

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 008083/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek p.č. 180/2 v k.ú. a obci Nový Bor, zapsané na LV č. 1909, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký Kraj, KP Česká Lípa

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 188/18-219

OBVYKLÁ CENA

230 000 Kč

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 29.2.2024

Vyhotoveno: V Trutnově 03.04.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- 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 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. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 29.2.2024 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. 1909
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 29.2.2024. Povinný byl obeslán doporučenou poštou se žádosti o součinnost, zásilka se vrátila s poznámkou, že je adresát v místě neznámý. Se žádosti o součinnost byla obeslána i manželka povinného, telefonicky sdělila, že nemá nic ke sdělení. Pozemek je volně přístupný.
5. Územně plánovací informace poskytnutá Stavebním úřadem a úřadem územního plánování Nový Bor ze dne 19.3.2024
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. **131 EX 188/18-219**
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 získaná 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.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

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

Dálkovým náhledem www.cuzk.cz bylo zjištěno, že se v posledních 12 měsících nezobchodovaly pozemky, které jsou v ÚPD vedené jako plocha občanského vybavení. Na základě stanovených kritérií byly ke dni ocenění v oceňované lokalitě nalezeny 4 zrealizované prodeje zastavitelných pozemků pro bydlení smíšené a individuální, do porovnávací metody byly použity 3 vzorky, které nejvíce odpovídají zadaným kritériím.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Nový Bor, k.ú. Nový Bor
Adresa nemovité věci: Nový Bor, 473 01 Nový Bor

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na LV č. 1909:

Vlastnické právo

SJM Malcovský Josef a Malcovská Jana

Malcovský Josef, Okružní 2672, 47001 Česká Lípa

Malcovská Jana, U Studánky 680, Arnultovice, 47301 Nový Bor

Dokumentace a skutečnost

Pozemek je užíván jako parkovací plocha, v ÚPD veden jako plocha **občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)**, pro které platí tyto podmínky využití:

Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)

Hlavní využití:

- stavby a zařízení zejména pro maloobchodní prodej
- komerční zařízení služeb

Přípustné využití:

- stavby pro stravování
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- stavby a zařízení pro výstavnictví
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury – místní a účelové komunikace, chodníky, apod. a vedení a stavby technické infrastruktury pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
- plochy parkovacích stání
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň
- prvky ÚSES

Podmíněně přípustné využití:

- drobné provozovny stravování, obchodu a služeb provozované v rámci staveb občanského vybavení za podmínky, že svým provozem neovlivní negativně funkci hlavního využití nebo nebudou mít negativní dopad na sousední plochy nad mez pro tyto plochy přípustnou
- ubytovací služby provozované v rámci staveb občanského vybavení za podmínky, že bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport za podmínky, že souvisejí se stavbou hlavního využití
- stavby a zařízení pro zábavu za podmínky, že jejich nejkratší vzdušná vzdálenost od staveb a zařízení pro vzdělání a výchovu a církve bude min. 100 m a nenaruší pohodu bydlení
- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu za podmínky, že budou integrovány do staveb s hlavním využitím pro občanské vybavení, a že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí
- sdružený objekt služeb pro golfisty s recepcí, kanceláři, šatnami, přechodným ubytováním, bytem správce, sklady, garážemi pro osobní a speciální vozidla, apod. za podmínky, že objekt přiléhá k plochám rekreace se specifickým využitím, určeným pro provoz golfového hřiště

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející, zejména stavby pro skladování a výrobu neslučitelnou s funkcí hlavního využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění – maximálně 0,401, není-li u podmínek konkrétní rozvojové plochy uvedeno jinak

- koeficient zeleně minimálně 0,40

- stavby pro hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití se musí svým charakterem přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby

- zóna v šíři 25 m od okraje lesa zůstane nezastavitelná

- výška budovy min. 4,5 m – max. 9 m

- struktura zástavby kompaktní

Další podmínky využití:

