

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 025069/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek st.p.č. 582 jehož součástí je stavba RD čp. 54, vše v k.ú. Loučná nad Nisou a obci Janov nad Nisou, zapsané na LV č. 635, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou

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 6337/22-141

OBVYKLÁ CENA	2 100 000 Kč
VB užívání	1 530 000 Kč

Počet stran: 36

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 11.4.2024

Vyhotoveno: V Trutnově 27.5.2024

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. 1-5 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

Prohlídka byla provedena dne 11.4.2024 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. 635
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 11.4.2024. Povinný byl řádně obeslán s pozvánkou na místní šetření, ke kterému se však nedostavil. Doporučenou zásilkou byl obeslán i oprávněný z VB, zásilka se vrátila s poznámkou, že si ji nevyzvedl. Vlastník byl řádně obeslán, ale nedostavil se, ani neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního úřadu a od sousedů, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky
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 6337/22-141
9. Notářský zápis - Zřízení VB NZ 113/2018 ze dne 24.4.2018
10. Sdělení stavebního úřadu ze dne 16.5.2024 - v archívu zdejšího stavebního úřadu nejsou uloženy žádné písemnosti týkající se předmětné stavby.
11. 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

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.

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 oceňovaném k.ú. Loučná nad Nisou a okolních k.ú. se zobchodovalo 5 pozemků se stavbami RD v převážně původním stavu, ze kterých byly vybrány 3 vzorky, které svým svým technickým stavem nejvíce odpovídající oceňované nemovité věci, které byly použity do porovnávací metody.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Janov nad Nisou, k.ú.
Loučná nad Nisou
Adresa nemovité věci: Loučná nad Nisou 54, 468 11 Loučná nad Nisou

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na LV č. 635

Vlastnické právo

Dvořák Stanislav, Loučná nad Nisou 54, 46811 Janov nad Nisou

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace se dle sdělení stavebního úřadu ze dne 16.5.2024 nedochovala, dle způsobu výstavby a použitého dochovaného materiálu byl objekt vybudován okolo r. 1920, s provedenou rekonstrukcí cca. před 70 lety. Od té doby je stavba je v původním technickém stavu, vzhledem k neumožnění prohlídky nebylo možné ověřit provedení případné modernizace interiéru.

Dle sdělení sousedů je oceňovaný RD užíván pouze povinným, oprávněný z VB se v místě nevyskytuje a oprávnění VB užívání nevyužívá.

Místopis

Janov nad Nisou je obec, která se nachází v okrese Jablonec nad Nisou v Libereckém kraji, přibližně 6 km severně od Jablonce nad Nisou. Žije zde přibližně 1 500 obyvatel. Části obce Janov nad Nisou, Hrabětice, Hraničná, Loučná nad Nisou a od 1. července 1980 do 31. července 1990 k obci patřil i Bedřichov.

Loučná nad Nisou je vesnice, část obce Janov nad Nisou v okrese Jablonec nad Nisou. Nachází se asi 1 km na jih od Janova nad Nisou. Je zde evidováno 87 adres. Trvale zde žije okolo 200 obyvatel. Loučná nad Nisou je také název katastrálního území o rozloze 1,36 km²

Situace

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

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1752 Obec Janov nad Nisou, č. p. 520, 46811 Janov nad Nisou

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc, pozemek se stavbou RD čp. 54, je situovaná v jižní okrajové části obce Janov nad Nisou, v jeho části Loučná nad Nisou, v okolní řídké zástavbě staveb pro bydlení, v lokalitě bez občanské vybavenosti, v místě je pouze autobusová zastávka, hospoda a dětské hřiště, vše je vzdáleno do cca. 250 m. Nemovitá věc je přístupná z veřejné komunikace na pozemku p.č. 1752 ve vlastnictví obce, jedná se o nezpevněnou komunikaci, pouze vyjeté koleje patrné v terénu. Nemovitá věc je vzdálena do cca. 2 km od centra obce - obecní úřad, MŠ, ZŠ, pošta, knihovna, sportoviště, bobová dráha, lanový park, obchody, restaurační zařízení. Dopravní obslužnost je v místě průměrná, ve vzdálenosti cca. 100 m se nachází autobusová zastávka, vlaková zastávka v místě není. Komplexní občanská vybavenost města Jablonec nad Nisou je ve vzdálenosti cca. 5,5 km (úřady, pošta, MŠ, ZŠ, SŠ, ZUŠ, zdravotnická zařízení, pojišťovny, banky, lékárny, obchody, sportoviště, restaurační a kulturní zařízení). Oceňovaný pozemek je mírně svažité k západu, území je téměř kompletně zainvestováno sítěmi - NN, VV, VK a plyn, zda je napojení funkční, tak nebylo možné ověřit.

