

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 067779/2023 - část A

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/3 - pozemek st.p.č. 204 se stavbou pro bydlení čp. 190 a pozemky p.č. 558/2 a 558/3 , vše v k.ú. Horní Kostelec a obci Červený Kostelec, zapsané na LV č. 2071, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Náchod

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 4130/12-277

OBVYKLÁ CENA podíl id. 1/3	645 000 Kč
--------------------------------------	-------------------

Počet stran: 33

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 14.11.2023

Vyhotoveno: V Trutnově 07.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- spoluvl. podíl id. 1/3 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Indikace obvyklé ceny (tržní hodnoty) ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

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

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

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

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

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

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

Předmětem ocenění je dle ustanovení spoluvl. podíl id. 1/3 na LV č. 2071, tato část ZP se týká pozemků st.p.č. 204 se stavbou pro bydlení čp. 190 a pozemků p.č. 558/2 a 558/3.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.11.2023 za přítomnosti odhadce a spoluvlastníka.

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 katastru nemovitostí LV č. 2071 ze dne 6.9.2023
2. Snímek katastrální mapy
3. Místní šetření konané dne 14.11.2023. Povinná byla k místnímu šetření pozvána doporučeným dopisem, zásilka ji byla dne 7.11.2023 vhozena do schránky. K místnímu šetření byl pozván i spoluvlastník Tomáš Šulc, který je synem povinné a užívá přízemí stavby. Pan Šulc byl při místním šetření přítomen, nechal nahlédnout pouze do chodby, prohlídku zbylé části užívané povinnou neumožnil. Dle sdělení povinná užívá podkroví stavby a z části sklep.
4. Vyjádření ze stavebního úřadu v Červeném Kostelci ze dne 6.12.2023 o tom, že se v archivu stavebního úřadu nedochovala žádná projektová dokumentace ani stavební povolení či kolaudační rozhodnutí. Stavební úřad má k dispozici pouze rozhodnutí ze dne 14.9.1967 pod č.j.: Výst/1500/5857/67-Ká, kterým byla povolena výměna oken na výše uvedené stavbě.
5. Usnesení o ustanovení znalcem č.j. 131 EX 4130/12-277
6. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění
7. ÚPD obce
8. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

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

2.3. 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 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 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

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno více jak 10 zrealizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány 4 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Červený Kostelec, k.ú. Horní Kostelec
Adresa nemovité věci: V Ráji 190, 549 41 Červený Kostelec

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsány na LV č. 2071

Vlastnické právo	Podíl
Šulc Tomáš, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941 Červený Kostelec	1/3
Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941 Červený Kostelec	2/3

Předmětem ocenění je dle sdělení spoluvl. podíl Šulcové Štěpánky id. 1/3.

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je spoluvl. podíl na pozemku st.p.č. 204, jehož součástí je stavba RD čp. 190, na pozemcích p.č. 558/2 a 558/3, které jsou zahradou ve funkční celku se stavbou RD a dále na pozemku p.č. 529/10, který netvoří FC se stavbou a je samostatným pozemkem. Pozemky st.p.č. 204, p.č. 558/2 a 558/3 jsou v ÚPD vedené jako plocha SV, pro bydlení, smíšená venkovská a pozemek p.č. 529/10 je dle ÚPD veden jako plocha NZ.

Stavba je ve zhoršeném technickém stavu, na stavbě jsou patrné částečné stavební úpravy - okna a vstupní dveří vyměněna za plastová, dále v interiéru jsou patrné v části objektu dozdivky. Ostatní prvky jsou původní, převážně dožité a vyžadující obnovu. Dle sdělení stavebního úřadu, se v archivu nedochovala žádná projektová dokumentace ani stavební povolení či kolaudační rozhodnutí. Stavební úřad má k dispozici pouze rozhodnutí ze dne 14.9.1967 pod č.j.: Výst/1500/5857/67-Ká, kterým byla povolena výměna oken na výše uvedené stavbě.

Místopis

Červený Kostelec je město v okrese Náchod v Královéhradeckém kraji v severovýchodních Čechách. Město leží v Podorlické pahorkatině na potoce Olešnici. Město má přibližně 8 400 obyvatel a rozlohu 2 405,59 ha. Části obce Červený Kostelec, Bohdašín, Horní Kostelec, Lhota za Červeným Kostelcem, Mstětín, Olešnice a Stolín. Ve městě se každé léto koná mezinárodní

folklórní festival (MFF), nejvýznamnější kulturní akce svého druhu v Královéhradeckém kraji. Jde o jeden z nejstarších festivalů v Česku; jeho počátky sahají do první poloviny 50. let 20. století.