- maximální míře budou zachovány vzrostlé stromy a posíleny další zelení

- v případě, že je součástí plochy registrovaný VKP, budou vytvořeny podmínky k jeho maximální ochraně

Pozemek p.č. 180/2 v k.ú. Nový Bor se nachází v území s archeologickými nálezy a v městské památkové zóně Nový Bor. Orgán územního plánování upozorňuje, že se v daném území mohou nacházet zařízení či ochranná pásma, která jsou dána speciálními zákony či jinými vyjádřeními. Předmětný pozemek není řešen v platné Politice územního rozvoje ČR ani v platných Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje.

Místopis

Nový Bor je město v severní části okresu Česká Lípa, na rozhraní CHKO Lužické hory a CHKO České středohoří. Je známé zejména svým sklářským průmyslem. Počet obyvatel města mírně klesá, začátkem roku 2014 je zde evidováno 11 962 lidí. Město má svoje vlakové nádraží na trati 080 z Bakova nad Jizerou do Jedlové. Nedaleko od něj směrem k Arnultovicím na třídě B. Egermanna je nádraží autobusové, kam zajíždí především linky ČSAD Česká Lípa. Silničními obchvaty prochází důležité silniční trasy, např. E442. Severní část města je součástí území Chráněné krajinné oblasti Lužické hory a těsně za západním okrajem města leží území Chráněné krajinné oblasti České středohoří. Ve městě je několik památných stromů. V Horových sadech roste lípa malolistá, na Palackého náměstí je památný dub, u náměstí Míru je alpinum, skupina památných stromů a v areálu seniorcentra roste platan javorolistý. Severovýchodně od města se nachází hora i přírodní rezervace Klíč. Město leží na železniční trati 080 z Bakova nad Jizerou a České Lípy do Jedlové a na jeho území se nachází jediná železniční stanice Nový Bor obsluhovaná dálkovou linkou R22 a regionální linkou L4. Severovýchodně od železniční stanice je při třídě B. Egermanna autobusové nádraží, které společně s dalšími 31 autobusovými zastávkami na území města obsluhují především linky Integrovaného dopravního systému Libereckého kraje (IDOL). Nový Bor je také významnou křižovatkou silnic I/9 a I/13 vedených po obchvatu a dále silnice II/268 vedené přímo centrem města.

Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" 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 type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" 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: / 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: úzké centrum - jiný typ zástavby
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

180/1 ČR - Česká Pošta, s.p.

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - Pozemek je situovaný v širším centru obce Nový Bor, v okolní smíšené zástavbě staveb pro bydlení a komerčních staveb, v těsné blízkosti náměstí a pošty, v lokalitě se komplexní občanskou vybaveností v dochozí vzdálenosti - síť úřadů, pošta, policie, banky, pojišťovny, bankomaty, obchody, služby, restaurační zařízení, sportoviště, MŠ, ZŠ, zdravotnictví. Pozemky jsou přístupné ze zpevněné komunikace, ul. Dvořákova, na pozemku p.č. 180/1, ve vlastnictví ČR, právo hospodařit pro Českou poštu. Jedná se o klidnou část obce, v dochozí vzdálenosti se nachází přírodní koupaliště - lom Výkleky. Území je mírně svažité, z části zainvestované sítěmi, v dosahu se nachází NN, VV a VK. Komplexní občanská vybavenost se nachází ve vzdálenosti cca. 12 km v obci Přerov a dále v Olomouci, která je vzdálená cca. 21 km.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, pozemek je užíván k parkování*

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 užité 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:	Plocha SM - smíšená obytná				
Lokalita:	Nový Bor				
Popis:	Pozemek p.č. 343 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-2391/2023-501				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,05		
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]	
1 890 000	675	2 800,00	1,05	2 940,00	



Název:	Plocha BI - bydlení				
Lokalita:	Nový Bor				
Popis:	Pozemek p.č. 1864/16, 1864/17, 1864/18, 1865/1, 1865/2 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-3822/2023-501				
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]
6 093 891	3 346	1 821,25	1,00	1 821,25

