

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 072973/2023

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/8 - BJ č. 157/1 v BD čp. 157, na pozemku p.č. 182, s příslušenstvím a podílem na společných částech stavby o velikosti 351/1000, vše v k.ú. a obci Chotyně, zapsané na LV č. 550 a 323, vedené v Katastrálním území pro Liberecký Kraj, KP Liberec

**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 4333/19-109

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| <b>OBVYKLÁ CENA</b><br>podíl id. 1/8 | <b>166 000 Kč</b> |
|--------------------------------------|-------------------|

**Počet stran:** 30

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 19.12.2023

**Vyhotoveno:** V Trutnově 04.01.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

**Úkolem je stanovit obvyklou cenu**

- **spoluvl. podílu id. 1/8 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**

## 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 19.12.2023 za přítomnosti znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 550 a 323
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 19.12.2023. Povinný Pavel Míchal byl doporučeným dopisem pozván k místnímu šetření, doručena se vrátila s poznámkou, že zásilka byla dne 7.12.2023 vhozena do schránky. S pozvánkou byli obesláni i spoluvlastníci oceňované jednotky, povinný oznámil, že nebude přítomen, ostatní spoluvlastníci nereagovali. Povinný byl řádně obeslán, ale nedostavil se, ani neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací z katastrálního úřadu, dále k dispozici sdělení EÚ, že povinný je problematický a nereaguje, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.
5. Prohlášení vlastníka týkající se oceňované jednotky
6. Územně plánovací dokumentace
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
9. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 4333/19-109
10. Povodňová zpráva z [www.cap.cz](http://www.cap.cz)
11. Údaje o realizovaných cenách z [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.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.

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

### Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny 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 tísně. 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.

### 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 snižená 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

Dle dálkového náhledu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) bylo zjištěno, že v posledních 12 měsících bylo v oceňované lokalitě zobchodováno 5 bytových jednotek, z toho 3 byly použity do porovnávací metody. Dle nabídek realitních kanceláří nejsou v současné době nabízeny žádné obdobné BJ.

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Liberec, obec Chotyně, k.ú. Chotyně

Adresa nemovité věci: Chotyně 157, 463 34 Chotyně

#### Vlastnické a evidenční údaje

BJ je zapsána na LV č. 550

| Vlastnické právo                           | Podíl |
|--|-------|
| Míchal Pavel, č. p. 157, 46334 Chotyně     | 1/8   |
| Míchal Petr, č. p. 157, 46334 Chotyně      | 1/8   |
| Míchalová Miluše, č. p. 234, 46334 Chotyně | 1/8   |
| Míchalová Miluše, č. p. 157, 46334 Chotyně | 5/8   |

#### Dokumentace a skutečnost

Stavba BD byla vybudována okolo r. 1935 ke dni ocenění se nachází v téměř původním stavu s prodlouženou životností.

Vzhledem k tomu, že do BJ nebyl umožněn přístup, není možné zhodnotit její technický stav a provedení případné modernizace, předpokládá se, že je jednotka ve stavu po částečné modernizaci s plastovými okny.

#### Místopis

Chotyně je vesnice a spolu s osadou Grabštejn též obec na severu České republiky, v okrese Liberec, v Libereckém kraji. Leží asi 16 km severozápadně od Liberce na jihovýchodním okraji Hrádku nad Nisou. Touto vsí na úpatí Lužických hor protéká Lužická Nisa, na jejím okraji je Václavická přehrada, využívaná k rybaření. V Chotyni je mateřská a nižší stupeň základní školy. Obec má dvě části: samotnou Chotyni a osadu Grabštejn, ve které se nachází hrad Grabštejn. Žije zde přibližně 1 100 obyvatel. Obec leží na železniční trati z Liberce do Hrádku nad Nisou, pokračující do německé Žitavy. Má silniční spojení s Hrádkem nad Nisou a Bílým Kostelem nad Nisou.

#### Situace

|                  |  |   |   |                                 |                               |
|------------------|--|---|---|---------------------------------|-------------------------------|
| Typ pozemku:     | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha                       | <input type="checkbox"/> ostatní plocha                                   | <input type="checkbox"/> orná půda                                  |                                 |                               |
|                  | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty                         | <input type="checkbox"/> zahrada  | <input type="checkbox"/> jiný                                       |                                 |                               |
| Využití pozemků: | <input type="checkbox"/> RD  | <input checked="" type="checkbox"/> byty                                  | <input type="checkbox"/> rekr.objekt                                | <input type="checkbox"/> garáže | <input type="checkbox"/> jiné |
| Okolí:           | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                               |                                 |                               |
|                  | <input type="checkbox"/> ostatní                                       |   |   |                                 |                               |
| Přípojky:        | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn |                                 |                               |
| veř. / vl.       | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> 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 - sídlištní zástavba  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

1090/1 Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec

## Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - stavba BD, je situována v jižní okrajové části obce Chotyně, v lokalitě s okolní smíšenou zástavbou zděných BD a RD, v blízkosti dětského hřiště a vodního toku Lužické Nisy, ve vzdálenosti cca. 500 m od centra obce s obč. vybaveností - úřad, MŠ, ZŠ, sportoviště, dětské hřiště, obchod, dům s pečovatelskou službou a dopravní obslužnost je dobrá, ve vzdálenosti cca. 200 m se nachází autobusová zastávka a cca. 800 m je vlaková. Nemovitá věc je přístupná z veřejné zpevněné komunikace. Území je kompletně zainvestované, stavba je napojena na el. síť, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Parkovací možnosti jsou velmi dobré, negarantované na parkovacích místech v pozemku, který tvoří FC se stavbou BD.