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
Komentář: Způsob ochrany nemovitosti rozsáhlé chráněné území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcné břemeno doživotního užívání
ANO Exekuce
Komentář: Vlastnické právo
Dvořák Stanislav, Loučná nad Nisou 54, 46811 Janov nad Nisou

Omezení vlastnického práva

Věcné břemeno užívání - ve prospěch Stanislava Dvořáka, nar.1.2. 1948, trvalý pobyt a bydliště Janov nad Nisou, zřízené na základě NZ č.113/2018 ze dne 24.4.2018 - služebnost doživotního, bezplatného a nezkráceného užívání předmětné nemovité věci, s právem užívat společně s

vlastníkem (vlastníky) i jejich součástí, zejména dům číslo popisné 54. Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu a zahrnuje veškerá práva, která patří k bydlení a k užívání věci (součástí věci) k bydlení. Služebnost postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch oprávněného trpět, jeho právo a zdržet se jakéhokoliv jednání, které by právo oprávněného jakkoliv zkracovalo. Vlastník věci nese všechny její závady, musí věci (součástí věci) udržovat v dobrém stavu. Vlastník a osoba oprávněná se dohodli, že náklady na zachování a opravy věci (součástí věci), která je pro služebnost určena ponесou společně, podle míry užívání - oceněno samostatně.

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Spojení exekucí ke společnému řízení

Zahájení exekuce - Dvořák Stanislav

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

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. 582 je převážně zastavěn stavbou čp. 54, zbylá část tvoří nádvoří. Území je téměř kompletně zainvestováno, v dosahu jsou sítě (NN, VV, VK a plyn), pozemek je přístupný z veřejné komunikace - jedná se o vyjeté koleje, obec nemá platnou cenovou mapu pozemků, užívání je v souladu s právním stavem.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Zastavitelné pozemky
Lokalita:	Loučná nad Nisou
Popis:	Pozemek p.č. 1470/1 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-4188/2023-504
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/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 293 000	2 568	2 061,14	1,00	2 061,14

Název: Zastavitelné pozemky

Lokalita: Hraničná nad Nisou

Popis: Pozemek p.č. 70/3 zobchodovaný smlouvu kupní v řízení V-934/2023-504

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/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 770 000	1 161	2 385,87	1,00	2 385,87

Minimální jednotková porovnávací cena	2 061,14 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 223,51 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 385,87 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 2000-2400,- Kč/m², v tomto případě vzhledem k lokalitě je jednotková cena za m² plochy pozemku se stavbou RD indikována ve výši 2300,- 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. 582	179	2 300,00		411 700
Celková výměra pozemků		179	Hodnota pozemků celkem		411 700

Výpočet věcné hodnoty stavby

Stavba RD čp. 54

Věcná hodnota dle THU

Oceňovaná stavba RD čp. 54 je samostatně stojící, přízemní, nepodsklepená, se stavebně upraveným podkrovím, stavba je přístupná hlavním vstupem z jižní strany po provizorních betonových schodech (volně ložené betonové panely), další vstup je možný z opačné strany přes sádveří. Na severní stranu objektu navazuje přístavba s pultovou střechou, na kterou dále navazuje dřevěná dožitá kolna. Vzhledem k tomu, že nebyla umožněna vnitřní prohlídka stavby, není možné provést podrobný popis, stavba se předpokládá se jedním bytem o velikosti

Objekt je založen na kamenné podezdívce, bez funkční izolace proti zemi vlhkosti, svislé konstrukce jsou zděné z cihel, střecha sedlová, krov dřevěný vázaný, krytina z osinkocementových šablon, klempířské konstrukce dožité či poškozené, fasáda stříkaná cementová a hrubá, v části přístavby poškozená, okna dřevěná dvojitá, vchodové dveře hladké plné. Vnitřní provedení stavby nebylo možné ověřit, předpokládá se původní.