Název:	Plocha SM + NZ			
Lokalita:	Nový Bor			
Popis:	Pozemek p.č. 574 (plocha SM) a pozemek p.č. 293/1 (plocha NZ) zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-2145/2023-501			
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]
3 000 000	2 170	1 382,49	1,00	1 382,49

Minimální jednotková porovnávací cena	1 382,49 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 047,91 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 940,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se hodnota pozemků pro výstavbu se pohybuje v intervalu od 1300-2900,- Kč/m², v tomto případě vzhledem k velikosti a omezené zastavitelnosti je indikována ve výši 2050,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	180/2	112	2 050,00		229 600
Celková výměra pozemků		112	Hodnota pozemků celkem		229 600

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	229 600 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena	230 000 Kč
slovy: Dvěstětřicet 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., 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. **pozemek určený dle ÚPD jako plocha pro občanskou vybavenost, situovaný v širším centru obce Nový Bor, v blízkosti stavby BD, užívaný pro parkování, s velmi dobrou dopravní dostupností a dobrou obslužností, v dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.**

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

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 1909

- nemovité věci povinného a jejich přísl.	230 000,-Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci - zahrnuto v ceně	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená - nezjištěna	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

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

- 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 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 - pozemek p.č. 180/2 v k.ú. a obci Nový Bor, zapsané na LV č. 1909, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký Kraj, KP Česká Lípa, se zohlednění práv a závad:**

Obvyklá cena

230 000 Kč

slovy: Dvěstětřicettisíc 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	2
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
ÚPI	4
Žádost o součinnost	3
Cenové údaje získané prostřednictvím cuzk.cz	2
Povodňová mapa	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2023 18:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 188/18 pro Mgr. Petr Polanský
soudní exekutor

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561860 Nový Bor

Kat.území: 707155 Nový Bor

List vlastnictví: 1909

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Malcovský Josef a Malcovská Jana, Okružní 2672, 47001 Česká Lípa, U Studánky 680, Arnultovice, 47301 Nový Bor	600416/2032 606007/0841	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
180/2	112	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Malcovský Josef, Okružní 2672, 47001 Česká Lípa,
RČ/IČO: 600416/2032

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec -
Mgr. Petr Polanský 131 EX-188/2018 -19 ze dne 09.04.2018. Právní účinky zápisu
k okamžiku 12.04.2018 13:49:25. Zápis proveden dne 16.04.2018; uloženo na prac.
Liberec

Z-2694/2018-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 180/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Polanského
č.j. 131 Ex-188/2018 -199 ze dne 18.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.08.2023 15:05:13. Zápis proveden dne 24.08.2023; uloženo na prac. Česká
Lípa

Z-2393/2023-501

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Malcovský Josef, Okružní 2672, 47001 Česká Lípa,
RČ/IČO: 600416/2032

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 2489/16-191 k 24 EXE
567/2016-9 ze dne 12.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2022
19:14:01. Zápis proveden dne 14.01.2022; uloženo na prac. Praha