Horní Kostelec je část města Červený Kostelec v okrese Náchod. Nachází se na severovýchodě Červeného Kostelce, na který zástavbou plynule navazuje. V Horním Kostelci se nachází základní škola, která poskytuje vzdělání pouze na nižším stupni ZŠ. Formálně je škola v Horním Kostelci odloučeným pracovištěm ZŠ Václava Hejny Červený Kostelec. Horní Kostelec je také název katastrálního území o rozloze 3,97 km². K místní části a katastrálnímu území Horní Kostelec patří též severní část osady Kostelecké Končiny.

Situace

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

Přístup přes pozemky

1051/1 a 1051/5 Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové

Celkový popis nemovité věci

Pozemek se stavbou pro bydlení čp. 190 se nachází v severovýchodní okrajové části obce Červený Kostelec, v části obce Horní Kostelec. Stavba je situována mimo souvisle zastavěné území, v části která je s obcí nesrostlá, okolní zástavbu tvoří řídká zástavba objektů staveb pro bydlení a pro rekreaci. Pozemky se stavbou jsou přístupné přímo z veřejné zpevněné komunikace, jedná se o silnici č. II/567. Nemovitá věc je vzdálena cca. 50 m od autobusové zastávky, dále obchodu, dále 3,6 km od centra obce s komplexní občanskou vybaveností (obecní úřad, úřad práce, pošta, obchody, služby, sportoviště, MŠ, ZŠ, hasiči, zdravotnictví). Z pohledu oceňované nemovité věci se jedná o polohu průměrnou, území je mírně svažité, z části zainvestované - stavba je napojena na NN, a VV. Veřejná kanalizace v místě není, splaškové vody jsou svedeny do septiku.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Vlastnické právo

Podíl

Šulc Tomáš, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941 Červený Kostelec

1/3

Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941 Červený Kostelec

2/3

Omezení vlastnického práva

Věcné břemeno užívání zřízené ve prospěch Marie Šulcové, r.č. 215605/058 - dle sdělení EÚ oprávněná z VB zemřela.

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Narízení exekuce - Šulcová Štěpánka

Zahájení exekuce - Šulcová Štěpánka

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Nemovitá věc je užívána vlastníky, jedná se o stavbu s výrazně zhoršeným technickým stavem.

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 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

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

Pozemek st.p.č. 204 je z části zastavěn stavbou čp. 190 a vedlejší stavbou zděné kolny, zbylá část je nádvoří, pozemek 558/2 a 558/3 je zahradou ve FC se stavbou. Pozemky jsou oplocené, jsou mírně svažité. Území je částečně zainvestováno, pozemky jsou napojeny na (NN, VV), obec nemá platnou cenovou mapu pozemků, užívání je v souladu s právním stavem.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 700-1200,- Kč/m², v tomto případě vzhledem k lokalitě je jednotková cena za m² plochy pozemku se stavbou RD a ve FC indikována ve výši 900,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 204	356	900,00		320 400
zahrada	558/2	390	900,00		351 000
zahrada	558/3	224	900,00		201 600
Celková výměra pozemků		970	Hodnota pozemků celkem		873 000

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
zděná kolna 204	Zděná kolna z cihel, zastřešená plochou střechou, ve zhoršeném technickém stavu, 122,00 m ³	2 500 Kč/m ³	305 000 Kč	85 %	45 750 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					45 750 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Stavba čp. 190

Věcná hodnota dle THU

Stavba čp. 190 je samostatně stojící, obdélníkového půdorysu, z části podsklepená, přízemní se stavebně upraveným podkrovím. Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do celé stavby nelze provést podrobnější popis stavu interiéru. Dle sdělení spoluvlastníka se ve stavbě nachází dva byty, v přízemí se nachází byt o velikosti 2+1 ve stavu po částečných stavebních úpravách, s novou koupelnou. V podkroví, které dle sdělení užívá povinná, se nachází 2 pokoje, původní koupelna a chodba. Zmíněné stavební úpravy v přízemí stavby nebylo možné ověřit. Dále vzhledem k neumožnění přístupu je podlahová plocha určena odhadem, dle vnějších rozměrů stavby.

