

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 025071/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/4 na pozemku p.č. 532, 535/5, 543/3, 2681/4, 2685/4, vše v k.ú. a obci Dolní Řasnice, zapsané na LV č. 156, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Frýdlant

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 6873/15-265

OBVYKLÁ CENA podíl
id. 1/4

153 000 Kč

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 21.5.2024

Vyhotoveno: V Trutnově 24.5.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluhl. podíl id. 1/4 na nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 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. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.5.2024 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. 156
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 21.5.2024. Povinná Alena Košunová byla obeslána doporučenou zásilkou se žádostí o součinnost, ke dni ocenění nereagovala, při místním šetření byla přítomna (bydlí v navazující stavbě), sdělila, že na pozemcích hospodaří. Doporučeným dopisem byli obesláni i spoluvlastníci pozemků, kteří nereagovali. Pozemky jsou volně přístupné.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 6873/15-265
9. 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

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

Tržní hodnota

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 byly v oceňované lokalitě a jejím okolí v posledních 12 měsících nalezeny 4 realizované prodeje zemědělských pozemků a luk a pastvin, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Dále byly nalezeny 2 vzorky zobchodovaných pozemků v zastavěném území a 2 vzorky pozemků části komunikací. Všechny vzorky byly použity v porovnávací metodě.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Liberec, obec Dolní Řasnice, k.ú. Dolní Řasnice
Adresa nemovité věci: Dolní Řasnice, 464 01 Dolní Řasnice

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 156

Vlastnické právo	Podíl
Bartoš Vlastimil, č. p. 23, 46401 Dolní Řasnice	1/2
Buriánková Ladislava, č. p. 64, 46401 Dolní Řasnice	1/4
Košunová Alena, č. p. 64, 46401 Dolní Řasnice	1/4

Dokumentace a skutečnost

Pozemky p.č. 532, 543/3 a část pozemku p.č. 2685/4 je v ÚPD veden jako plocha louky a pastviny, pozemek p.č. 535/5 je veden jako plocha orné půdy a pozemek p.č. 2681/4 a zbylá část pozemku p.č. 2685/4 jsou vedené jako plocha komunikace - převážně nejsou pro tento účel užívané.

Dle BPEJ:

74712 - pozemek p.č. 532, 543/3 a část pozemku p.č. 535/5 o výměře 4402 m²

Třída ochrany IV, podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou

Klimatický region: 7 - mírně teplý, vlhký (MT4)

Půdy s nízkou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy s málo propustnou vrstvou v půdním profilu a půdy jílovitohlinité až jílovité.

Sklonitost a expozice: 1 - mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod).

Skeletovitost a hloubka půdy: 2 - slabě skeletovitá / půda hluboká

72212 - část pozemku p.č. 535/5 o výměře 2305 m²

Třída ochrany III průměrně produkční půdy, využitelné v územním plánování

Klimatický region: 7 - mírně teplý, vlhký (MT4)

Půdy se střední rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy středně hluboké až hluboké, středně až dobře odvodněné, hlinitopísčité až jílovitohlinité.

Sklonitost a expozice: 1 - mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod).

Skeletovitost a hloubka půdy: 2 - slabě skeletovitá / půda hluboká

72911 - část pozemku p.č. 535/5 o výměře 435 m²

Třída ochrany I nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně

Klimatický region: 7 - mírně teplý, vlhký (MT4)

Půdy se střední rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy středně hluboké až hluboké, středně až dobře odvodněné, hlinitopísčité až jílovitohlinité.

Sklonitost a expozice: 1 - mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod).

Skeletovitost a hloubka půdy: 1 - bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká

Místopis

Dolní Řasnice je obec a vesnice na severu Česka, v okrese Liberec, v Libereckém kraji. Leží ve Frýdlantském výběžku asi 6 km severovýchodně od města Frýdlantu na silnici do Jindřichovic pod Smrkem. Obec má 561 obyvatel, je v ní mateřská a základní škola. Dolní Řasnicí prochází železniční trať 039 z Frýdlantu do Jindřichovic pod Smrkem. Součástí Dolní Řasnice je osada V Lukách (německy Wiesenhäuser, popř. Neu Amerika), která se rozkládá jižně od vsi mezi návrším Písečník (405 m) a údolím Lomnice, na okraji přírodního parku Peklo.