Pozemky st.p.č. 182, na kterém se nachází stavba BD a okolní pozemek p.č. 335/2, který tvoří FC se stavbou BD a nachází se na něm nezapsané stavby garáží, které jsou dle sdělení v užívání vlastníků BJ ve stavbě BD, pozemky jsou zapsané na LV č. 1 ve vlastnictví obce a nejsou tedy oceněny.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

---

NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací  
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 Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

*Podíl*

*Míchal Pavel, č. p. 157, 46334 Chotyně 1/8*

*Míchal Petr, č. p. 157, 46334 Chotyně 1/8*

*Míchalová Miluše, č. p. 234, 46334 Chotyně 1/8*

*Míchalová Miluše, č. p. 157, 46334 Chotyně 5/8*

*Způsob ochrany nemovitosti*

*Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.*

*Omezení vlastnického práva*

*Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu*

*Jiné zápisy*

*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*

*Zahájení exekuce - Michal Pavel*

#### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, jednotka se předpokládá, že je užívána vlastníky.*

## **4. POSUDEK**

### **4.1. Popis postupu při analýze dat**

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### **4.2. Ocenění**

#### **Výpočet věcné hodnoty stavby**

---

##### **BJ 157/1**

|                              |
|------------------------------|
| <b>Věcná hodnota dle THU</b> |
|------------------------------|

Bytová jednotka č. 157/1 o velikosti 3+1, situovaná v 1. NP se skládá z předsíně, kuchyně, 3 pokojů, koupelny s WC. Vzhledem k neumožnění prohlídky není možné provést popis technického stavu, zařízení BJ a provedení případné modernizace - BJ se předpokládá se standardním příslušenstvím - koupelna s vanou a umyvadlem, WC splachovací, kuchyně se standardní linkou se sporákem.

Vybavení jednotky dle prohlášení vlastníka:

Vybavení kuchyně a vestavěný nábytek:

- kuchyňská linka vč. dřezu a baterie 1 ks
- kuchyňský sporák 1 ks

Sanitární zařizovací předměty:

- vana vč. vanové baterie 1 ks
- umývadlo vč. výtokové baterie 1 ks
- záchodová mísa kombi 1 ks

Topení a zdroj TUV:

- etážové topení s plynovým kotlem 1 ks
- elektrický bojler 1 ks

Ostatní:

- listovní schránka 1 ks

Příslušenstvím bytu je spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 351/1000. Vlastník této jednotky má dle prohlášení vlastníka dále právo výlučného užívání dvou půdních kójí umístěných ve společném půdním prostoru v úrovni 4. nadzemního podlaží budovy.

Součástí bytu dle prohlášení vlastníka:

- společné místnosti a prostory v budově - vstup a schodišťový prostor, chodba a všechny sklepní místnosti v 1. podzemním podlaží, půdní prostor v úrovni 4. nadzemního podlaží.
- společné konstrukce budovy - základy včetně izolací, hlavní svislé a vodorovné nosné konstrukce, s výjimkou příček, podlah a povrchů stěn a stropů přístupných z vnitřního prostoru jednotek, celá plocha fasád, zejména venkovní omítky a obklady, oplechování říms a parapetů, střešní konstrukce včetně krytiny, klempířských prvků na střeše včetně svodů a bleskosvodu včetně uzemnění, konstrukce schodiště včetně podest a zábradlí, komínová tělesa, povrchy stěn a stropů a podlahy ve společných místnostech a prostorách budovy, hlavní vchodové dveře a dveře společných místností, a to vždy včetně zárubní, okna přístupná ze společných místností a prostor budovy, domovní elektroinstalace vč. rozvodů a osvětlení ve společných částech budovy, domovní rozvod vodovodu až k uzavíracím ventilům jednotek, svislé kanalizační odpady a vodorovná kanalizace vedená od nich k veřejné kanalizaci, vodorovná kanalizace od dešťových svodů k veřejné kanalizaci, domovní rozvod plynovodu až k plynoměrům jednotek.
- společné příslušenství budovy - veškeré přípojky inženýrských sítí, pokud nejsou ve vlastnictví správců veřejných sítí, venkovní kanalizace splašková i dešťová vedená až k veřejnému kanalizačnímu řádu, a to včetně revizních a vstupních šachet.

### Konstr. řešení, st.tech.stav:

Stavba BD je řadová vnitřní, se 3. NP, půdou a sklepem. Stavba BD obsahuje 4 bytové jednotky a společné prostory, stavba je bez výtahu. Budova je užívána jako obytný dům, zděné konstrukce, na betonových základech, střecha je sedlová s krytinou asf.lepenky, schodiště je dvouramenné. Vytápění stavby je plynové.

Stavba BD je ve stavu, před revitalizací, s dožitou fasádou, část oken a vstupní dveře byly vlastníky vyměněny za plastové a dále v zadní části stavby bylo provedeno zateplení vstupní verandy do BD - bez provedení finální vrstvy fasády. BJ se předpokládá ve stavu po částečné modernizaci - provedena výměna oken a vst.dveří za plastová, obnovena střešní krytina, další stavení úpravy nebylo možné ověřit vzhledem k neumožnění prohlídky.

### Výpočet podlahových ploch jednotky

| Název                           | Typ výměry      | Podlahová plocha           | Koeficient | Užitná plocha              |
|---------------------------------|-----------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| kuchyně                         | Obytné prostory | 13,95 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 13,95 m <sup>2</sup>       |
| pokoj                           | Obytné prostory | 18,60 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 18,60 m <sup>2</sup>       |
| pokoj                           | Obytné prostory | 18,60 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 18,60 m <sup>2</sup>       |
| pokoj                           | Obytné prostory | 13,95 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 13,95 m <sup>2</sup>       |
| předsíň                         | Obytné prostory | 5,95 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 5,95 m <sup>2</sup>        |
| koupelna s WC                   | Obytné prostory | 5,28 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 5,28 m <sup>2</sup>        |
| <b>Celková podlahová plocha</b> |                 | <b>76,33 m<sup>2</sup></b> |            | <b>76,33 m<sup>2</sup></b> |