Stavba je na smíšených základech, zděná z cihel, bez provedené fasády. Střecha sedlová, krov dřevěný vaznicový, krytina osinkocementová, klempířské konstrukce jsou pozinkované, okna a vstupní dveře plastová izolační. Vnitřní provedení stavby nebylo možné ověřit, předpokládá se, že omítky jsou vápenné původní, podlahy PVC či plovoucí a v části s keramickým obkladem. Kuchyně se předpokládá se standardní kuchyňskou linkou, koupelna s vanou nebo sprchovým koutem a umyvadlem. Ohřev TUV el. boilerem, vytápění lokální na TP, ve stavbě 2x kamna.

Stavebně technický stav:

Stavba byla vybudována před cca. 120 lety, do dnešní podoby upravena po r. 2015, kdy byly provedeny stavební úpravy spočívající ve výměně oken a vstupních dveří za plastová, dále byl oprav krov střechy a v přízemí stavby byla provedena částečná modernizace a zřízena nová koupelna. Podkroví stavby je dle sdělení v původním stavu.

Příslušenstvím je vedlejší stavba zděné kolny a dále venkovní úpravy spočívající dále přípojky inž. sítí (NN, VV), septik, nové oplocení z rámového pletiva na ocelových sloupcích, vstupní branka,

zpevněné plochy, venkovní schody a okrasné porosty dřevin a drobné kolny ve zhoršeném technickém stavu bez hodnoty.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytná část	95,20 m ²	1,00	95,20 m ²	
				95,20 m²
2. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytná část	70,80 m ²	1,00	70,80 m ²	
				70,80 m²
1. PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytná část	35,40 m ²	0,50	17,70 m ²	
				17,70 m²
				183,70 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	118,44	2,75 m
2. NP	118,44	2,50 m
1. PP	118,44/3 = 39,48	1,80 m
		276,36 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s. (118,44)*(3,45+0,3) =	444,15
Z	zastř. (118,44)*(2,2)/2 =	130,28
Obestavěný prostor - celkem:		574,43 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	118
Užitná plocha (UP)	[m ²]	184
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	574,43
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 850
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 850
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 509 307
Stáří	roků	123
Další životnost	roků	27
Opotřebení	%	82,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	811 675

Výpočet porovnávací hodnoty


Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Stavba RD, přízemní, z části podsklepená, se stavebně upraveným podkrovím, ve stavu po částečných úpravách, se standardním příslušenstvím a vybavením, s neudržovanými pozemky ve FC, s vedlejší stavbou zděné kolny, vše ve zhoršeném technickém stavu, situovaná v okrajové části obce, v klidné lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s průměrnou dopravní dostupností a obslužností.

Užitná plocha:	183,70 m ²
Obestavěný prostor:	574,43 m ³
Zastavěná plocha:	118,44 m ²
Plocha pozemku:	970,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD			
Lokalita:	Zbečnick			
Popis:	Pozemek st.p.č. 69 se stavbou RD a pozemky zahrady, zobchodované v řízení V-7257/2022-605			
Pozemek:	2 002,00 m ²			
Užitná plocha:	195,00 m ²			
Zastavěná plocha:	152,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,98	
K4 Provedení a vybavení			0,97	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				
				Zdroj: www.cuzk.cz
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 800 000	195,00	14 359	0,86	12 349

Název:	RD			
Lokalita:	Horní Kostelec			
Popis:	Pozemek st.p.č. 183 se stavbou RD a pozemky zahrady, zobchodované v řízení V-2914/2023-605			
Pozemek:	934,00 m ²			
Užitná plocha:	191,00 m ²			
Zastavěná plocha:	149,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 800 000	191,00	9 424	1,03	9 707

Název: RD**Lokalita:** Horní Kostelec**Popis:** Pozemek st.p.č. 158 se stavbou RD a pozemky zahrady, zobchodované v řízení V-4777/2022-605**Pozemek:** 350,00 m²**Užitná plocha:** 160,00 m²**Zastavěná plocha:** 120,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,08
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 650 000	160,00	10 313	1,13	11 654

Název: RD**Lokalita:** Olešnice u Červeného Kostelce**Popis:** Pozemek st.p.č. 91 se stavbou RD a pozemky zahrady, zobchodované v řízení V-2133/2023-605**Pozemek:** 876,00 m²**Užitná plocha:** 131,00 m²**Zastavěná plocha:** 173,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha	1,03
K4 Provedení a vybavení	1,04
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,01