Situace

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

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je spoluhl. podíl id. 1/4 na pozemcích p.č. 532, 535/5, 543/3, 2681/4, 2685/4, které jsou situované v jedné lokalitě obce Dolní Řasnice

Pozemek p.č. 532 se nalézá mimo zastavěnou část obce, z části na ni hranici zastavěného území navazuje, v ÚPD je pozemek vedený jako plocha louky a pastviny, pozemek je mírně svažité, v terénu z části identifikovatelný dle vyjetých kolejí a dle okolní zástavby staveb pro bydlení. Pozemek je oplocený oplotěnkou a užíváný pro pastvu dobytku. Pozemek je přístupný po vyjetých kolejích, které se nachází na pozemcích různých vlastníků. Není přístup přímo z veřejné komunikace.

Pozemek p.č. 535/5 navazuje severně na pozemek p.č. 532, je situovaný mimo zastavěné území, na jeho hranici nenavazuje. Pozemek je v ÚPD veden jako plocha orné půdy, je situovaný v honu obhospodařovaných pozemků, v terénu je bez geodetického zaměření obtížně identifikovatelný. Pozemek je přístupný po vyjetých kolejích, z části na oceňovaném pozemku p.č. 2681/4, dále na pozemcích různých vlastníků. Není přístup přímo z veřejné komunikace.

Pozemek p.č. 543/3 je situovaný v zastavěném území obce, situovaný v prostoru mezi šterkovou cestou a zahradou ve FC se stavbou pro bydlení. Pozemek je neudržovaný, nesečený, patrně není užíván. V ÚPD je veden jako plocha louky a pastvin. Pozemek je přístupný po šterkové cestě na pozemku p.č. 543/2, ve vlastnictví Farmy Frýdlant, a.s., není tedy přímo přístupný z veřejné komunikace, nebyl doložen pasport komunikace.

Pozemek p.č. 2681/4 a 2685/4 jsou v KN vedené jako ostatní plocha - komunikace, ke dni ocenění však nejsou převážně takto užívané, tvoří součásti okolních oceňovaných pozemků - luk a pastvin a orné půdy. Pouze na část pozemku p.č. 2681/4 se nachází vyjeté koleje, které tvoří přístup k okolním obhospodařovaným pozemkům. Pozemky na sebe navazují, jsou přístupné po šterkové cestě na pozemku p.č. 543/2, ve vlastnictví Farmy Frýdlant, a.s., není tedy přímo přístupný z veřejné komunikace, nebyl doložen pasport komunikace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci 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	Zástavní právo	
ANO	Exekuce	
Komentář: <i>Vlastnické právo</i>		<i>Podíl</i>
	<i>Bartoš Vlastimil, č. p. 23, 46401 Dolní Řasnice</i>	<i>1/2</i>
	<i>Buriánková Ladislava, č. p. 64, 46401 Dolní Řasnice</i>	<i>1/4</i>
	<i>Košunová Alena, č. p. 64, 46401 Dolní Řasnice</i>	<i>1/4</i>

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Košunová Alena

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

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

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.


Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek v zastavitelném území - v ÚPD louka a pastvina				
Lokalita:	Dolní Řasnice				
Popis:	Pozemek p.č. 1033/4 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-738/2023-532				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]	
200 000	1 700	117,65	1,00	117,65	




Název:	Pozemek v zastavitelném území - v ÚPD louka a pastvina				
Lokalita:	Dolní Řasnice				
Popis:	Pozemek p.č. 359/8 a 360/3 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-555/2023-532				
Koeficienty:					

redukce pramene ceny -	1,00			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
235 000	520	451,92	1,00	451,92




Název: Pozemek mimo zastavitelné území - v ÚPD louka a pastvina
Lokalita: Dolní Řasnice
Popis: Pozemek p.č. 1083/5 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-852/2023-532
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
14 067	521	27,00	1,00	27,00



Název: Pozemek mimo zastavitelné území - v ÚPD louka a pastvina a orná půda
Lokalita: Dolní Řasnice
Popis: Pozemek p.č. 333,; 334, 335, 338/3,zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-931/2023-532
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
307 573	10 537	29,19	1,00	29,19