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Jednotková cena  | 36 000 Kč/m <sup>2</sup> |
| Podlahová plocha | 76,33 m <sup>2</sup>     |
| Reprodukční cena | 2 747 880 Kč             |

| Konstrukce                   | Obj. podíl [%] | Standardní cena [Kč] | Upravená cena [Kč] | Upravený obj. podíl [%] |
|------------------------------|----------------|----------------------|--------------------|-------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | 5,40           | 148 386              | 148 386            | 5,47                    |
| 2. Svislé konstrukce         | 18,20          | 500 114              | 500 114            | 18,44                   |



|                              |      |         |         |      |
|------------------------------|------|---------|---------|------|
| 3. Stropy                    | 8,40 | 230 822 | 230 822 | 8,51 |
| 4. Krov, střecha             | 4,90 | 134 646 | 134 646 | 4,96 |
| 5. Krytiny střech            | 2,30 | 63 201  | 63 201  | 2,33 |
| 6. Klempířské konstrukce     | 0,70 | 19 235  | 19 235  | 0,71 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | 5,70 | 156 629 | 156 629 | 5,78 |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | 2,90 | 79 689  | 79 689  | 2,94 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,30 | 35 722  | 35 722  | 1,32 |
| 10. Schody                   | 2,90 | 79 689  | 79 689  | 2,94 |
| 11. Dveře                    | 3,30 | 90 680  | 90 680  | 3,34 |
| 12. Vrata                    | 0,00 | 0       | 0       | 0,00 |
| 13. Okna                     | 5,30 | 145 638 | 145 638 | 5,37 |
| 14. Povrchy podlah           | 3,00 | 82 436  | 82 436  | 3,04 |
| 15. Vytápění                 | 4,80 | 131 898 | 131 898 | 4,86 |
| 16. Elektroinstalace         | 5,10 | 140 142 | 140 142 | 5,17 |
| 17. Bleskosvod               | 0,40 | 10 992  | 10 992  | 0,41 |
| 18. Vnitřní vodovod          | 3,20 | 87 932  | 87 932  | 3,24 |
| 19. Vnitřní kanalizace       | 3,10 | 85 184  | 85 184  | 3,14 |
| 20. Vnitřní plynovod         | 0,40 | 10 992  | 10 992  | 0,41 |
| 21. Ohřev teplé vody         | 2,20 | 60 453  | 60 453  | 2,23 |
| 22. Vybavení kuchyní         | 1,90 | 52 210  | 52 210  | 1,93 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  | 3,90 | 107 167 | 107 167 | 3,95 |
| 24. Výtahy                   | 1,30 | 35 722  | 0       | 0,00 |
| 25. Ostatní                  | 5,70 | 156 629 | 156 629 | 5,78 |
| 26. Instalační pref. jádra   | 3,70 | 101 672 | 101 672 | 3,75 |

|                                   |      |                          |
|-----------------------------------|------|--------------------------|
| Upravená reprodukční cena         |      | 2 712 158 Kč             |
| Podlahová plocha                  |      | 76,33 m <sup>2</sup>     |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | (JC) | 35 532 Kč/m <sup>2</sup> |

### Výpočet věcné hodnoty jednotky

|                                   |                      |                |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|
| Podlahová plocha                  | [m <sup>2</sup> ]    | 76,33          |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m <sup>2</sup> ] | 35 532         |
| Reprodukční hodnota (RC)          | Kč                   | 2 712 158      |
| Stáří                             | roků                 | 88             |
| Další životnost                   | roků                 | 42             |
| Opotřebení                        | %                    | 67,70          |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>         | <b>Kč</b>            | <b>876 027</b> |

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Komparativní metoda

#### Oceňovaná jednotka

– BJ o velikosti 3+1 se standardním příslušenstvím a vybavením, ve zděném BD v téměř původním stavu, situovaném v okrajové části obce, s dobrou dostupností občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti.

|                       |                                 |
|-----------------------|---------------------------------|
| <b>Lokalita:</b>      | Chotyně                         |
| <b>Popis:</b>         | BJ v udržovaném stavu           |
| <b>Dispozice:</b>     | 3+1                             |
| <b>Typ stavby:</b>    | Zděný BD v téměř původním stavu |
| <b>Podlaží:</b>       | 1. NP                           |
| <b>Užitná plocha:</b> | 76,33 m <sup>2</sup>            |

#### Srovnatelné jednotky:

|                               |   |                                    |                                    |  |
|-------------------------------|---|------------------------------------|------------------------------------|--|
| <b>Název:</b>                 | <b>BJ</b>   |                                    |                                    |  |
| <b>Lokalita:</b>              | Chotyně   |                                    |                                    |  |
| <b>Popis:</b>                 | BJ č. 156/1 bez podílu na pozemku zastavěném stavbou BD, zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-3040/2022-505 |                                    |                                    |  |
| <b>Užitná plocha:</b>         | 66,00 m <sup>2</sup>  |                                    |                                    |  |
| <b>Použité koeficienty:</b>   |   |                                    |                                    |  |
| K1 Redukce pramene ceny       |   |                                    | 1,00                               |  |
| K2 Velikosti objektu          |   |                                    | 0,96                               |  |
| K3 Poloha                     |   |                                    | 1,00                               |  |
| K4 Provedení a vybavení       |   |                                    | 1,05                               |  |
| K6 Technický stav             |   |                                    | 1,00                               |  |
| K5 Pozemek                    |   |                                    | 1,00                               |  |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění |   |                                    | 1,10                               |  |
| <b>Cena [Kč]</b>              | <b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>  | <b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b> | <b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b> |
| 938 000                       | 66,00   | 14 212                             | 1,11                               | 15 775                                     |


Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

|                             |   |  |      |  |
|-----------------------------|---|--|------|--|
| <b>Název:</b>               | <b>BJ</b>   |  |      |  |
| <b>Lokalita:</b>            | Chotyně   |  |      |  |
| <b>Popis:</b>               | BJ č. 152/6 bez podílu na pozemku zastavěném stavbou BD, zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-3040/2022-505 |  |      |  |
| <b>Užitná plocha:</b>       | 85,00 m <sup>2</sup>  |  |      |  |
| <b>Použité koeficienty:</b> |   |  |      |  |
| K1 Redukce pramene ceny     |   |  | 1,00 |  |
| K2 Velikosti objektu        |   |  | 1,01 |  |
| K3 Poloha                   |   |  | 1,00 |  |
| K4 Provedení a vybavení     |   |  | 1,01 |  |
| K6 Technický stav           |   |  | 1,00 |  |

Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

|                               |                      |                   |                      |                         |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| K5 Pozemek                    |                      |                   | 1,00                 |                         |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění |                      |                   | 1,10                 |                         |
| <b>Cena [Kč]</b>              | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
|                               | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 1 500 000                     | 85,00                | 17 647            | 1,12                 | 19 765                  |

|                               |   |                   |                      |                         |
|-------------------------------|---|-------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Název:</b>                 | <b>BJ</b>   |                   |                      |                         |
| <b>Lokalita:</b>              | Hrádek nad Nisou  |                   |                      |                         |
| <b>Popis:</b>                 | BJ č. 21/2 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-3600/2023-505 |                   |                      |                         |
| <b>Užitná plocha:</b>         | 58,80 m <sup>2</sup>  |                   |                      |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b>   |   |                   |                      |                         |
| K1 Redukce pramene ceny       |   |                   | 1,00                 |                         |
| K2 Velikosti objektu          |   |                   | 0,94                 |                         |
| K3 Poloha                     |   |                   | 1,00                 |                         |
| K4 Provedení a vybavení       |   |                   | 1,00                 |                         |
| K6 Technický stav             |   |                   | 1,00                 |                         |
| K5 Pozemek                    |   |                   | 0,95                 |                         |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění |   |                   | 1,00                 |                         |
| <b>Cena [Kč]</b>              | <b>Užitná plocha</b>  | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
|                               | [m <sup>2</sup> ]   | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 1 100 000                     | 58,80   | 18 707            | 0,89                 | 16 649                  |



Zdroj: www.cuzk.cz

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny se pohybují v intervalu od 15000,- do 20000,-Kč. Hodnotu stanovují kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 15 775 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 17 396 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 19 765 Kč/m <sup>2</sup> |

|   |                          |
|---|--------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b> |                          |
| Průměrná jednotková cena                                    | 17 396 Kč/m <sup>2</sup> |
| Celková užitná plocha oceňované jednotky                    | 76,33 m <sup>2</sup>     |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                         | <b>1 327 837 Kč</b>      |

### 4.3. Výsledky analýzy dat

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>1 327 837 Kč</b> |
| <b>Věcná hodnota</b>       | <b>876 027 Kč</b>   |

**Obvyklá cena** podíl id. 1/8 **166 000 Kč**

slovy: Jednostošedesátšesttisíc Kč

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena 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

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. - **spoluhl. podíl id. 1/8 - BJ o velikosti 3+1 v předpokládaném standardním stavu, s plastovými okny, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, v BD ve stavu před revitalizací, s dožitou fasádou, postaveném na pozemku jiného vlastníka (obce), situovaném v okrajové části obce, s dobrou dostupností základní občanské vybavenosti a průměrnou dopravní obslužností**, v dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.

**S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovité věci je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.**

#### Výpočet :

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Navržená předběžná srovnávací hodnota | 1 327 837,- Kč |
| spoluhl. podíl id. 1/8                | 165 980,- Kč   |
| zaokrouhleno                          | 166 000,- Kč   |

**Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitostech zapsaných na LV č. 550 a 323**

|  |             |
|--|-------------|
| - nemovité věci povinného a jejich přísl.  | 166 000,-Kč |
| - příslušenství uvedené nemovité věci - spoluhl. podíl id. 351/1000 na stavbě BD - 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,-         |

### 5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze

- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách  
D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory  
E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci: spoluhl. podíl id. 1/8 - BJ č. 157/1 v BD čp. 157, na pozemku p.č. 182, s příslušenstvím a podílem na společných částech stavby o velikosti 351/1000, vše v k.ú. a obci Chotyně, zapsané na LV č. 550 a 323, vedené v Katastrálním území pro Liberecký Kraj, KP Liberec; se zohledněním práv a závad:**

**Obvyklá cena podíl id. 1/8**

**166 000 Kč**

slovy: Jednostošedesátšesttisíc Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.  
Závěr je jen pravděpodobný.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV | 3 |
| Snímek katastrální mapy             | 1 |
| Fotodokumentace nemovitosti         | 1 |
| Mapa oblasti                        | 1 |
| Usnesení o ustanovení znalce        | 3 |
| Pozvánka na místní šetření          | 1 |
| Grafická část prohlášení vlasníka   | 5 |
| Cenové údaje prostřednictvím KP     | 4 |
| Povodňová mapa                      | 1 |

## Výpis z katastru nemovitostí pro LV

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 04:55:03

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 4333/19 pro Mgr. Petr Polanský soudní exekutor

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564109 Chotyně

Kat.území: 653543 Chotyně

List vlastnictví: 550

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i>                   |               |       |
| Míchal Pavel, č.p. 157, 46334 Chotyně     | 800607/2580   | 1/8   |
| Míchal Petr, č.p. 157, 46334 Chotyně      | 740206/2591   | 1/8   |
| Míchalová Miluše, č.p. 157, 46334 Chotyně | 525914/074    | 5/8   |
| Míchalová Miluše, č.p. 234, 46334 Chotyně | 775914/2567   | 1/8   |

#### B Nemovitosti

##### Jednotky

| Č.p./<br>Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ<br>jednotky | Podíl na<br>společných částech<br>nemovitosti |
|---------------------|----------------|----------------|-----------------|---|
| 157/1               | byt            |                | obč.z.          | 351/1000                                      |

##### Vymezeno v:

Budova Chotyně, č.p. 157, byt.dům, LV 323  
na parcele St. 182, LV 1

#### 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 z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 22 217 Kč na spoluvlastnický podíl 1/8

##### Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Liberec,  
Frýdlantská 1399/20, Liberec I-Staré Město, 46031  
Liberec

##### Povinnost k

Míchal Pavel, č.p. 157, 46334 Chotyně, RČ/IČO:  
800607/2580  
Jednotka: 157/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Liberec 45005-220/8030/ 30.11.2016-05009/HMA-1 ze dne 30.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2016 15:51:28. Zápis proveden dne 28.12.2016.