Příslušenstvím jsou venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, VV, VK a plynu.

Projektová dokumentace se dle sdělení stavebního úřadu ze dne 16.5.2024 nedochovala, dle způsobu výstavby a použitého dochovaného materiálu byl objekt vybudován okolo r. 1920, s provedenou rekonstrukcí cca. před 70 lety. Od té doby je stavba je v původním technickém stavu, vzhledem k neumožnění prohlídky nebylo možné ověřit provedení případné modernizace interiéru.

Stavebně technický stav:

Ke dni ocenění je stavba ve zhoršeném technickém stavu, jsou patrné známky chátrání ve všech konstrukcích. Je patrné statické narušení obvodové zdi, trhliny jsou patrné na více místech, vznikly patrně vlivem sedání základů, dále je patrná silná vzlínající vlhkost do zdi a omítek.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP				
Výčet místností: započitatelná plocha	plocha 60,00 m ²	koef 1,00	užitná plocha 60,00 m ²	
				60,00 m²
Podkroví				
Výčet místností: započitatelná plocha	plocha 35,00 m ²	koef 1,00	užitná plocha 35,00 m ²	
				35,00 m²
				95,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	6,2*11,8 =	73,16	2,50 m
Podkroví	6,2*11,8 =	73,16	2,50 m
		146,32 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.+zastř.	330 = 330,00
Obestavěný prostor - celkem:		330,00 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	73
Užitná plocha (UP)	[m ²]	95
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	330,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	8 650
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 650
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 854 500
Stáří	roků	104
Další životnost	roků	36
Opotřebení	%	74,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	733 607

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

– Stavba RD, přízemní, nepodsklepená, ve stavu před rekonstrukcí, ve zhoršeném technickém stavu, pouze s malým pozemkem, bez zahrady, situovaná v okrajové části obce, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužností.

Užitná plocha:	95,00 m ²
Obestavěný prostor:	330,00 m ³
Zastavěná plocha:	73,16 m ²
Plocha pozemku:	179,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD	
Lokalita:	Nová Ves nad Nisou	
Popis:	Pozemek p.č. 762 se stavbou RD čp. 372 a pozemky zahrady s vedlejší stavbou kůlny, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-6289/2023-504	
Pozemek:	787,00 m ²	
Užitná plocha:	139,00 m ²	
Zastavěná plocha:	81,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		1,00
K2 Velikosti objektu		1,02
K3 Poloha		0,98
K4 Provedení a vybavení		0,95
K5 Celkový stav		1,00
K6 Vliv pozemku		0,90



Zdroj: www.cuzk.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 430 000	139,00	24 676	0,85	20 975

Název:	RD			
Lokalita:	Smržovka			
Popis:	Pozemek p.č. 2778 se stavbou RD čp. 1217 a pozemky zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-3059/2023-504			
Pozemek:	668,00 m ²			
Užitná plocha:	95,00 m ²			
Zastavěná plocha:	64,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,95	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,96	
K6 Vliv pozemku			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 200 000	95,00	23 158	0,87	20 147



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	RD			
Lokalita:	Smržovka			
Popis:	Pozemek p.č. 1529 se stavbou RD čp. 1034 a pozemky zahrady se stavbou garáže, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-5379/2023-504			
Pozemek:	1 565,00 m ²			
Užitná plocha:	139,00 m ²			
Zastavěná plocha:	76,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,01	
K3 Poloha			0,95	
K4 Provedení a vybavení			0,94	
K5 Celkový stav			0,92	
K6 Vliv pozemku			0,85	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 890 000	139,00	35 180	0,71	24 978



Zdroj: www.cuzk.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny se pohybují v intervalu od 20 000 - 25 000,- Kč/m² započitatelné plochy - indikovaná hodnota je vzhledem ke všem skutečnostem stanovena kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	20 147 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 033 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 978 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	2 100 000 Kč
Jednotková cena	22 105 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 100 000 Kč