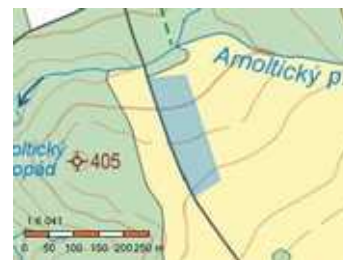


Název: Pozemek mimo zastavitelné území - v ÚPD louka a pastvina a orná půda
Lokalita: Dolní Řasnice

Popis: Pozemek p.č. 659/2 ,zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1603/2023-532

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
499 110	16 637	30,00	1,00	30,00

Název: Pozemek mimo zastavitelné území - v ÚPD louka a pastvina a orná půda

Lokalita: Horní a Dolní Řasnice

Popis: Pozemek p.č. 199/1, LV 266; 587/1, LV 266; 703/2, LV 475 k.ú. Dolní Řasnice; 800/2, LV 475 k.ú. Dolní Řasnice; 802/1, LV 475 k.ú. Dolní Řasnice; 981/5, LV 475 k.ú. Dolní Řasnice; 1154/2, LV 475 k.ú. Dolní Řasnice, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-821/2023-532

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
460 000	14 436	31,86	1,00	31,86

Název: Pozemek komunikace

Lokalita: Dolní Řasnice

Popis: Pozemky p.č. 2740/9, LV 440; 2740/10, LV 440; 2740/11, LV 440 zobchodované kupní smlouvou v řízení V-158/2024-532

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
9 840	164	60,00	1,00	60,00

Název: Pozemek komunikace				
Lokalita: Horní Řasnice				
Popis: Pozemky p.č. 1609/41 a 1609/42 zobchodované kupní smlouvou v řízení V-158/2024-532				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
22 860	381	60,00	1,00	60,00



Minimální jednotková porovnávací cena	27,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	100,95 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	451,92 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

Realizované ceny pozemků nezastavitelných - zemědělských, luk a pastvin se v místě pohybují v intervalu od 27-31,-Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - průměrná obvyklá cena je 30,- Kč/m². Pozemky v zastavěném území se v lokalitě pohybují v intervalu od 120-450,- Kč, vzhledem k jeho tvaru a omezeným možnostem indikují hodnotu ve výši 120,-Kč/m². Pozemky komunikací se v lokalitě zobchodovaly za 60,-Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty dle kvality pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	532	8 580	30,00		257 400
orná půda	535/5	7 142	30,00		214 260
trvalý travní porost	543/3	391	120,00		46 920
ostatní plocha	2681/4	1 278	60,00		76 680
ostatní plocha	2685/4	310	60,00		18 600
Celková výměra pozemků		17 701	Hodnota pozemků celkem		613 860

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	613 860 Kč
------------------------	-------------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **pozemku situovaném mimo území obce, z části na něj navazující v ÚPD vedeném jako plocha louky a pastviny, dále pozemku mimo zastavěné území, nenavazující na něj, v ÚPD vedeném jako orná půda a pozemku situovaném v zastavěném území obce, v ÚPD vedeném jako plocha louky a pastviny a dvou pozemků komunikací, vše bez přístupu z veřejné zpevněné komunikace, dle BPEJ Třída ochrany IV, III a I, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	613 860,-Kč
Id 1/4	153 465,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 156

- nemovité věci povinného a jejich přísl. zaokr.	153 000,-Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci	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:

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluhl. podíl id. 1/4 na nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 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. 1/4 na pozemku p.č. 532, 535/5, 543/3, 2681/4, 2685/4, vše v k.ú. a obci Dolní Řasnice, zapsané na LV č. 156, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, KP Frýdlant; se zohledněním práv a závad :**

Obvyklá cena podíl id. 1/4

153 000 Kč

slovy: jedno sto padesát tři 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	3
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
ÚPD	1
Usnesení o ustanovení	3
Žádost o součinnost	2
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	1
Povodňová mapa	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.02.2024 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 6873/15 pro Mgr. Petr Polanský
soudní exekutor

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563994 Dolní Řasnice

Kat.území: 630128 Dolní Řasnice

List vlastnictví: 156

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bartoš Vlastimil, č.p. 23, 46401 Dolní Řasnice	780202/2602	1/2
Buriánková Ladislava, č.p. 64, 46401 Dolní Řasnice	746020/2563	1/4
Košunová Alena, č.p. 64, 46401 Dolní Řasnice	736019/2576	1/4