Zdroj: www.cuzk.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 000 000	131,00	7 634	1,10	8 397

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny se pohybují v intervalu od 8 000 - 12 000 ,- Kč/m² započitatelné plochy - indikovaná hodnota je vzhledem ke všem skutečnostem stanovena kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	8 397 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 527 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 349 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	10 527 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	183,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 933 810 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 933 810 Kč
Věcná hodnota	1 730 425 Kč
z toho hodnota pozemku	873 000 Kč

Obvyklá cena podíl id. 1/3	645 000 Kč
slovy: Šestsetčtyřicetpět tisíc 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., 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 nemovité věci uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Spoluhl. podíl id. 1/3 - Stavbě přízemního RD, z části podsklepeného, se stavebně upraveným podkrovím, ve stavu po částečných úpravách, se standardním příslušenstvím a vybavením, s neudržovanými pozemky ve FC, s vedlejší stavbou zděné kolny, vše ve zhoršeném technickém stavu, situovaná v okrajové části obce, v klidné lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s průměrnou dopravní dostupností a obslužností**, je 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 obchodovatelný.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota
spoluhl. podíl id. 1/3

1 933 810,- Kč
644 603,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 2071, zaokrouhleno

- **obvyklá cena id. 1/3 na nemovité věci a jejich příslušenství** - *Příslušenstvím je vedlejší stavba zděné kolny a dále venkovní úpravy spočívající dále přípojky inž. sítí (NN, VV), septik, nové oplocení z rámového pletiva na ocelových sloupcích, vstupní branka, zpevněné plochy, venkovní schody a okrasné porosty dřevin a drobné kolny ve zhoršeném technickém stavu bez hodnoty.* 645 000,-Kč

- **movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci** - *nezjištěno* 0,-Kč

- **práv a závad s nemovitou věcí spojených** - *Věcné břemeno užívání zřízené ve prospěch Marie Šulcové, r.č. 215605/058 - dle sdělení objednatele oprávněná z VB zemřela* 0,-Kč

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

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- spoluhl. podíl id. 1/3 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Indikace obvyklé ceny (tržní hodnoty) 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).

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. 1/3 - pozemek st.p.č. 204 se stavbou pro bydlení čp. 190 a pozemky p.č. 558/2 a 558/3 , vše v k.ú. Horní Kostelec a obci Červený Kostelec, zapsané na LV č. 2071, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Náchod; se zohledněním práv a závad ve výši:**

Obvyklá cena podíl id. 1/3	645 000 Kč
slovy: Šestsetčtyřicetpět tisíc 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	5
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalcem	3
Povodňová mapa	1
ÚPD	1
Pozvánka na místní šetření	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20230071.

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 067779/2023 - část A.

V Trutnově 07.12.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 067779/2023 - část A

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	5
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalcem	3
Sdělení stavebního úřadu	2
Povodňová mapa	1
ÚPD	1
Pozvánka na místní šetření	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2023 06:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 4130/12 pro Mgr. Petr Polanský
soudní exekutor

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573965 Červený Kostelec
Kat.území: 621111 Horní Kostelec List vlastnictví: 2071
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šulc Tomáš, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941 Červený Kostelec	870701/3557	1/3
Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941 Červený Kostelec	646225/1774	2/3

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	204	356	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Horní Kostelec, č.p. 190, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 204					
	529/10	1816	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
	558/2	390	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
	558/3	224	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Šulcová Marie, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941
Červený Kostelec, RČ/IČO: 215605/058

Povinnost k

Parcela: St. 204, Parcela: 529/10, Parcela: 558/2, Parcela: 558/3

Listina Smlouva RV 1868/1988 ze dne 21.12.1988.