Výpočet věcných břemen

1 VB užívání

Věcné břemeno užívání - ve prospěch Stanislava Dvořáka, nar.1.2. 1948, trvalý pobyt a bydliště Janov nad Nisou, zřízené na základě NZ č.113/2018 ze dne 24.4.2018 - služebnost doživotního, bezplatného a nezkráceného užívání předmětné nemovité věci, s právem užívat společně s vlastníkem (vlastníky) i jejich součástí, zejména dům číslo popisné 54. Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu a zahrnuje veškerá práva, která patří k bydlení a k užívání věci (součástí věci) k bydlení. Služebnost postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch oprávněného trpět, jeho právo a zdržet se jakéhokoliv jednání, které by právo oprávněného jakkoliv zkracovalo. Vlastník věci nese všechny její závady, musí věci (součástí věci) udržovat v dobrém stavu. Vlastník a osoba oprávněná se dohodli, že náklady na zachování a opravy věci (součástí věci), která je pro služebnost určena ponese společně, podle míry užívání -dle sdělení sousedů oprávněný z VB v místě ocenění nebydlí a neužívá služebnost..

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 76 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Analýza tržního nájemného

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Bedřichov - stavba po rekonstrukci s bytem o velikosti 4+kk	120,00	26 000,00	2 600,00	0,65	1 690,00
Janov nad Nisou - byt v RD, po modernizaci	42,00	9 999,00	2 856,86	0,51	1 457,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m ² /rok]					1 574,00

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Stavba RD čp. 54	112,00 m ²	1 600,-	179 200,-	0,00	179 200,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					179 200,-
Koeficient míry užítka (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	179 200,-
Míra kapitalizace: 4,50 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 179\,200,00 * ((1 + 4,5\%)^{11} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{11})$					

Hodnota věcného břemene činí = 1 528 381,91 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 100 000 Kč
Reprodukční hodnota	2 854 500 Kč
Věcná hodnota	1 145 307 Kč
z toho hodnota pozemku	411 700 Kč
Věcné břemeno	1 528 382 Kč

Slabé stránky

Zhoršený technický stav, zatížení části stavby VB užívání, malý pozemek převážně zastavěný stavbou.

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 se stavbou RD, přízemního, nepodsklepeného, ve stavu před rekonstrukcí (dožitá, v části poškozená fasáda, původní krytina, staticky narušené obvodové zdi), zatížené VB užívání, malý pozemek (bez zahrady ve FC), v okrajové části obce, s dobrou dopravní dostupností a nevalnou obslužností**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.

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

Výpočet :

Návrh obvyklé ceny	2 100 000,-Kč
zaokrouhleno	2 100 000,-Kč
Návrh hodnoty VB užívání	1 528 382,-Kč
zaokrouhleno	1 530 000,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu porovnávací hodnoty - na nemovitých zapsaných na části LV č. 635, zaokrouhleno

- nemovité věci povinného a jejich přísl.	2 100 000,-Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci - Venkovní úpravy zanedbatelného rozsahu - přípojky sítí	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená	
- Věcné břemeno užívání - ve prospěch Stanislava Dvořáka, nar.1.2. 1948, trvalý pobyt a bydliště Janov nad Nisou, zřízené na základě NZ č.113/2018 ze dne 24.4.2018 - služebnost doživotního, bezplatného a nezkráceného užívání předmětné nemovité věci	1 530 000,-Kč
- 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. 1-5 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 - pozemek st.p.č. 582 jehož součástí je stavba RD čp. 54, vše v k.ú. Loučná nad Nisou a obci Janov nad Nisou, zapsané na LV č. 635, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, bez zohlednění závad :**

Obvyklá cena

2 100 000 Kč

slovy: dva miliony jedno sto tisíc Kč

a VB užívání zřízené ve prospěch oprávněného Stanislava Dvořáka, nar.1.2. 1948, trvalý pobyt a bydliště Janov nad Nisou, zřízené na základě NZ č.113/2018 ze dne 24.4.2018 - služebnost doživotního, bezplatného a nezkráceného užívání předmětné nemovité věci:

ve výši:
1 530 000,-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
Snímek z katastrální mapy	2
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Usnesení u ustanovení znalce	3
Notářský zápis - VB	4
Pozvánka	1
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 08.03.2024 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 6337/22 pro Mgr. Petr Polanský
soudní exekutor

Okres: CZ0512 Jablonec nad Nisou Obec: 563595 Janov nad Nisou
Kat.území: 657018 Loučná nad Nisou List vlastnictví: 635
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dvořák Stanislav, Loučná nad Nisou 54, 46811 Janov nad Nisou	880408/2749	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 582	179	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Loučná nad Nisou, č.p. 54, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 582				

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

Dvořák Stanislav, Loučná nad Nisou 54, 46811 Janov nad Nisou, RČ/IČO: 480201/108

Povinnost k

Parcela: St. 582

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná č. NZ 113/2018 ze dne 24.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2018 12:35:37. Zápis proveden dne 23.05.2018.