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	532	8580	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	535/5	7142	orná půda		zemědělský půdní fond
	543/3	391	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	2681/4	1278	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	2685/4	310	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

pohledávka v celkové výši 328 139,- Kč, na spoluvlastnický podíl 1/4

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Košunová Alena, č.p. 64, 46401 Dolní Řasnice, RČ/IČO:
736019/2576

Parcela: 2681/4, Parcela: 2685/4, Parcela: 532, Parcela: 535/5, Parcela: 543/3

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-23-04753155-U727 ze dne 31.08.2023. Právní moc ke dni 20.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2023 15:36:54. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Frýdlant

V-1233/2023-532

Pořadí k 04.10.2023 15:36

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-23-04753155-U727 ze dne 31.08.2023. Právní moc ke dni 20.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2023 15:36:54. Zápis proveden dne 27.10.2023; uloženo na prac. Frýdlant

V-1233/2023-532

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

strana 1

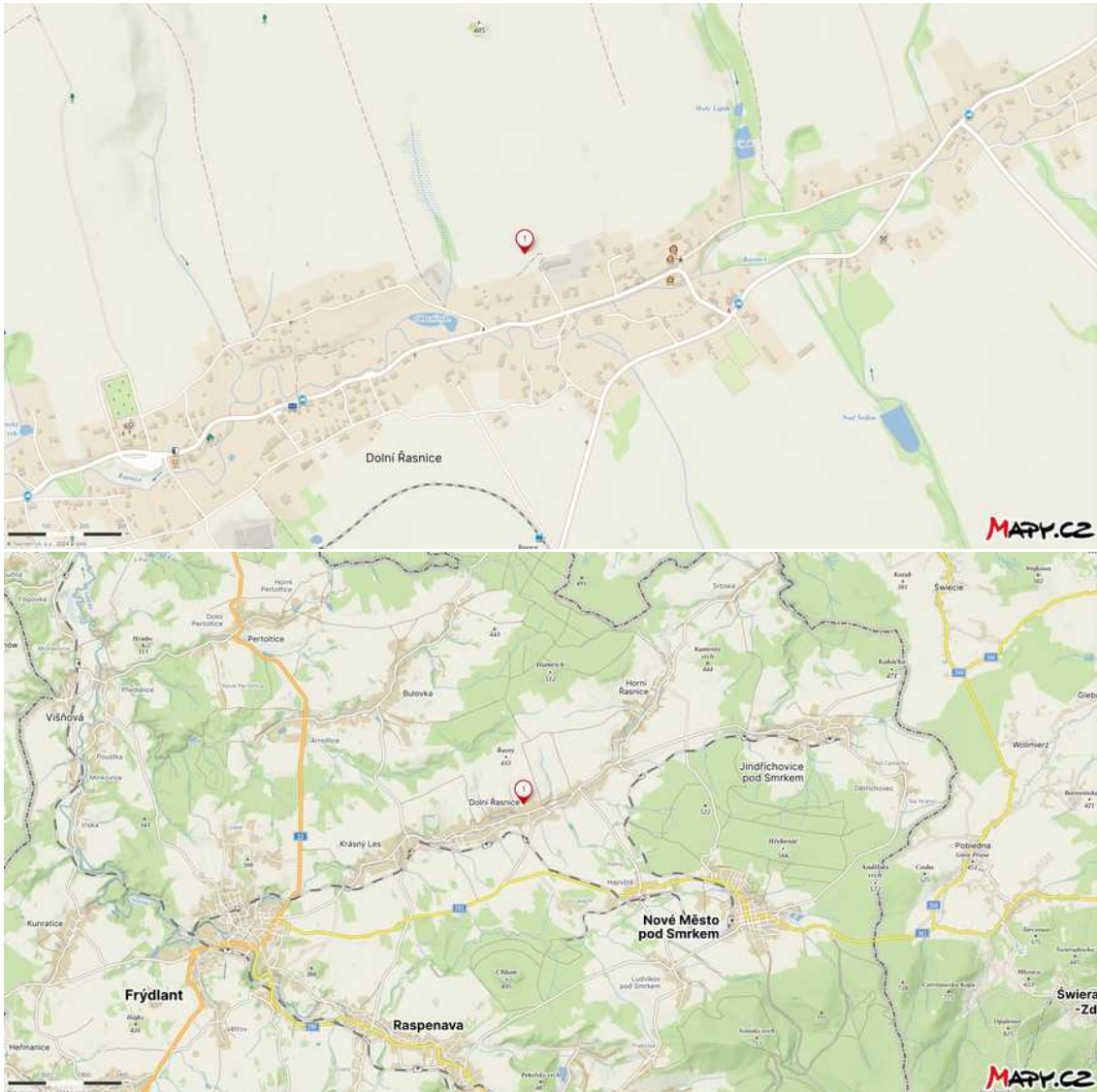
Snímek z katastrální mapy



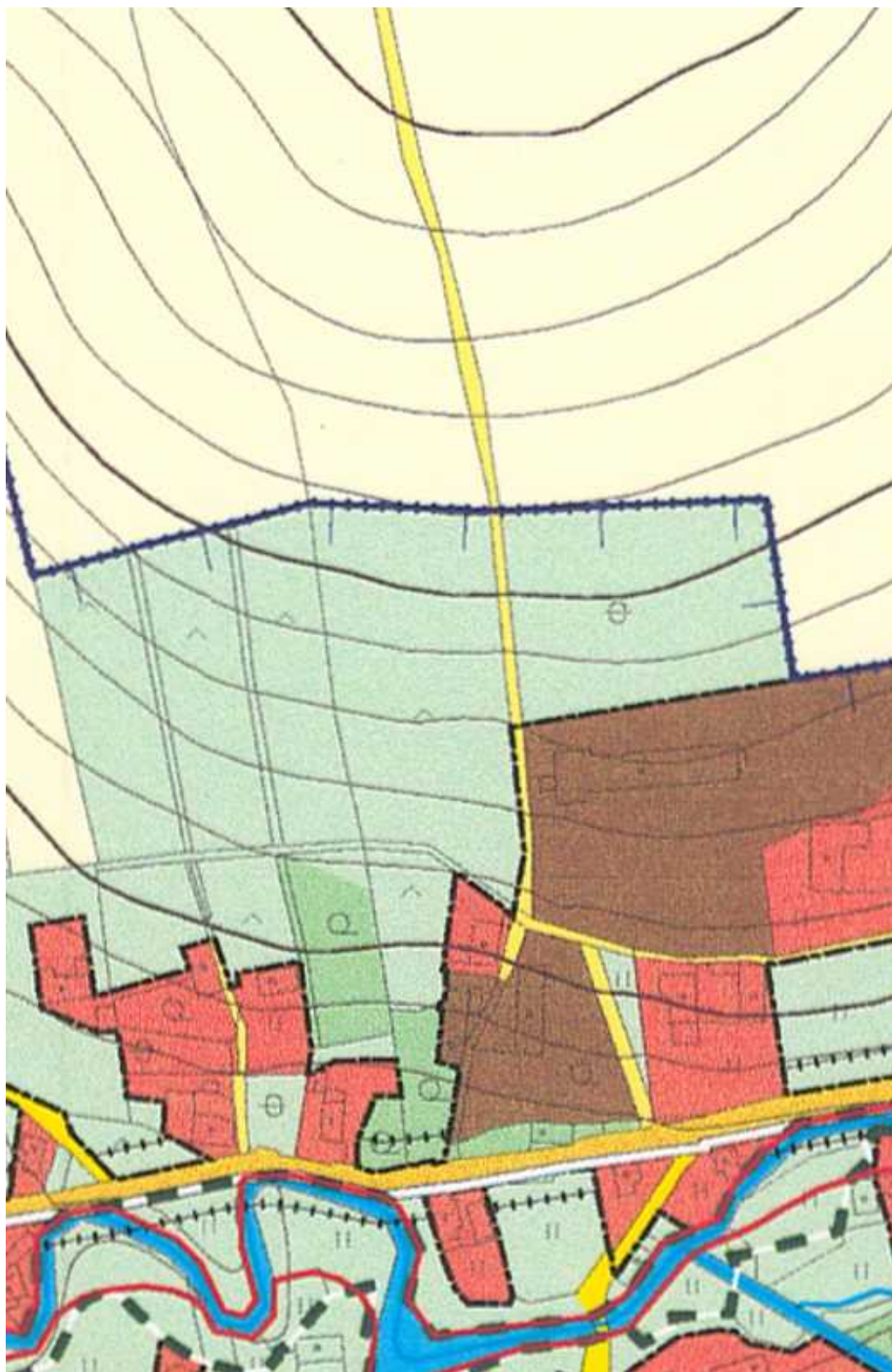
Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



