

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5544/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. 1285, součástí je stavba: Rychnov u Jablonce nad Nisou, č.e. 102, rod. rekreace, pozemku p.č. 1286, 1287, zapsaných na LV číslo 110

katastrální území Rychnov u Jablonce nad Nisou, obec Rychnov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ 75128446
Hradecká 2526/ 3
130 00 Praha 3

Číslo jednací: 132 EX 25715/09-72

Počet stran: 29, z toho 10 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 02.11.2022

Vyhotoveno: V Hranicích 08.11.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. 1285, součástí je stavba: Rychnov u Jablonce nad Nisou, č.e. 102, rod. rekreace, pozemku p.č. 1286, 1287, zapsaných na LV číslo 110

katastrální území Rychnov u Jablonce nad Nisou, obec Rychnov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 02.11.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 19.10.2022, LV číslo 110, k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace od účastníka prohlídky - souseda, který se nepředstavil
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz,

ceskereality.cz a dalších

- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou 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 tísní. 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.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „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.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Rychnov u Jablonce nad Nisou, k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou
Adresa nemovité věci: Sokolská 102, 468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo Podíl
Šklubal Zbyněk, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3
Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Dražební vyhláška

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Šklubal Zbyněk

Podaná žaloba

Zahájení exekuce - Šklubal Zbyněk

Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-6976/2022; Z-7732/2022; Z-7733/2022;

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, rekreační chalupa a pozemky, se nachází v ulici Sokolská - viz přiložená mapka. Jedná se o samostatně stojící rekreační chalupu na rovinatých, neoplocených pozemcích. Pozemky spolu se stavebním pozemkem tvoří jednotný funkční celek. Předmětem ocenění je samostatně stojící, částečně podsklepená, přízemní, rekreační chalupa na pozemku p.č. 1285. Objekt byl napojen na rozvod elektro, vodovod a kanalizaci a plyn. Sítě jsou odpojeny. U chalupy se nachází neudržovaná zahrada. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Parkování osobních vozidel je možné na vlastním pozemku (pokud se odstraní náletová vegetace ze zahrady).

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné, a proto se vycházelo při ocenění z informací sdělených účastníkem prohlídky. Povinný byl informován o termínu prohlídky - viz příloha, neposkytl znalci součinnost. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO z ulice. Některé míry a vybavení byly odhadnuty a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rekreační chalupa
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rekreační chalupa
Adresa předmětu ocenění:	Sokolská 102 468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou
LV:	110
Kraj:	Liberecký
Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Rychnov u Jablonce nad Nisou
Katastrální území:	Rychnov u Jablonce nad Nisou
Počet obyvatel:	2 785
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 358,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 671,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,082}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01

7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,110}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,201}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,110}$$

1. Rekreační chalupa

Přízemní, samostatně stojící, částečně podsklepená rekreační chalupa bez obytného podkroví se nachází na pozemku p.č. 1285. Není napojena na žádné sítě. Objekt je užíván více než 100 let. Během užívání byl minimálně opravován, údržba je v posledních letech zcela zanedbána. Již 15 let se v domě nebydlí.

Dispoziční řešení: V prvním podzemním podlaží se nachází asi sklep. V prvním nadzemním podlaží se nachází asi chodba, dva pokoje, kuchyň, sociální zařízení a sklady.