Z-1587/2022-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.
strana 1

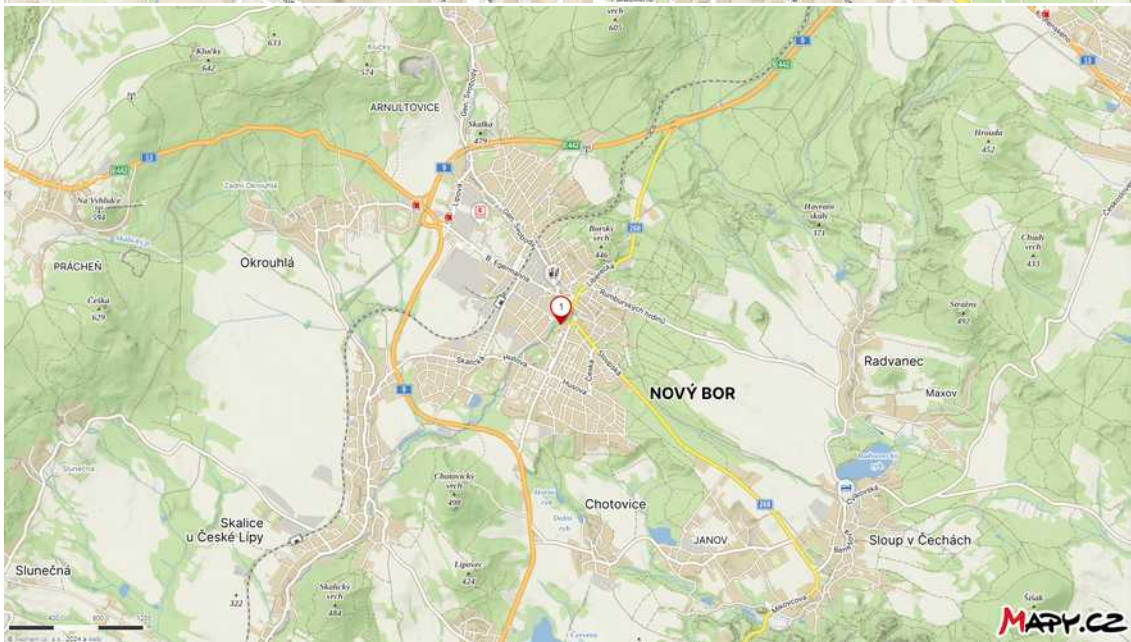
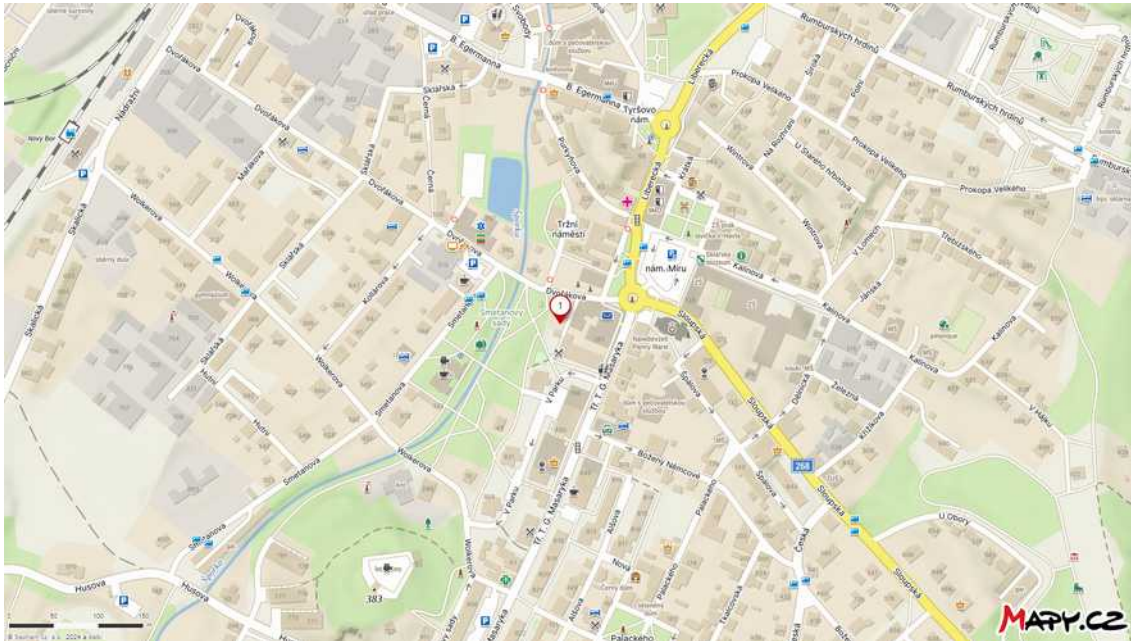
Snímek z katastrální mapy