POLVZ:11/1988

Z-4600011/1988-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

na pohledávku ve výši 1.890,-kč včetně příslušenství a nákladů nalézacího řízení k 1/3 nemovitosti

Oprávnění pro

ČESKÁ TELEVIIZE, Na hřebenech II 1132/4, Podolí, 14700
Praha 4, RČ/IČO: 00027383

Povinnost k

Šulcová Štěpánka, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941
Červený Kostelec, RČ/IČO: 646225/1774

Parcela: St. 204, Parcela: 529/10, Parcela: 558/2, Parcela: 558/3

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

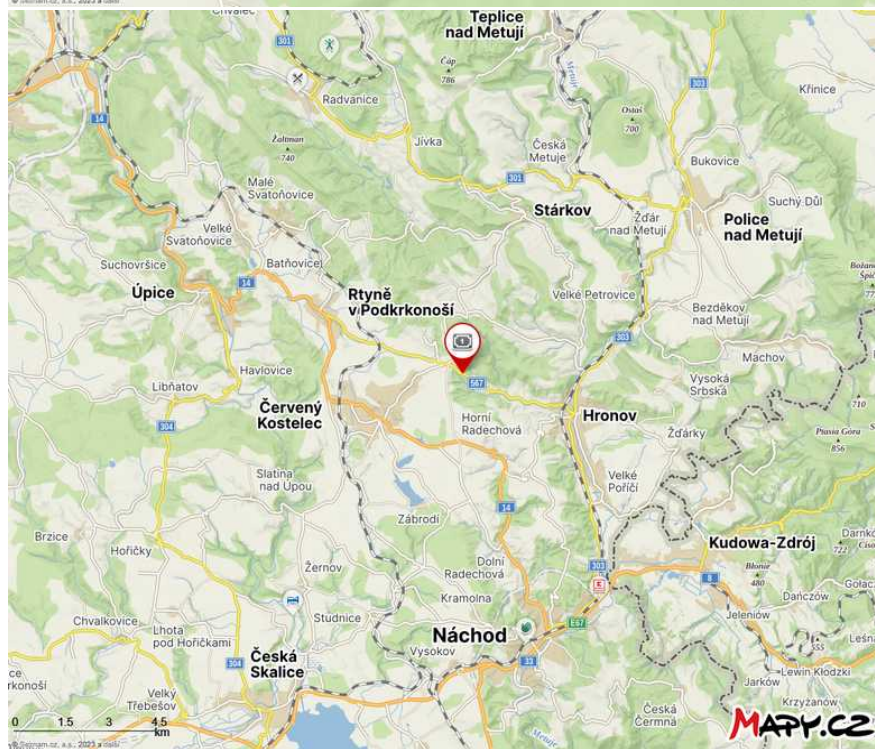
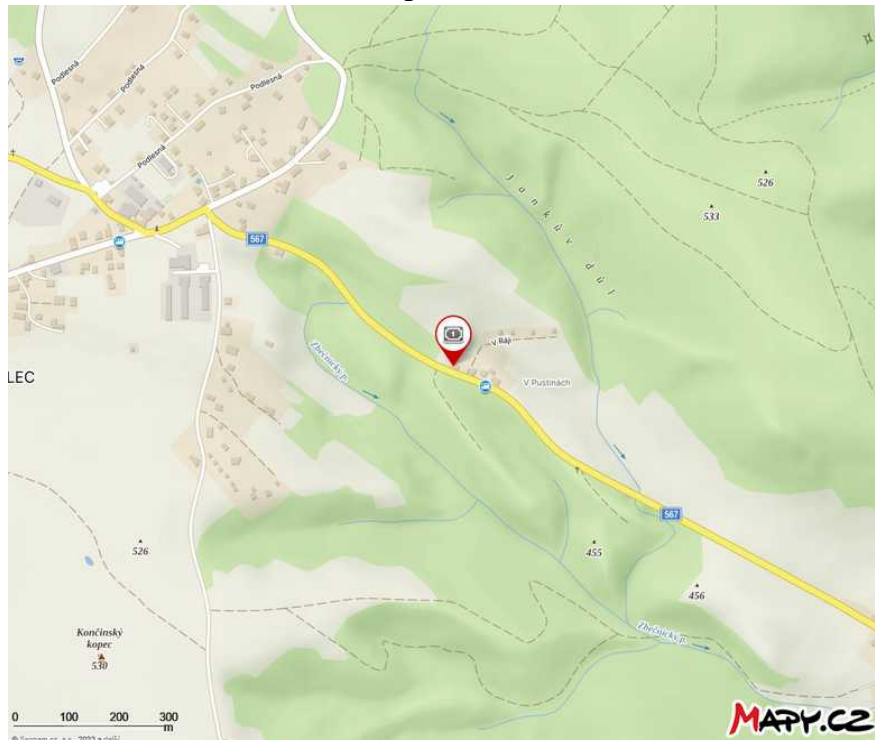
strana 1