Popis konstrukcí a vybavení:

1. Základy	betonové
2. Zdivo	cihelné
3. Stropy	klenby, s rovným podhledem
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	eternitové šablony, poškozené, zatéká
6. Klempířské konstrukce	pozinkované
7. Vnitřní omítky	vápenné, poškozené
8. Fasádní omítky	vápenocementové, poškozené
9. Vnější obklady	ne
10. Vnitřní obklady	ne
11. Schody	asi kamenné
12. Dveře	plné, prosklené, dřevěné
13. Okna	dřevěné dvojité, poškozené
14. Podlahy obytných místností	betonové, prkna, poškozené
15. Podlahy ostatních místností	betonové, dlažby, poškozené
16. Vytápění	lokální na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	odpojeno
18. Bleskosvod	ano

19. Rozvod vody	ne
20. Zdroj teplé vody	el. bojler, nefunkční
21. Instalace plynu	odpojeno
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	sporák
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo, poškozené
25. Záchod	splachovací, nefunkční
26. Ostatní	ne

Objekt není udržovaný a je velmi podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně rodinného domu jsou přípojky sítí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chalupa, rekreační domek § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 646,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	6,50*5,00	=	32,50 m ²
1. NP:	6,50*12,50+9,30*1,30	=	93,34 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	32,50 m ²	2,00 m
1. NP:	93,34 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(6,50*5,00)*(2,00)	=	65,00 m ³
1. NP:	(6,50*12,50+9,30*1,30)*(3,00)	=	280,02 m ³
zastřešení:	(6,50*12,50+9,30*1,30)*(3,75*0,5)	=	175,01 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	520,03 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	93,34 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	125,84 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,35

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00

4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,296}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,110}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,646,- \text{ Kč/m}^3 * 0,296 = 487,22 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 520,03 \text{ m}^3 * 487,22 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,110 = 281\,239,61 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 281 239,61 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,110}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,110 = 1,110$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	671,-	1,110		744,81

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1285	94	744,81	70 012,14
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1286	224	744,81	166 837,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1287	216	744,81	160 878,96
Stavební pozemky - celkem			534		397 728,54

Pozemky - zjištěná cena celkem = 397 728,54 Kč

3. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	397 728,54
Celková výměra pozemku	m ²	534,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	200,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	148 962,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	9 682,53

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 9 682,53 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chalupa

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	106,96 m ²
Obestavěný prostor:	520,03 m ³
Zastavěná plocha:	125,84 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85 z plochy 1. nadzemního podlaží.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 136 m², pozemek 131 m²
Lokalita:	Kostelní vrch, Hodkovice nad Mohelkou
Popis:	Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům na pozemku o celkové výměře 131 m ² v Hodkovicích nad Mohelkou, okres Liberec. Dům se nachází na okraji města nedaleko centra a je určen k celkové rekonstrukci. Dispozice domu: vstupní chodba, dva pokoje, kuchyň a nově je přistavena další velká místnost, kterou lze rozdělit na další dva pokoje. V prvním patře domu se nachází prostorná půda, kterou lze využít jako vestavbu. Střecha na domu je původní eternitová, okna jsou na přední části domu původní dřevěná a na nově vystavěné části plastová. Voda je z obecního řádu a odpady jsou svedeny do kanalizace. Dům je částečně podsklepen. Součástí domu je již nakoupený materiál na rekonstrukci střechy a podlah (prkna, fošny, krytina Katepal). Město Hodkovice nad Mohelkou nabízí kompletní občanskou vybavenost a výbornou dopravní dostupnost do Liberce, Jablonce a Turnova. Dům je volný ihned a je ideální variantou pro zájemce, který si rekonstrukci domu dokončí podle vlastních představ. Bližší informace vám poskytne náš realitní makléř. Cena k jednání.
Pozemek:	131,00 m ²
Užitná plocha:	136,00 m ²

Zastavěná plocha: 136,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 100 000	136,00	15 441	0,85	13 125

Název: Prodej rodinného domu 173 m², pozemek 258 m²

Lokalita: Liberecká, Hodkovice nad Mohelkou

Popis: Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům 3+1 na pozemku o celkové výměře 258 m² v Hodkovicích nad Mohelkou, okres Liberec. Dům se zahradou se nachází v centru města nedaleko náměstí. Dispozice domu: vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyň, ložnice, dětský pokoj, koupelna s vanou a toaletou. V prvním patře se nachází prostorná půda. Střecha na domu je původní eternitová, topení je plynové s radiátory, okna jsou dřevěná a k ohřevu vody slouží bojler. Voda je z obecního řádu a odpady jsou svedeny do kanalizace. Dům je částečně podsklepen. Na oploceném, rovinatém a slunném pozemku je přístřešek pro posezení venku a garáž s dílnou. Kompletní občanskou vybavenost nabízí přímo město Hodkovice nad Mohelkou. Volné ihned. Nemovitost lze financovat hypotečním úvěrem. Bližší informace vám poskytne náš realitní makléř. Cena k jednání.