Fotodokumentace



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 188/18-219

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 České Lípě dne 05.04.2018 pod č.j. 23 EXE 549/2018-24, podle exekučního titulu - rozhodnutí č.j. 2073/2012/OD/Li-P151, který vydal Městský úřad Frýdlant, odbor dopravy dne 29.10.2012 a který se stal pravomocným dne 23.01.2013 a vykonatelným dne 23.02.2013, rozhodnutí č.j. 2048/2013/OD/Li-P172-14, který vydal Městský úřad Frýdlant, odbor dopravy dne 24.01.2014 a který se stal pravomocným dne 03.04.2014 a vykonatelným dne 06.05.2014, rozhodnutí č.j. MUF 1851/2015/OSUZP/9/Ku - 12, který vydal Městský úřad Frýdlant, odbor stavebního úřadu a životního prostředí dne 21.09.2015 a který se stal pravomocným dne 28.10.2015 a vykonatelným dne 13.11.2015, rozhodnutí č.j. MUF 2271/2015/OD/Li/P260-18, který vydal Městský úřad Frýdlant, odbor dopravy dne 22.04.2016 a který se stal pravomocným dne 06.06.2016 a vykonatelným dne 08.07.2016, k návrhu

oprávněno: Město Frýdlant, nám. T. G. Masaryka 37, 46401, Frýdlant, IČ 00262781

proti povinnému: JOSEF MALCOVSKÝ, Okružní 2672, 47001, Česká Lípa, nar.16.04.1960, IČ 48303089

k uspokojení pohledávky oprávněno ve výši
příslušenstvím

10 000,00 Kč s

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: CZ0511 Česká Lípa	Obec: 561860 Nový Bor		
Kat.území: 707155 Nový Bor	List vlastnictví: 1909		
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2] Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
180/2	112 ostatní plocha	jiná plocha	

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součásti a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.
- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek;
 - umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených;
 - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práva s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem;
 - zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

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.f. 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 5.10.2023
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=P65
242
SN: 22797743
Datum: 5.10.2023 19:24 +02:00

ÚPI

MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÝ BOR

stavební úřad a úřad územního plánování

nám. Míru 1, 473 01 Nový Bor, tel. 487 712 311, fax 487 726 160, e-mail: epodatelna@novy-bor.cz

SPIS. ZN.: SU 269/2024/UPI/Vy
Č.J.: MUNO 13373/2024

VYŘIZUJE: Ing. Vychroň
TEL.: 487 712 427

DATUM: 19.03.2024



MUNOX00S2EQS

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Městský úřad Nový Bor, stavební úřad a úřad územního plánování, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen "stavební zákon"), ve spojení s ustanovením § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, k žádosti podle § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a § 21 stavebního zákona o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území, kterou dne 28.02.2024 podal

Ing. Michal Danielis, IČ 13531140, Pražská č.p. 88, Vnitřní Město, 541 01 Trutnov 1

(dále jen "žadatel"), ve věci

využití území

obec Nový Bor, část obce Nový Bor

na pozemku p.č. 180/2 v k.ú. Nový Bor,

poskytuje podle § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona tyto informace:

Podmínky pro využívání území:

Podle platného územního plánu Nový Bor je pozemek p.č. 180/2 v k.ú. Nový Bor součástí zastavěného území, plochy se stanoveným funkčním využitím **Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)**, pro které platí tyto podmínky využití:

Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OM)

Hlavní využití:

- stavby a zařízení zejména pro maloobchodní prodej
- komerční zařízení služeb

Přípustné využití:

- stavby pro stravování
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- stavby a zařízení pro výstavnictví
- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury – místní a účelové komunikace, chodníky, apod. a vedení a stavby technické infrastruktury pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
- plochy parkovacích stání
- veřejná prostranství, sídelní a doprovodná zeleň