V-12504/2016-505

Pořadí k 01.12.2016 15:51

#### D Poznámky a další obdobné údaje

##### Typ vztahu

##### o Zahájení exekuce

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

##### Povinnost k

Míchal Pavel, č.p. 157, 46334 Chotyně, RČ/IČO:  
800607/2580

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2022 04:55:03

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564109 Chotyně  
Kat.území: 653543 Chotyně List vlastnictví: 550  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec -  
Mgr. Petr Polanský 131 EX-4333/2019 -12 ze dne 17.12.2019. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 07.01.2020 17:18:28. Zápis proveden dne 09.01.2020; uloženo na prac.  
Liberec

Z-87/2020-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvlastnický podíl 1/8

Povinnost k

Míchal Pavel, č.p. 157, 46334 Chotyně, RČ/IČO:  
800607/2580  
Jednotka: 157/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec - Mgr.  
Petr Polanský 131 EX-4333/2019 -26 ze dne 07.01.2020. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 07.01.2020 17:18:28. Zápis proveden dne 09.01.2020; uloženo na prac.  
Liberec

Z-87/2020-505

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se vznikem jednotek ze dne 30.03.2016.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2016 09:48:58. Zápis proveden dne 02.05.2016.

V-3305/2016-505

Pro: Míchalová Miluše, č.p. 234, 46334 Chotyně  
Míchalová Miluše, č.p. 157, 46334 Chotyně  
Míchal Pavel, č.p. 157, 46334 Chotyně  
Míchal Petr, č.p. 157, 46334 Chotyně

RČ/IČO: 775914/2567  
525914/074  
800607/2580  
740206/2591

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném  
výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými  
prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

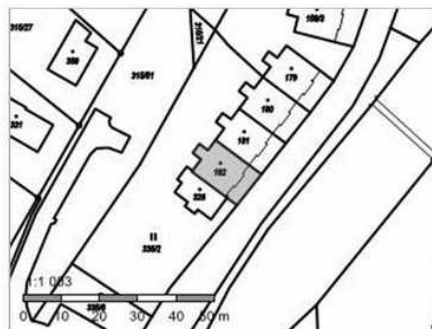
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.02.2022 05:08:35

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV

## Informace o pozemku

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">st. 182</a>          |
| Obec:                     | <a href="#">Chotyně [564109]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Chotyně [653543]</a> |
| Číslo LV:                 | 1                                |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 160                              |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí     |
| Mapový list:              | <a href="#">DKM</a>              |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK            |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří       |
| Stavba na pozemku:        | <a href="#">č. p. 157</a>        |



## Vlastníci, jiní oprávnění

|  |       |
|--|-------|
| Vlastnické právo                       | Podíl |
| Obec Chotyně, č. p. 163, 46334 Chotyně |       |

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 02.01.2024 08:00.



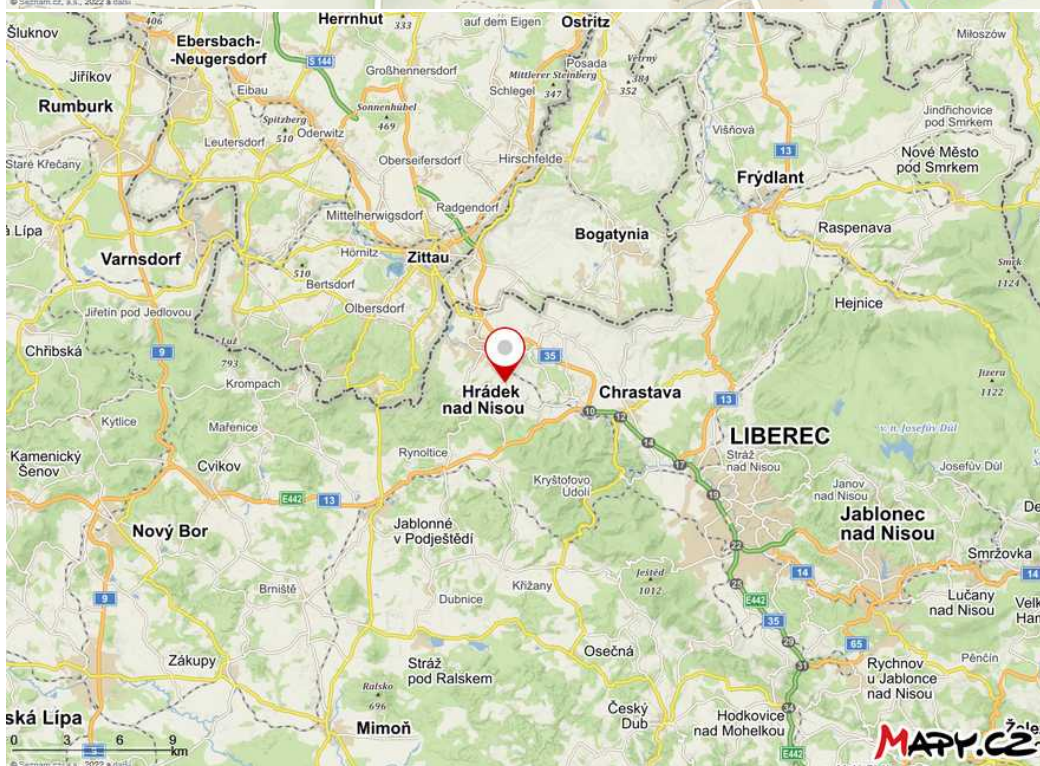
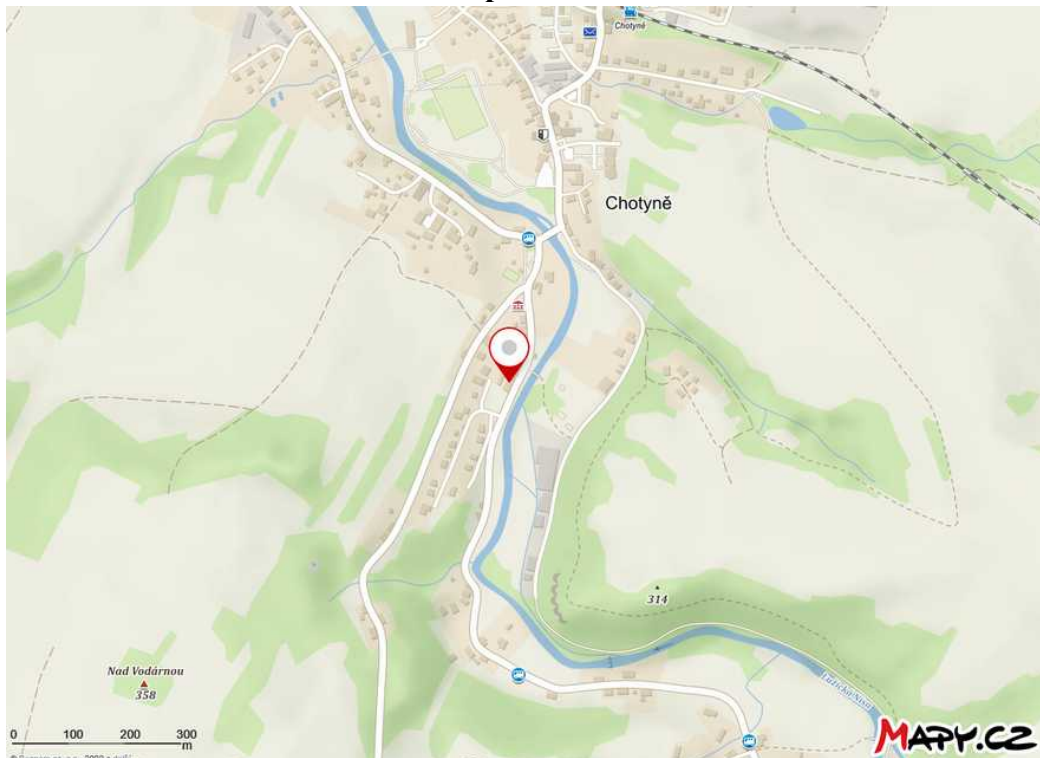
### Snímek katastrální mapy