Fotodokumentace





Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení znalcem

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

Číslo jednací: 131 EX 4130/12-277

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský, Exekutorský úřad Liberec se sídlem Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město, pověřený provedením exekuce na základě usnesení o nařízení exekuce a pověření exekutora k jejímu provedení č.j. 25 EXE 800/2012-7, ze dne 26.03.2012, které vydal Okresní soud v Náchodě, kterým byla nařízena exekuce k návrhu

oprávněného: Česká televize, Na hřebenech II 1132/4, 14700, Praha, IČ 00027383, zast. JUDr. Dalibor Kalso, advokát, Resslova 956/13, 50002, Hradec Králové
proti povinnému: ŠTĚPÁNKA ŠULCOVÁ, V Ráji 190, 54941, Červený Kostelec, nar.25.12.1964
k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 1 890,00 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 ocenil níže uvedené nemovitosti / spoluvlastnický podíl povinného a jejich příslušenství a aby zjistil a ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená, a to obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku:

Okres: **CZ0523 Náchod** Obec: **573965 Červený Kostelec**
Kat.území: **621111 Horní Kostelec** List vlastnictví: **2071**

B Nemovitosti

St.	Parcelsa	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
204		356	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Horní Kostelec, č.p. 190, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 204					
	529/10	1816	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
	558/2	390	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
	558/3	224	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti 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 a do budov;
- umožnit znalci zjištění stavu práv a závad s nemovitostmi spojených;
- předložit znalci 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;
- 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 a aby ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitosti, závad, které na ní vážnou a práv, která jsou s ní spojená 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.

Soudní exekutor v daném případě přistupuje k ocenění nemovitosti, jelikož se v průběhu řízení ukázalo, že v řízení není jiný způsob provedení exekuce a povinný na úhradě pohledávky nemá zájem. Nad to soudní exekutor konstatuje, že je v rozporu s dobrými mravy neplnit své závazky, nikoliv trvat na jejich plnění. Je to stále povinný, kdo má povinnost tvrdit a prokazovat, že je tu jiná možnost vymožení dluhu.

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 námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

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 (Sp. Zn. oprávněného: 8000735962), a znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

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

V Liberci dne 27.9.2023
Vyřizuje: Mgr. Alena Gajošová

Soudní exekutor
Mgr. Petr Polanský v.r.

Mgr. Petr
Polanský

Digitální podepsal Mgr. Petr Polanský
DN: C=CZ,2.5.4.97=NTRCZ-
40246415,0=Mgr. Petr
Polanský,OU=1,CN=Mgr. Petr
Polanský,SURNAME=Polanský,GIVE
NNAME=Petr,SERIALNUMBER=P55
242
SN: 22797743
Datum: 27.9.2023 13:37 +02:00

Sdělení stavebního úřadu

ČERVENÝ KOSTELEC

Městský úřad Červený Kostelec
odbor výstavby a životního prostředí
náměstí T. G. Masaryka 120
549 41 Červený Kostelec

Váš dopis zn.:
ze dne:

Vyřizuje: Edita Němcová
Spis.zn.: VYST/06706/2023/Ne
Č.j.: MUCK/07902/2023/VYST

Michal Danielis
Pražská 88
Vnitřní Město
541 01 Trutnov I
IDDS: pq9s2ez

V Červeném Kostelci dne 6.12.2023

Sdělení

Městský úřad Červený Kostelec, odbor výstavby a životního prostředí, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 8.11.2023 prostřednictvím datové schránky Vaši žádost o součinnost ve věci stavby rodinného domu č. p. 190, ul. V Ráji, Červený Kostelec na pozemku st. p. 204 v kat. území Horní Kostelec, jejíž vlastníkem je Štěpánka Šulcová, nar. 25.12.1964, bytem V Ráji 190, Červený Kostelec.

Městský úřad Červený Kostelec, odbor výstavby a životního prostředí, Vám sděluje podle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, že ke stavbě rodinného domu č. p. 190, ul. V Ráji, Červený Kostelec na pozemku st. p. 204 v kat. území Horní Kostelec se v archivu zdejšího stavebního úřadu nedochovala žádná projektová dokumentace ani stavební povolení či kolaudační rozhodnutí.