- prvky ÚSES

Podmíněně přípustné využití:

- drobné provozovny stravování, obchodu a služeb provozované v rámci staveb občanského vybavení za podmínky, že svým provozem neovlivní negativně funkci hlavního využití nebo nebudou mít negativní dopad na sousední plochy nad mez pro tyto plochy přípustnou
- ubytovací služby provozované v rámci staveb občanského vybavení za podmínky, že bude v dalším stupni projektové přípravy prokázáno, že nebudou překročeny max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech
- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport za podmínky, že souvisejí se stavbou hlavního využití
- stavby a zařízení pro zábavu za podmínky, že jejich nejkratší vzdušná vzdálenost od staveb a zařízení pro vzdělání a výchovu a cirkve bude min. 100 m a nenaruší pohodu bydlení
- stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu za podmínky, že budou integrovány do staveb s hlavním využitím pro občanské vybavení, a že svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí
- sdružený objekt služeb pro golfisty s recepcí, kanceláři, šatnami, přechodným ubytováním, bytem správce, sklady, garážemi pro osobní a speciální vozidla, apod. za podmínky, že objekt přiléhá k plochám rekreace se specifickým využitím, určeným pro provoz golfového hřiště
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, za podmínky, že bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené v hlavním ani přípustném využití a zároveň s nimi nesouvisející, zejména stavby pro skladování a výrobu neslučitelnou s funkcí hlavního využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění – maximálně 0,40¹, není-li u podmínek konkrétní rozvojové plochy uvedeno jinak
- koeficient zeleně minimálně 0,40
- stavby pro hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití se musí svým charakterem přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby
- zóna v šíři 25 m od okraje lesa zůstane nezastavitelná
- výška budovy min. 4,5 m – max. 9 m
- struktura zástavby kompaktní

Další podmínky využití:

- maximální míře budou zachovány vzrostlé stromy a posíleny další zelení
- v případě, že je součástí plochy registrovaný VKP, budou vytvořeny podmínky k jeho maximální ochraně

Pozemek p.č. 180/2 v k.ú. Nový Bor se nachází v území s archeologickými nálezy a v městské památkové zóně Nový Bor. Orgán územního plánování upozorňuje, že se v daném území mohou nacházet zařízení či ochranná pásma, která jsou dána speciálními zákony či jinými vyjádřeními.

Předmětný pozemek není řešen v platné Politice územního rozvoje ČR ani v platných Zásadách územního rozvoje Libereckého kraje.

Poučení:

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadatelí nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

Úřad územního plánování dále upozorňuje, že tato územně plánovací informace nezakládá právo na realizaci záměru. Územně plánovací informace má charakter pouze předběžné informace a

¹ Koeficient zastavění je podíl výměry maximální zastavěné a zpevněné plochy vztahený k celkové výměře plochy.

není stanoviskem ani závazným stanoviskem. Územně plánovací informace uvádí pouze informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace, které je nutné zohlednit, aby byly vytvořeny předpoklady pro realizaci záměru. Do doby povolení záměru stavebním úřadem nelze zaručit, že lze záměr v území realizovat.