## 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 4333/19-109

### 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 04.12.2019 pod č.j. 73 EXE 61569/2019-12, podle exekučního titulu - rozsudek č.j. 29 C 13/2018-67, který vydal Okresní soud v Liberci dne 02.11.2018 a který se stal pravomocným dne 20.12.2018 a vykonatelným dne 28.12.2018, k návrhu

**oprávněného: MIROSLAVA KORŮNKOVÁ, Stará 187, 46334, Hrádek nad Nisou, IČ 61554626, zast. JUDr. Bc. Milan Čmelík, advokát, Lidická 405/3, 46601, Jablonec nad Nisou**

**proti povinnému: PAVEL MÍCHAL, Chotyně 157, 46334, Chotyně, nar.07.06.1980, IČ 88391868**

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši ..... 146 366,00 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 uvedený spoluvlastnický podíl povinného o velikosti 1/8 na nemovitostech a jejich součástech,
  - b) určil a ocenil jejich příslušenství,
  - c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564109 Chotyně  
Kat.území: 653543 Chotyně List vlastnictví: 550  
B Nemovitostí

| Jednotky   |                |                |  | Typ      | Podíl na           |
|------------|----------------|----------------|--|----------|--------------------|
| č.p./      |                |                |  | jednotky | společných částech |
| č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany |  |          | nemovitostí        |
| 157/1      | byt            |                |  | obč. z.  | 351/1000           |

Vymezeno v:  
Budova Chotyně, č.p. 157, byt.dům, LV 323  
na parcele St. 182, LV 1

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;

*Vypiš nem.*

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součástí 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 práv 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.

#### **O d ů v o d n ě n í :**

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.

#### **P o u ě n í :**

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.

Námítky 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 námítce 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 4.2.2022  
Vyřizuje: Mgr. Alena Gajošová

Soudní exekutor  
Mgr. Petr Polanský v.r.

Mgr. Petr  
Polanský

Digitálně podepsal Mgr. Petr Polanský  
DN: C=CZ,2.5.4.97=NTRCZ-  
40846415,OU=Mgr. Petr  
Polanský,OU=1,CN=Mgr. Petr  
Polanský,SURNAME=Polanský,GIVE  
NNAME=Petr,SERIALNUMBER=P55  
242  
SN: 22482143  
Datum: 4.2.2022 15:47

## Pozvánka na místní šetření

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01  
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

### Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

PAVEL MÍČHAL, Chotyně 157, 46334, Chotyně, nar. 07.06.1980, IČ 88391868

### Na vědomí spoluvlastníků:

Michal Petr, č.p. 157, 46334 Chotyně  
Michalová Miluše, č.p. 157, 46334 Chotyně  
Michalová Miluše, č.p. 234, 46334 Chotyně

### Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

MIROSLAVA KORÍNKOVÁ, Stará 187, 46334, Hrádek nad Nisou, IČ 61554626, zast. JUDr. Bc. Milan Čmelík, advokát, Lidická 405/3, 46601, Jablonec nad Nisou

### Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský

Usnesením číslo jednací **131 EX 4333/19-109 ze dne 4.2.2022** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocení níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

### Nemovitě věci zapsané na listu vlastnictví:

Okres: **CZ0513 Liberec** Obec: **564109 Chotyně**  
Kat.území: **653543 Chotyně** List vlastnictví: **550**

B Nemovitosti

| Jednotky<br>č.p./<br>č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany   | Typ<br>jednotky | Podíl na<br>společných částech<br>nemovitosti |
|---------------------------------|----------------|--|-----------------|---|
| <b>157/1</b>                    | <b>byt</b>     |  | <b>obč.z.</b>   | <b>351/1000</b>                               |
| <b>Vymezeno v:</b>              |                |  |                 |   |
|                                 | Budova         | Chotyně, č.p. 157, byt.dům, LV 323<br>na parcele St. 182, LV 1 |                 |   |

**Prohlídka nemovitostí se uskuteční dne:**

**19.12.2023 od 11 hod  
u stavby BD čp. 157**

**Sraz účastníků k prohlídce:**

K jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména předložit nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem).