ÚPD



Usnesení o ustanovení

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 6873/15-265

USNESENÍ

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 03.09.2015 pod č.j. 70 EXE 61465/2015-13, podle exekučního titulu - rozhodnutí č.j. ČTÚ-100 864/2013-635/V. vyř. - MoL, který vydal ČTÚ - odbor pro severočeskou oblast dne 03.03.2015 a který se stal pravomocným dne 21.04.2015 a vykonatelným dne 07.05.2015, k návrhu

oprávněného: Credit One, a.s., V Celnici 1031/4, 11000, Praha 1, IČ 27627721, zast. Mgr. Lenka Heřmánková, advokát, Jankovcova 1569/2c, 17000, Praha

proti povinnému: ALENA KOŠUNOVÁ, Dolní Řasnice 64, 46401, Dolní Řasnice, nar.19.10.1973

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši

3 507,00 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 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:
 - a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich součástech,
 - b) určil a ocenil jejich příslušenství,
 - c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly,
 - d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

Okres: CZ0513 Liberec
Kat.území: 630128 Dolní Řasnice

Obec: 563994 Dolní Řasnice
List vlastnictví: 156

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
532	8580	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
535/5	7142	orná půda		zemědělský půdní fond
543/3	391	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2681/4	1278	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2685/4	310	ostatní plocha	ostatní komunikace	

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součásti a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.
- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek;
 - umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených;
 - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních 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 č e 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.

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. 53553070) 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 30.1.2024
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.O=Mgr. Petr
Polanský,OU=1,CN=Mgr. Petr
Polanský,SURNAME=Polanský,GIVE
NNAME=Petr,SERIALNUMBER=P55
242
SN: 23013170
Datum: 30.1.2024 13:11 +01:00

Žádost o součinnost

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:
ALENA KOŠUNOVÁ, Dolní Řasnice 64, 46401, Dolní Řasnice, nar. 19.10.1973

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)
Credit One, a.s., V Celnici 1031/4, 11000, Praha 1, IČ 27627721, zast. Mgr. Lenka Heřmánková,
advokát, Jankovcova 1569/2c, 17000, Praha

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

Usnesením sp.zn. 131 EX 6873/15-265 ze dne 30.1.2024 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:
a) ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti
b) určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
c) zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
d) 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;

Nemovité věci zapsané na LV:

Okres: CZ0513 Liberec	Obec: 563994 Dolní Řasnice			
Kat.území: 630128 Dolní Řasnice	List vlastnictví: 156			
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
532	8580	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
535/5	7142	orná půda		zemědělský půdní fond
543/3	391	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2681/4	1278	ostatní plocha	ostatní komunikace	
2685/4	310	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Žádám Vás o součinnost při ocenění, **prosím o zavození z důvodu domluvy dalšího postupu při ocenění**, dále prosím zašlete mi do 7 dnů od obdržení žádosti doklady týkající se oceňované nemovité věci - zejména stavební dokumentaci, případně povolení a rozhodnutí, a dále doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (zejména nájemní smlouvy, doklady prokazující Vaše práva, projektovou dokumentaci, stavební povolení atp).

V Trutnově dne 21.3.2024

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: pq9s2ez

Prohlášení doručitelů orgánů:

Zcela přesně podle...

Správně, včetně nevyžadované adresy, byla zaslána včetně příloh (domovní schránka, ústředna, oddělení)

číslo: 2713

podpis doručovatele



Odesílatel:
 Znalecká kancelář
DANIELIS s.r.o.
 Pražská 88 Trutnov
 IČO: 49598925

DODEJKA

NEUKLADAT

Adresát:
 Anna Kojimová
 Dobré rávenice 64
 464 04

Jimno a příjmení osoby, která zasluku převzala

Vzala osoby, která zasluku převzala

Pokrytí převzetí této zasluky dne

Podpis osoby, která zasluku převzala

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

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Liberecký **Katastrální území:** Dolní Řasnice [630128]
Okres: Liberec **Parcelní číslo:** 532
Obec: Dolní Řasnice

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: 24.5.2024

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 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

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20240022.

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 025071/2024.

V Trutnově 24.5.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.