Stavební úřad má k dispozici pouze rozhodnutí ze dne 14.9.1967 pod č.j.: Výst/1500/5857/67-Ká, kterým byla povolena výměna oken na výše uvedené stavbě. Kopii rozhodnutí přikládám.

otisk úředního razítka

Edita Němcová
vedoucí odboru výstavby
a životního prostředí

telefon: 491 467 540
E-mail: nemcova@mestock.cz

bankovní spojení
Komerční banka a.s. Náchod
č. ú. 9005-1428551/0100

IČ: 272 566
ID datové schránky: sacbh9g

Výst/1500/5857/67-Ká
vplatní lístek, Stavba povolena
povolení výměny oken v čp. 190
Červený Kostelec-Horní

14.9.1967.

Pení
Marie Š u l c o v á
Červený Kostelec-Horní 190

R o z h o d n u t í .

K Vaší žádosti ze dne 19.7.1967 a na základě místního shlednutí
vyslovuje MS odbor-stavební úřad MěstNV v Červeném Kostelci podle § 10
odst. 2 zák.č. 87/58 Sb. o stavebním řádu

s o u h l a s

k provedení výměny všech malých oken za okna, třídílná. Rozměry nových oken
8 x 130/140 a 2 x 150/140 cm. Tyto stavební úpravy budou provedeny v čp.
190 Červ. Kostelec - Horní. Hodnota stavby činí 10.400 Kčs.
Práce budou provedeny svépomocí. Stavebním dozorem je pověřen Adálf Matějů.
Stavební práce lze provést za předpokladu splnění těchto podmínek:

- 1/ Povolené stavební práce budou provedeny svépomocí, za odborného dozoru. Rozsah povolených prací nesmí být menší ani zvětšovan. Případné změny budou předem projednány se stavebním úřadem.
- 2/ Stavební práce budou provedeny ze stavebních zakoupených z volného trhu nebo získaných z bouráček. O průběhu prací je stavebník povinen vésti stavební deník s uvedením odpracovaných hodin osob mimo rodinné příslušníky.
- 3/ Před obouráním nových oken, otvoru musí být nosné zdivo odborně podchyceno dostatečně dimenzovanými nosníky nebo překlady a stropní konstrukce zajištěna proti deformaci.
- 4/ Skladování stavebnin na veřejném prostranství se nedovoluje. Stavební smět bude odvezena na veřejnou skládku v Lánské ul. Č. Kostelec, kde bude řádně rozplanýrována.
- 5/ Pokud by došlo ke změně el. instalace, musí tato být obnovena podle platných předpisů RSC a norem ČSN. Proveďte ji odborný elektrozávod nebo pracovník za jeho dozoru.
- 6/ Během provádění staveb. prací nesmí vzniknout majitelům sousedních nemovitostí ani uživatelům ostatních prostorů v objektu žádné škody.
- 7/ Stavební práce budou skončeny nejpozději do 15.10.1967 a stavebník je povinen oznámiti ve stanoveném termínu písemně jejich dokončení.
- 8/ Stavebnímu úřadu zůstává vyhrazeno právo stanovit další podmínky kdyby si toho veřejný zájem vyžádal.

D ů v o d y :

Stávající stav oken vyžaduje naléhavě jejich výměnu.
Správní poplatek podle vyhl. min. fin.č. 146/65 Sb. činí podle od. Čpol. 19
100.- Kčs a uhradte jej po obdržení tohoto rozhodnutí příloz. vplatním
lístken.

Proti tomuto rozhodnutí můžete se odvolat do 15ti dnů po jeho doručení ke
komisi výstavby, písemným podáním u stavebního úřadu MěNV v Červ. Kostelci.

Doporučeně-návratkou.



Ved. stavebního úřadu

L. Dušek

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

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Královéhradecký **Katastrální území:** Horní Kostelec [621111]
Okres: Náchod **Parcelní číslo:** St. 204
Obec: Červený Kostelec