V Trutnově dne 5.12.2023

S pozdravem  
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:  
Stanislava Kordová, DiS.

*Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik*

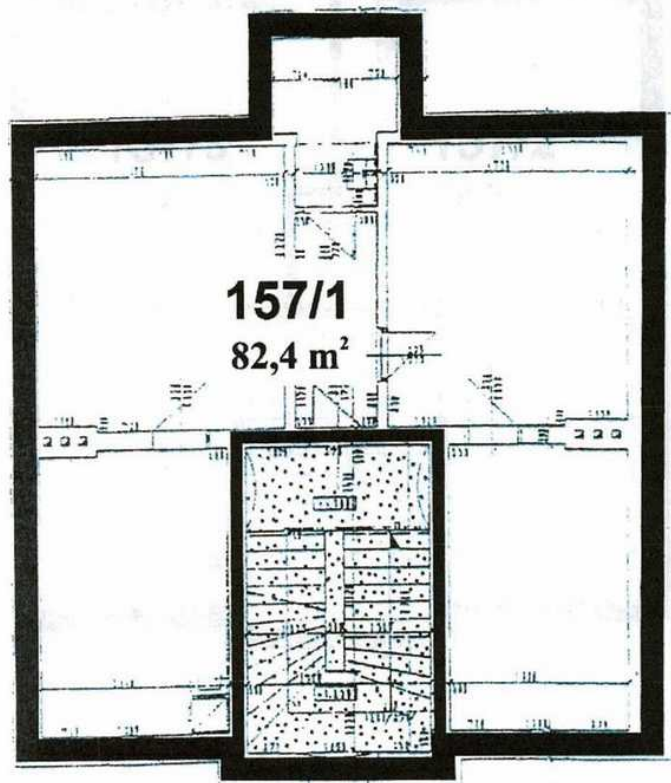
mdanielis@volny.cz

Mob: +420 777 300 093, DS: psax9w9



## Grafická část prohlášení vlasníka

**Příloha č. 1:** schémata podlaží budovy v CHOTYNI č.p. 157  
postavené na parcele č. st. 182 v katastrálním území Chotyně

