022 12:30:28*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

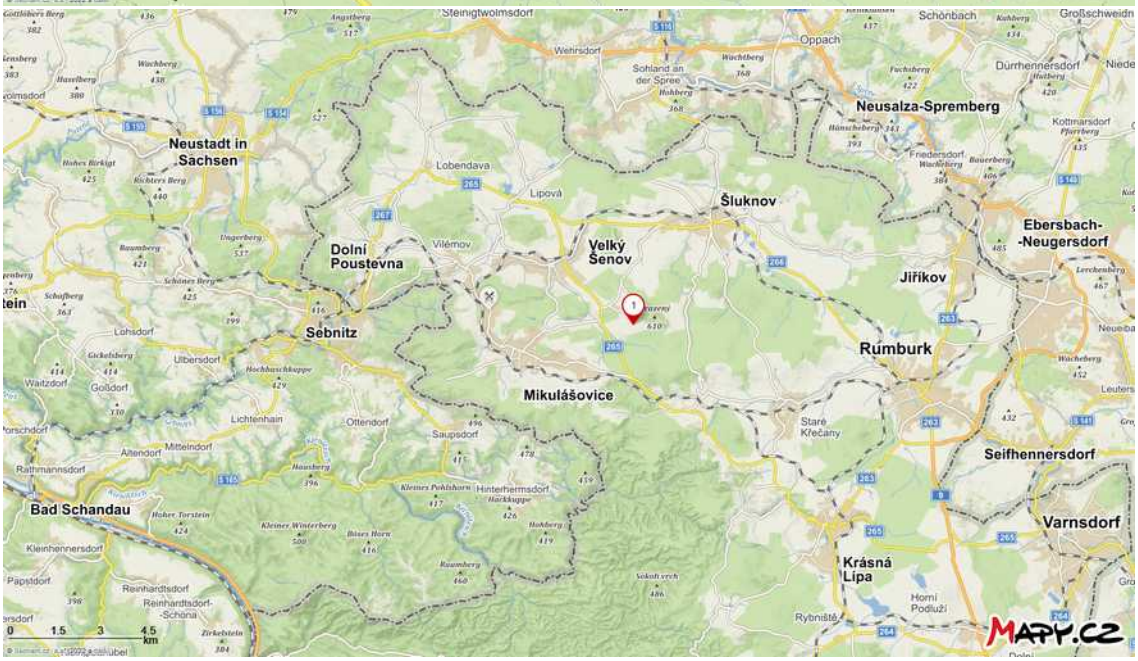
Snímek z katastrální mapy



Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti





Usnesení o ustanovení znalce

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město
Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský
e-mail: urad@exekuceliberec.cz, www: http://www.exekuceliberec.cz,ID DS: bxhg8w4

Číslo jednací: **131 EX 1/22-56**

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský, Exekutorský úřad Liberec se sídlem Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Liberci dne 12.01.2022 pod č.j. 74 EXE 59086/2022-12 , podle exekučního titulu - usnesení č.j. 18 C 36/2021-35, který vydal Okresní soud v Liberci dne 01.11.2021 a který se stal pravomocným dne 11.11.2021 a vykonatelným dne 01.11.2021, k návrhu
oprávněného: PAVLÍNA DRBOHLAVOVÁ, Tovární 460, 46331, Chrastava
proti **povinnému: VÁCLAV VALTR, Tovární 460, 46331, Chrastava, nar.04.12.1967, IČ 49111248**
k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši ..... 32 000,00 Kč s příslušenstvím

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

t a k t o :

I. Znalcem se ustanovuje Ing. Danielis Michal, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140

znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.

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

a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich součástech,

b) určil a ocenil jejich příslušenství,

c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

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

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

Okres: **CZ0421 Děčín** Obec: **562912 Velký Šenov**
Kat.území: **779733 Knížecí** List vlastnictví: **607**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
214	10813	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
216/4	731	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
217	31351	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
258/4	14569	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
264/3	1676	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
269/1	2826	ostatní plocha	neplodná půda	
280/3	31569	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
281	751	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
417/1	2567	ostatní plocha	ostatní komunikace	

III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součásti a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:

- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek;
- umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených;
- předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práva s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem;
- zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

Odůvodnění:

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.
Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.
Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

Poučení:
Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.
Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.
Námitky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.
O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.
Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.
Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.
Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.
Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (č.j. opr.)a znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

Listinné stejnopisy písemností, které se za účelem doručení účastníkům řízení a dalším osobám vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, se opatřují toliko vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat (§ 17b Stavovského předpisu Exekutorské komory ČR ze dne 23. 5. 2002 v platném znění (kancelářský řád)).
Soudní exekutor vede exekuční spisy v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 Exekučního řádu (zák. č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů) v elektronické podobě, na písemnosti v elektronické podobě se otisk úředního ani jiného razítka nezobrazuje (§ 9 odst. 7 kancelářského řádu).

V Liberci dne 27.7.2022
Vyřizuje: Mgr. Alena Gajošová

Soudní exekutor
Mgr. Petr Polanský v.r.

Mgr. Petr Polanský

Digitáln podepsal Mgr. Petr Polanský
DN: C=CZ,2.5.4.97=NTRCZ-40846415,O=Mgr. Petr Polanský,OU=1,CN=Mgr. Petr Polanský,SURNAME=Polanský,GIVENNAME=Petr,SERIALNUMBER=P5542
SN: 22482143
Datum: 27.7.2022 12:53