Pozemek: 258,00 m²

Užitná plocha: 173,00 m²

Zastavěná plocha: 107,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,92
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 150 000	173,00	18 208	0,78	14 202

Název: Prodej rodinného domu 205 m², pozemek 1 061 m²

Lokalita: Pulečný, okres Jablonec nad Nisou

Popis: Hledáte rodinný dům, který si od základu zrekonstruujete dle vlastních představ? Chcete spojit bydlení s podnikáním pod jednou střechou? Je pro Vás důležitá poloha v blízkosti rychlostní silnice LB - PHA? Nebo jen hledáte klidné bydlení v

dosahu obou okresních měst? Nabízíme ke koupi samostatně stojící rodinný dům o zastavěné ploše cca 130 m² se zahradou o výměře 1.061 m² v Pulečném. Dům je určen k celkové rekonstrukci. V přízemí se nachází vstupní chodba, kuchyně, obývací pokoj, koupelna, zádveří se vstupem na zahradu, vstup do patra a do menšího sklepu. Dále se v přízemí nachází samostatný nebytový prostor s vlastním vstupem, který lze využít k podnikání, např. jako truhlárna, kovárna, pneuservis či jako skladovací nebo výrobní prostory. V patře se nachází 3 samostatné pokoje, 4 komory a vstup na půdu, která je vhodná k vestavbě dalších místností. Dům je napojen na vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a elektřinu. Na zahradě je funkční studna. V sousedním Rychnově u J.n.N. je veškerá občanská vybavenost (ZŠ, MŠ, obchod, pošta, restaurace, čerpací stanice, apod.). Přímo u domu se nachází autobusová zastávka. Nájezd na rychlostní komunikaci cca 5 km, Jablonec 7 km, Liberec 12 km. V blízkém okolí se rozléhají louky a lesy, vybízející k aktivnímu trávení volného času. K dispozici ihned. V ceně je zahrnut veškerý realitní a právní servis, včetně správních poplatků. Financování úvěrem zajistíme zdarma. Z důvodu nedodání PENB před začátkem inzerce je nemovitost dočasně zařazena do energetické třídy G.

Pozemek: 1 061,00 m²
Užitná plocha: 205,00 m²
Zastavěná plocha: 130,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 490 000	205,00	17 024	0,77	13 108

Minimální jednotková porovnávací cena	13 108 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 478 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	14 202 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	13 478 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	106,96 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 441 607 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rekreační chalupa	281 239,60 Kč
2. Pozemky	397 728,50 Kč

3. Trvalé porosty

9 682,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

688 650,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

688 650,- Kč

slovy: Šestsetosmdesátosmtisícšestsetpadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

688 650 Kč

slovy: Šestsetosmdesátosmtisícšestsetpadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chalupa

1 441 606,90 Kč

Porovnávací hodnota

1 441 607 Kč

Obvyklá cena

1 441 607 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistačtyřicetjednatisícšestsetsedm Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

1 441 607 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistačtyřicetjednatisícšestsetšedm Kč

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. 1285, součástí je stavba: Rychnov u Jablonce nad Nisou, č.e. 102, rod. rekreace, pozemku p.č. 1286, 1287, zapsaných na LV číslo 110

katastrální území Rychnov u Jablonce nad Nisou, obec Rychnov nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - elektro, vodovod, kanalizace, plynu. Přípojky jsou odpojeny.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	5
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu prohlídky	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5544/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5544/2022 evidence posudků.