### 1. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

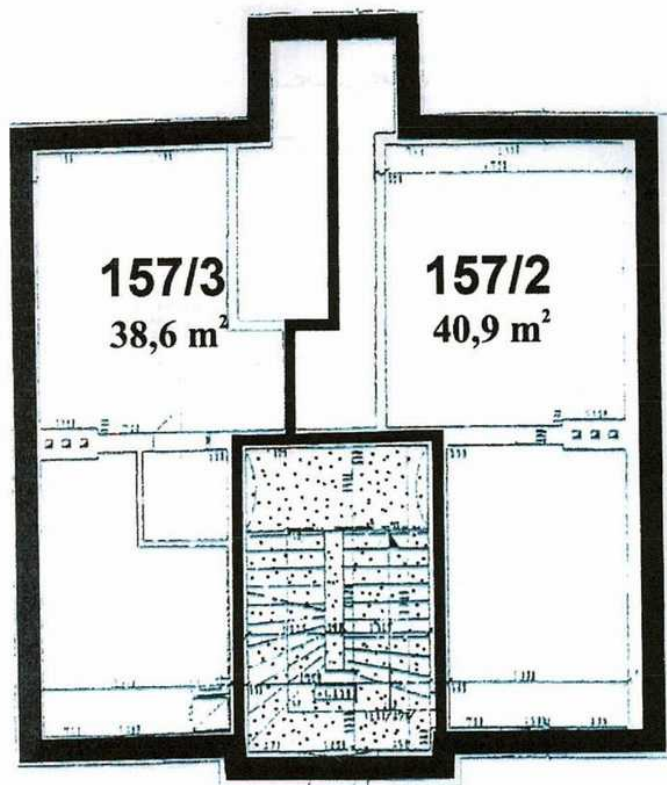


#### LEGENDA:



-  Bytová jednotka
-  Společné části nemovité věci



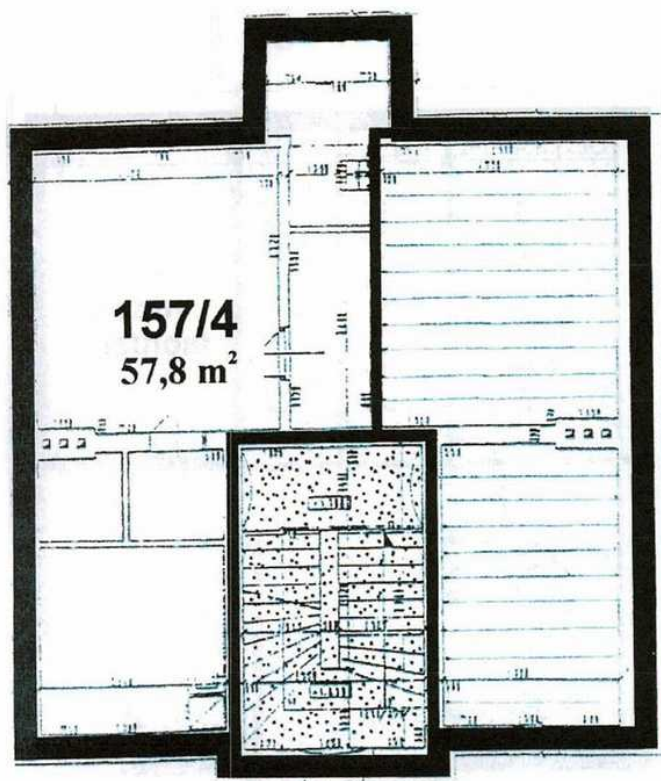
## 2. NADZEMNÍ PODLAŽÍ





### LEGENDA:

-  Bytové jednotky včetně příslušenství
-  Společné části nemovité věci

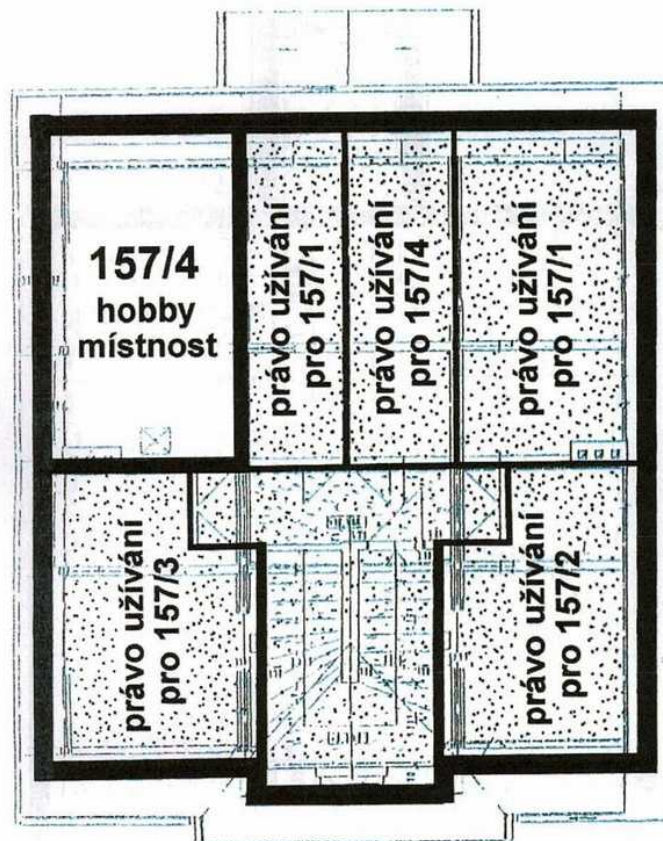
### 3. NADZEMNÍ PODLAŽÍ





#### LEGENDA:

-  Bytová jednotka
-  Společné části nemovité věci

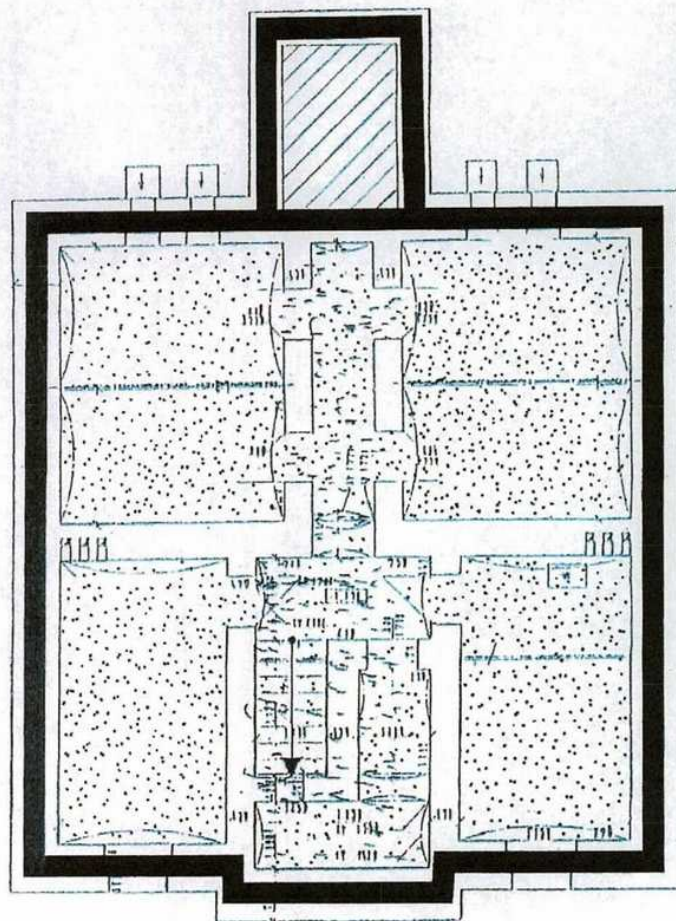
## PŮDNÍ PROSTORY



### LEGENDA:

-  Bytová jednotka
-  Společné části nemovité věci

# SKLEPNÍ PROSTORY



## LEGENDA:



Společné části nemovité věci

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

## Zpráva o nebezpečí povodně

### Údaje o posuzované nemovité věci

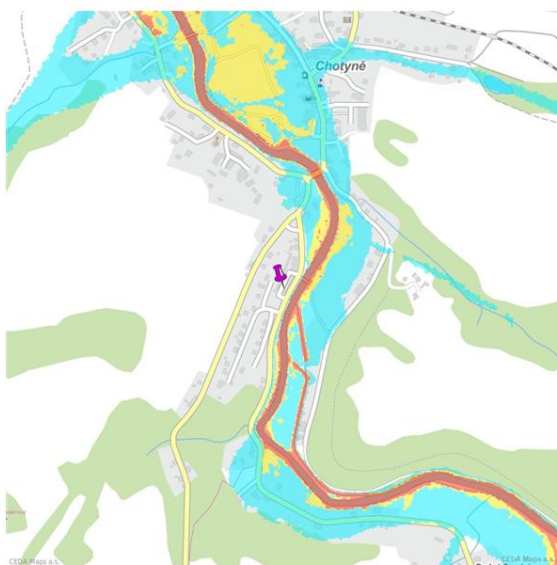
**Kraj:** Liberecký  
**Okres:** Liberec  
**Obec:** Chotyně

**Katastrální území:** Chotyně [653543]  
**Parcelní číslo:** St. 182

### Riziková zóna

**Zóna 1** zóna se zanedbatelným 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: 2.1.2024

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

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Znalečné účtuji dokladem č. Z20240001.

## **Prohlášení znalce**

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

## **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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 072973/2023.

V Trutnově 04.01.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.2.