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: 4.12.2023

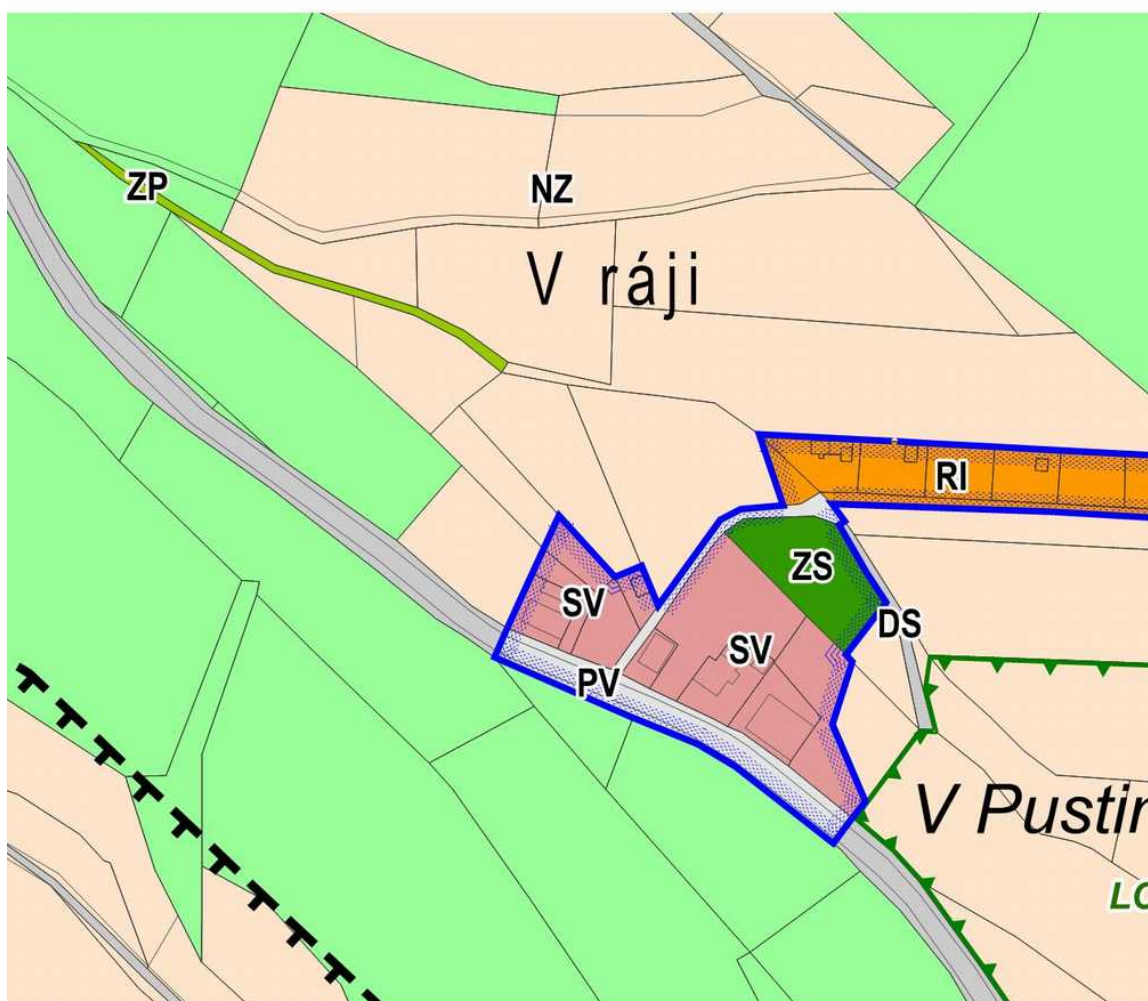
Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

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

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazovaným 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.

ÚPD



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:

ŠTĚPÁNKA ŠULCOVÁ, V Ráji 190, 54941, Červený Kostelec, nar. 25.12.1964

Na vědomí spoluvlastníka:

Šulc Tomáš, V Ráji 190, Horní Kostelec, 54941 Červený Kostelec

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

Česká televize, Na hřebenec II 1132/4, 14700, Praha, IČ 00027383, zast. JUDr. Dalibor Kalcso, advokát,
Resslova 956/13, 50002, Hradec Králové

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

Usnesením číslo jednací 131 EX 4130/12-277 ze dne 27.9.2023 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit 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: CZ0523 Náchod	Obec: 573965 Červený Kostelec				
Kat. území: 621111 Horní Kostelec	List vlastnictví: 2071				
B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 204		356	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Horní Kostelec, č.p. 190, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 204					
	529/10	1816	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
	558/2	390	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
	558/3	224	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

Prohlídka nemovitostí se uskuteční dne:

14.11.2023 od 13 hod

Sraz účastníků k prohlídce:

u stavby RD čp. 190

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 6.11.2023

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