V Hranicích 08.11.2022

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5544/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	5
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu prohlídky	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.10.2022 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 25175/09 pro JUDr. Jan Fendrych

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563790 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Kat.území: 744344 Rychnov u Jablonce nad Nisou

List vlastnictví: 110

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šklubal Zbyněk, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3	610716/1148	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 1285	94	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Rychnov u Jablonce nad Nisou, č.e. 102, rod.rekr Stavba stojí na pozemku p.č.: 1285				
Parcela 1286	224	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
Parcela 1287	216	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávek ve výši 250.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Čáslavská Eliška Mgr., Chorvatská 2268/14, Vinohrady,
10100 Praha 10, RČ/IČO: 535624/060
Čáslavský Renek Ing., Chorvatská 2268/14, Vinohrady,
10100 Praha 10, RČ/IČO: 530901/263

Povinnost k

Parcela: 1285, Parcela: 1286, Parcela: 1287

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorský úřad Praha 10 104 Ex-305/2007 -61 ze dne 05.02.2010. Právní moc ke dni 18.02.2010.

Z-1012/2010-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky ve výši Kč 123.933,32 a příslušenství

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 1285, Parcela: 1286, Parcela: 1287

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorský úřad Praha 2 132 EX-25715/2009 -18/Fe ze dne 14.11.2012. Právní moc ke dni 16.11.2012.

Z-11443/2012-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.10.2022 12:55:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563790 Rychnov u Jablonce nad Nisou
Kat.území: 744344 Rychnov u Jablonce nad Nisou List vlastnictví: 110

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

k uspokojení pohledávky ve výši 44.250,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: 1285, Parcela: 1286, Parcela: 1287

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 10 167 EX-21811/2012 -29 ze dne 26.06.2013.

Z-5558/2013-504

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Šklubal Zbyněk, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 610716/1148

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 36 Nc-11437/2007 -6 OS P3 ze dne 08.08.2007.
Právní moc ke dni 02.10.2007; uloženo na prac. Praha

Z-98853/2007-101

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Šklubal Zbyněk, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 610716/1148

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 36 Nc-14308/2008 -5 OS P3 ze dne 18.03.2008;
uloženo na prac. Praha

Z-60149/2008-101

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Šklubal Zbyněk, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 610716/1148

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 36 Nc-16293/2009 -16 OS P3 ze dne 14.09.2009;
uloženo na prac. Praha

Z-150647/2009-101

o Podaná žaloba

návrh podán dne 14.6.2010

Povinnost k

Šklubal Zbyněk, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 610716/1148
Parcela: 1285, Parcela: 1286, Parcela: 1287

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 07.06.2010.

Z-5988/2010-504

o Dražební vyhláška

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.10.2022 12:55:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563790 Rychnov u Jablonce nad Nisou
Kat.území: 744344 Rychnov u Jablonce nad Nisou List vlastnictví: 110

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1285, Parcela: 1286, Parcela: 1287

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Praha 10 104 EX-305/2007 -83 ze dne 11.03.2011.

Z-2792/2011-504

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1285, Parcela: 1286, Parcela: 1287

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 4 104 Ex-305/2007 -12 ze dne 27.08.2007.

Z-10031/2007-504

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1285, Parcela: 1286, Parcela: 1287

Listina Exekuční příkaz Exekuční úřad Praha 2 071 EX-7644/2008 -8/Fe ze dne 25.08.2008.

Z-9752/2008-504

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1285, Parcela: 1286, Parcela: 1287

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 2 104 Ex-1071/2004 -49 ze dne 05.02.2010.

Z-1011/2010-504

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1285, Parcela: 1286, Parcela: 1287

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 167 EX-21811/2012 -30 ze dne 26.06.2013.