V-2641/2018-504

Pořadí k 25.04.2018 12:35

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Dvořák Stanislav, Loučná nad Nisou 54, 46811 Janov nad Nisou, RČ/IČO: 880408/2749

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-6337/2022 -6 ze dne 29.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2023 15:01:41. Zápis proveden dne 23.03.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-1413/2023-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

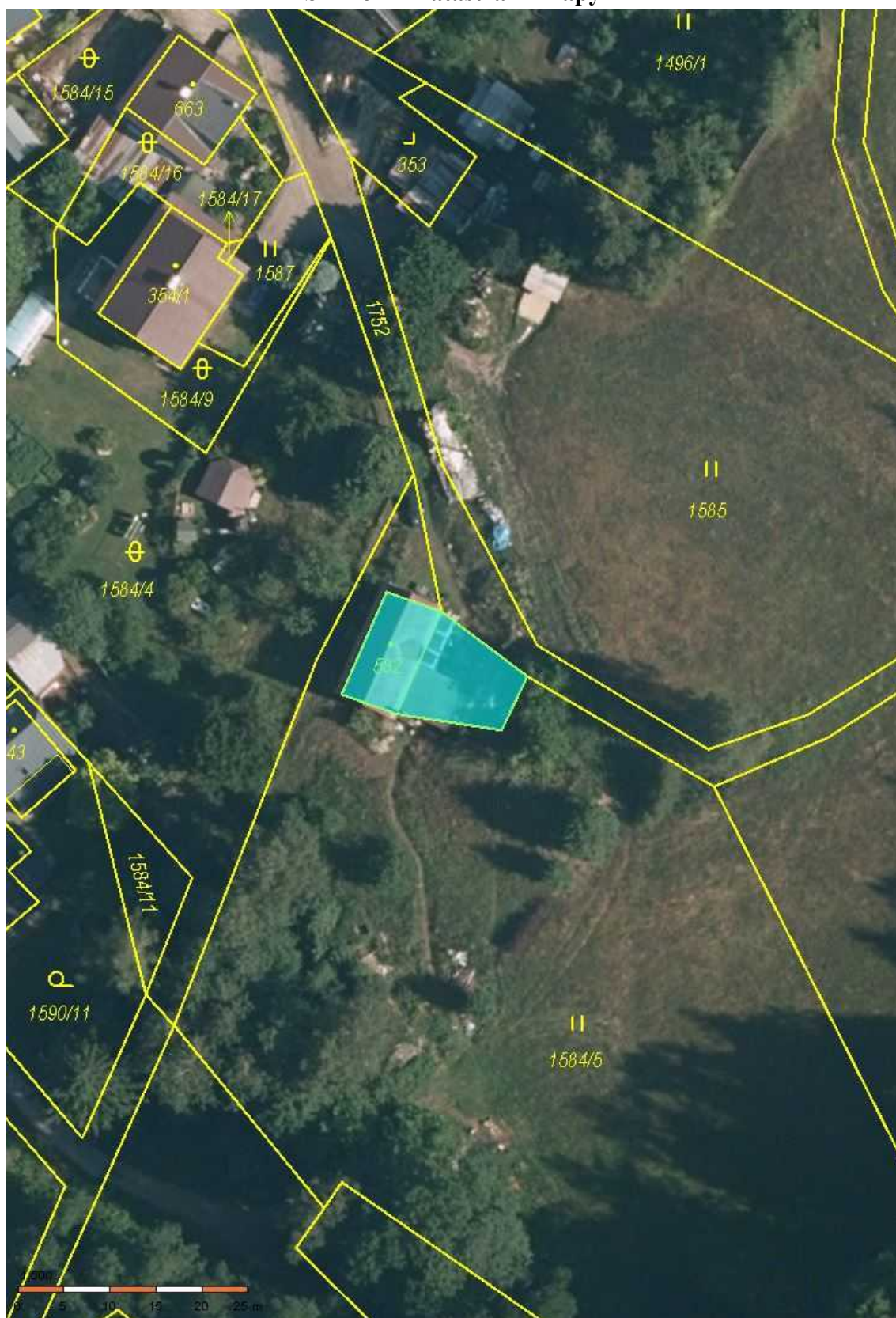
Parcela: St. 582

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec 131 EX-6337/2022 -46 ze dne 21.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2023