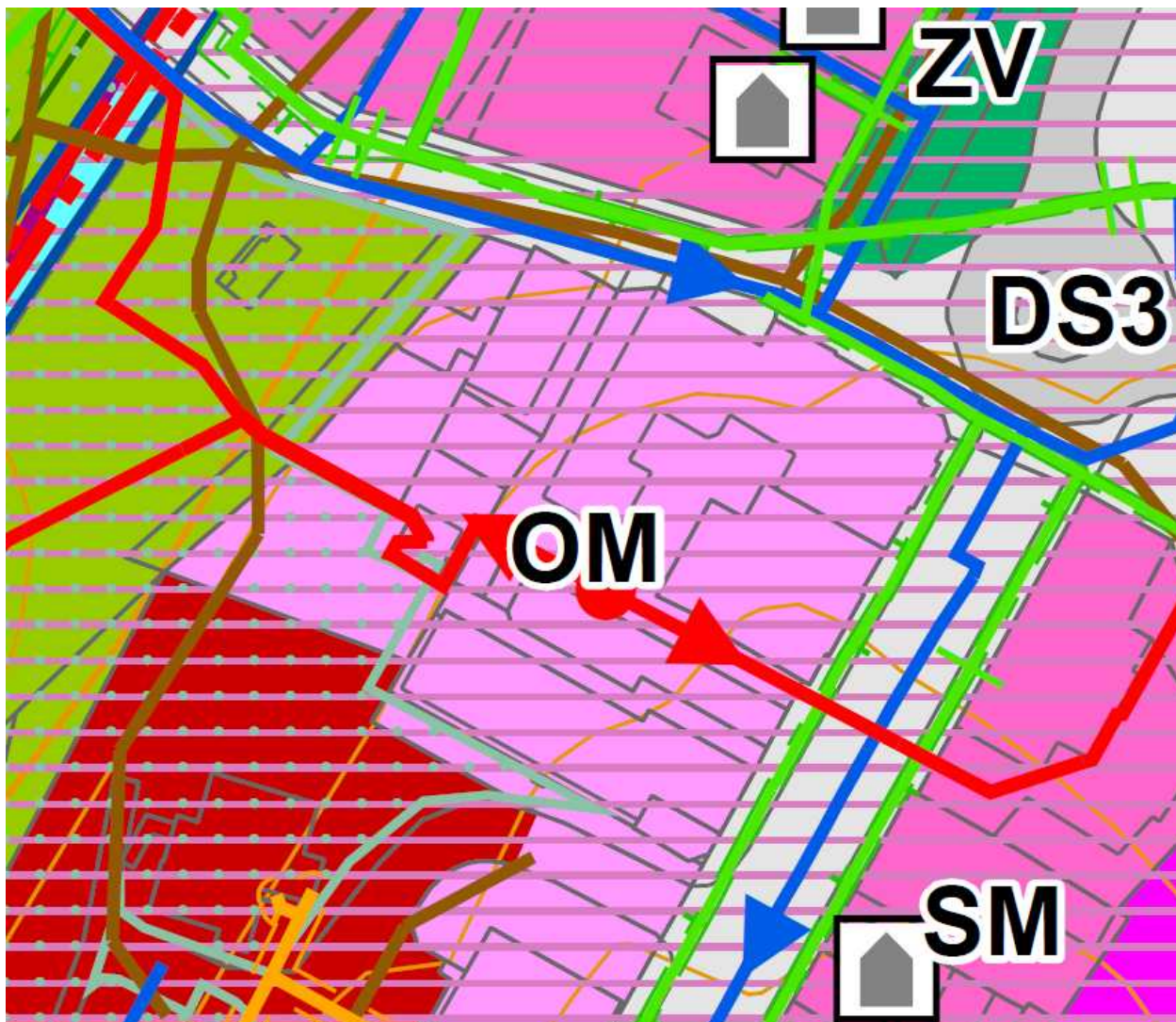
Ing. Petr Vychroň
úředník ve věcech územního plánování,
stavebního řádu a územního řízení
oprávněná úřední osoba

Obdrží:

žadatel (dodejky)

Ing. Michal Danielis, IDDS: pq9s2ez
místo podnikání: Pražská č.p. 88, Vnitřní Město, 541 01 Trutnov 1

ÚPD



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:
JOSEF MALCOVSKÝ, Okružní 2672, 47001, Česká Lípa, nar. 16.04.1960, IČ 48303089

Na vědomí manželky povinného:
Malcovská Jana, U Studánky 680, Arnultovice, 47301 Nový Bor

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)
Město Frýdlant, nám. T. G. Masaryka 37, 46401, Frýdlant, IČ 00262781