Z-5559/2013-504

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 12
160 00 Praha 6

Povinnost k

Šklubal Zbyněk, Havlíčkovovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 610716/1148

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 36 EXE-14016/2012 23 Obvodní soud pro Prahu 3
ze dne 12.11.2012; uloženo na prac. Praha

Z-44625/2013-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Simona Kiselová, Na bělidle 801/4, 733 01
Karviná - Fryštát

Povinnost k

Šklubal Zbyněk, Havlíčkovovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 610716/1148

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.10.2022 12:55:02

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou

Obec: 563790 Rychnov u Jablonce
nad Nisou

Kat.území: 744344 Rychnov u Jablonce nad
Nisou

List vlastnictví: 110

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

1286

75014

224

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

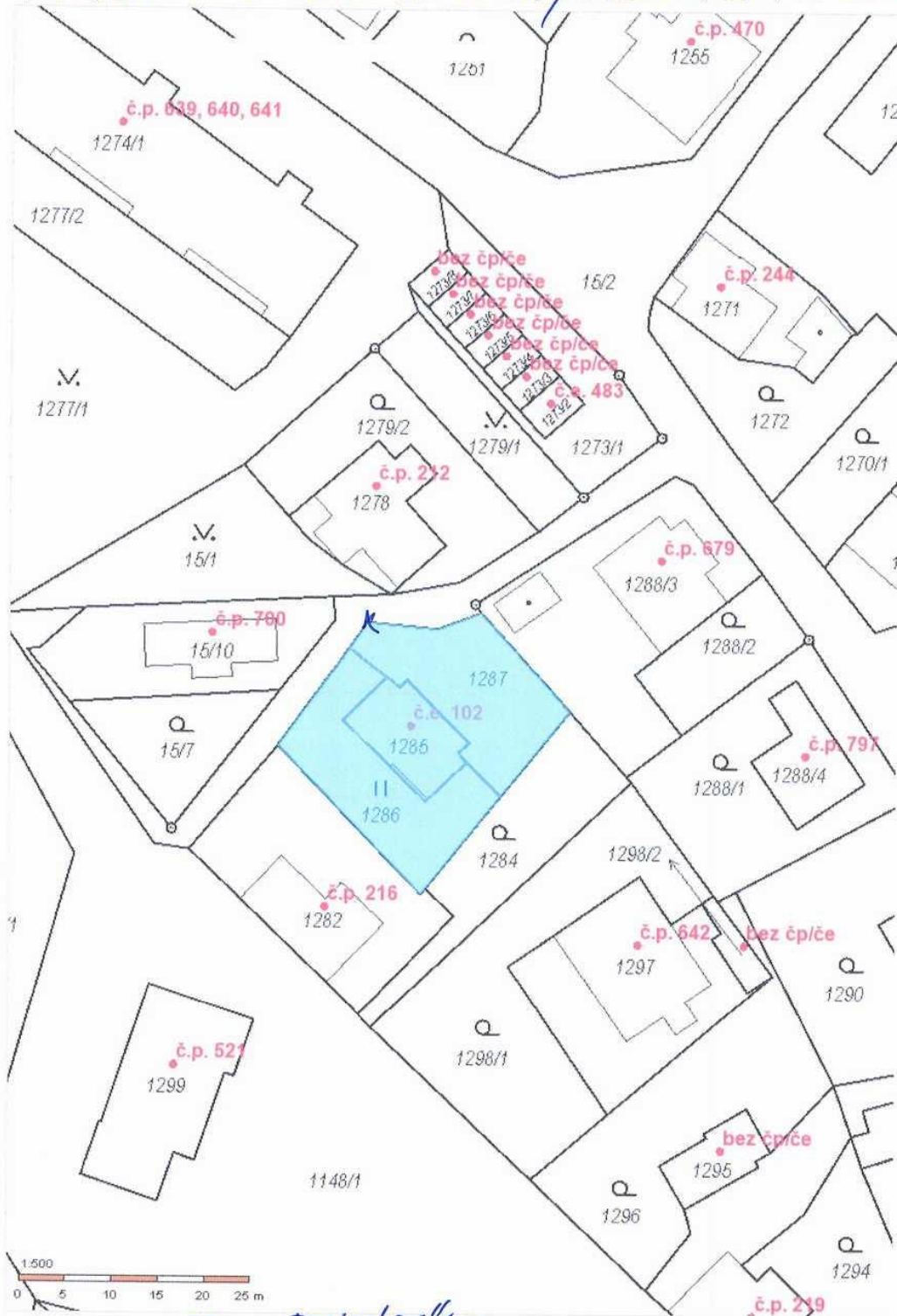
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.10.2022 13:00:29