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

Usnesením sp.zn. 131 EX 188/18-219 ze dne 5.10.2023 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:
a) ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
b) určit a ocenit příslušenství nemovitosti 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 břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovitě věci zapsané na LV:

Okres: CZ0511 Česká Lípa	Obec: 561860 Nový Bor			
Kat.území: 707155 Nový Bor	List vlastnictví: 1909			
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
180/2	112	ostatní plocha	jiná plocha	

Žádám Vás o součinnost při ocenění, zašlete mi ve lhůtě 7 dnů od obdržení žádosti doklady týkající se oceňované nemovitě 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 10.2.2024

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: psax9w9

Doručenka

R ROZPOČETI
Číslo přílohy

54101 Trutnov 1

RR 00177805 7 CZ

**DOPORUČENÉ
NEUKLADAT**

Prohlášení doručujícího orgánu:
 Závrata byla zodpovězena
 Pročte obsah: není zařazen, byla zaslána vozem
 (pro posílení uživatelem, kartařem (doručovací schránka,
 pobírnou dle práva, dle přílohy stránky))

D+1

Jméno a příjmení doručitele

podpis doručovatele

Odesílatel:
 Znalecká kancelář
DANIELIS s.r.o.
 Pražská 88, Trutnov
 IČO 09588825

Adresát:
Josef Malcovský
Okružní 2672
470 01 Čáplá Pávek

Odesílatelská kancelář
DANIELIS s.r.o.
 Pražská 88, Trutnov
 IČO 09588825

DODEJKA
 NEUKLADAT

Adresát:
Josef Malcovský
Okružní 2672
470 01 Čáplá Pávek

Jméno a příjmení osoby, která zasluku převzala

Vzala osobu, která zasluku převzala, k odstavci

Potvrzují převzetí této zácliky dne

Podpis osoby, která zasluku převzala

54101 Trutnov 1

RR001778057CZ
 15.02.24 290 758 0,01kg 128,98

Číslo přílohy dle republiky české identifikace

Prohlášení doručujícího orgánu:

Protože jste nebyl při pokusu o dodání zasížen a zásilku nebylo možné dodat ani jinému příjemci, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní příhrádky, dodávací schránky)

a tím dodána dne:.....

26.2.24

Jitka Holubová

Jméno a příjmení doručovatele

Jitka Holubová



podpis doručovatele



Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

nepřijato

nevyzvednuto

odstěhoval se

na uvedené adrese neznámý

adresa nedostatečná

jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit

ANO NE

Adresa není známa, neukáže.



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

Zpráva o nebezpečí povodně

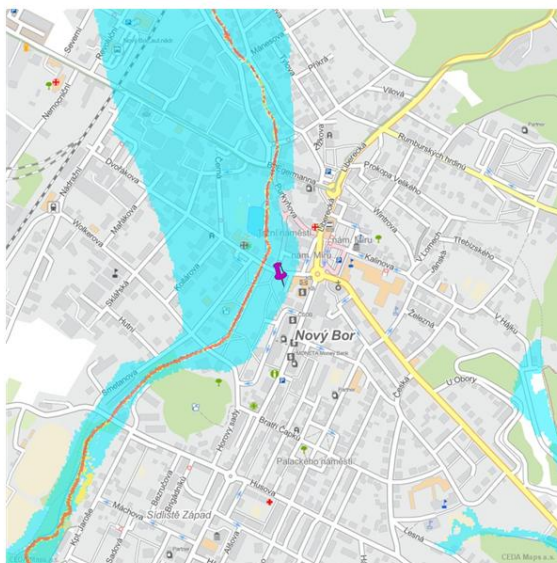
Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Liberecký **Katastrální území:** Nový Bor [707155]
Okres: Česká Lípa **Parcelní číslo:** 180/2
Obec: Nový Bor

Riziková zóna

Zóna 2 zóna s nízkým 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: 25.3.2024

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/licencci-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.

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. Z20240016.

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 008083/2024.

V Trutnově 03.04.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.