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

ZYCHNOV U JABLONCE NAH NISOU, SOKOLSKÁ č. 102 LV 110



GPS 50°40'56"N
15°09'03"E



Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcmp

Doporučeně
Zbyněk Škubal
Sokolská č.e. 102
468 02 Rychnov u Jablonce nad Nisou

Hranice dne 20.10.2022

Věc: Prohlídka nemovitých věcí a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 25715/09-72

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 110, k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro ocenění uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 05.11.2022 v 14.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi na adrese: Rychnov u Jablonce nad Nisou, Sokolská č.e. 102 .

Žádám Vás o předložení nabyvacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemení, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupní právu, apod. Požadované materiály zašlete nejpozději 3 dny před termínem prohlídky na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem



Zdeněk Vašíček

Zdeněk VAŠÍČEK
oceňování nemovitostí
Teplická 232, 753 01 HRANICE
IČO: 42058171, tel.: 602 778 374

Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcnp

Doporučeně
Zbyněk Škubal
Havlíčkovo náměstí 700/9
130 00 Praha 3, Žižkov

Hranice dne 20.10.2022

Věc: Prohlídka nemovitých věcí a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 25715/09-72

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 110, k.ú. Rychnov u Jablonce nad Nisou.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro ocenění uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 05.11.2022 v 14.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi na adrese: Rychnov u Jablonce nad Nisou, Sokolská č.e. 102 .

Žádám Vás o předložení nabývacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemení, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupní právu, apod. Požadované materiály zašlete nejpozději 3 dny před termínem prohlídky na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem



Zdeněk Vašíček

Zdeněk VAŠÍČEK
oceňování nemovitostí
Teplická 232, 753 01 HRANICE
IČO: 42058171, tel.: 602 778 374

20.10.2022 / 14:39 / 708095
 Česká pošta, s.p. IČ 47114983
 ŠTA: 753 61 Hranice 4
 OŠÍLATEL: 3000520658102 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1
 DATUM PODÁNÍ: 20.10.2022
 ID ČČK:

3. PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT ADRESA ADRESÁTA KONTAKTY, POZNÁMKA	SLUŽBY KÓD	DOBÍRKA UDANÁ CENA ROZMĚR/HMOTNOST	CENA SLUŽBY SLEVA ZK K ÚHRADĚ PLAC. V HOT.
RR441328030CZ	R	Škubal Zbyněk	EK, DE	0.00	52.00
	231	Havlíčkovo náměstí 700/9, 13000 Žižkov		0.00	2.00
				0.009	50.00
					50.00
RR441328043CZ	R	Škubal Zbyněk	EK, DE	0.00	52.00
	231	Sokolská 102, 46802 Rychnov u Jablonce nad Nisou		0.00	2.00
				0.009	50.00
					50.00



3 61 Hranice 4	2(2R)	20.10.2022	108494
číslem:	2(2R)		1 20
číslem zásilek:2		Cena služby:	104.00Kč
		Sleva ZK:	4.00Kč
		K úhradě:	100.00Kč
		Placeno v hotovosti:	100.00Kč