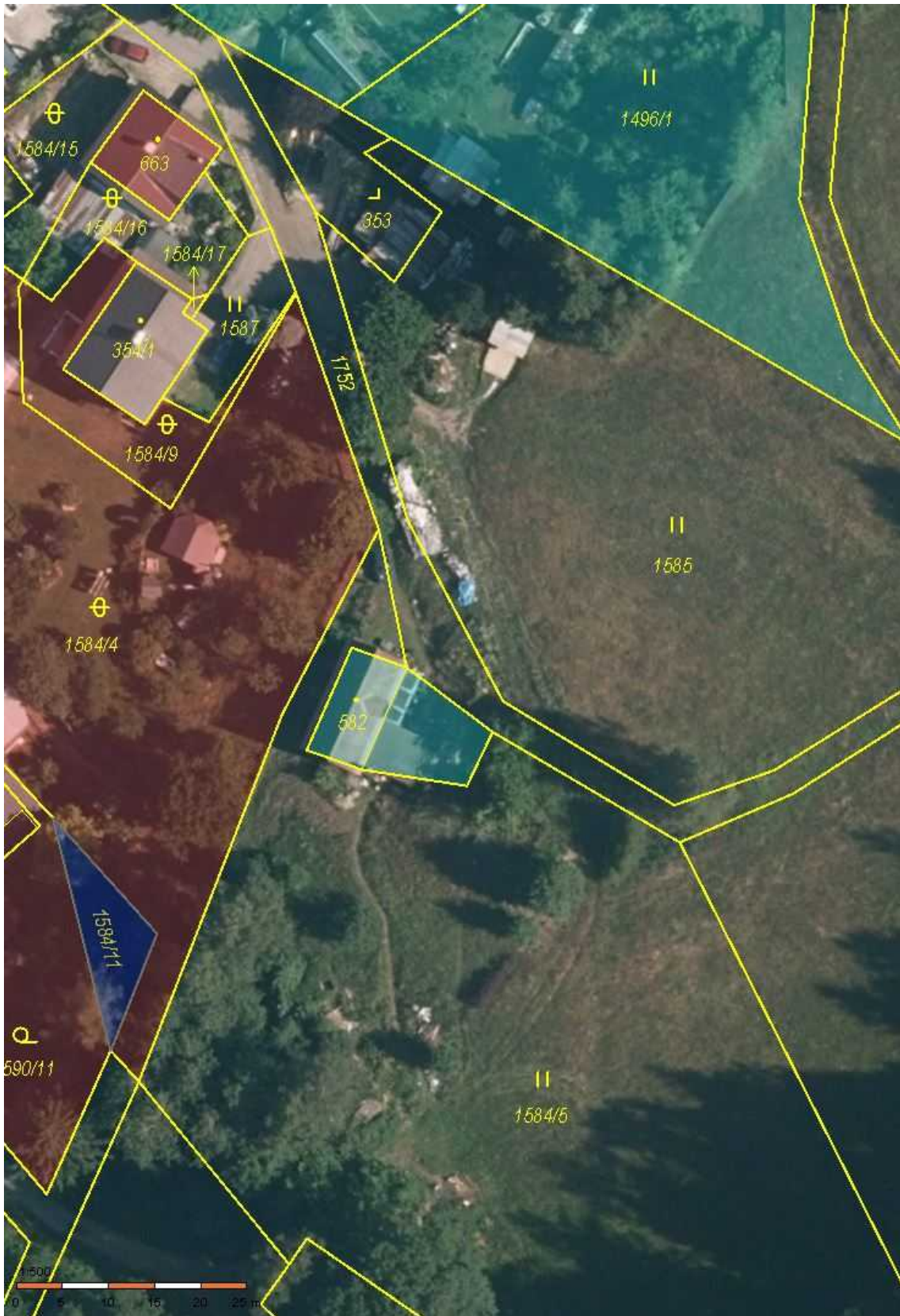
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, kód: 504.

strana 1

Snímek z katastrální mapy



VB

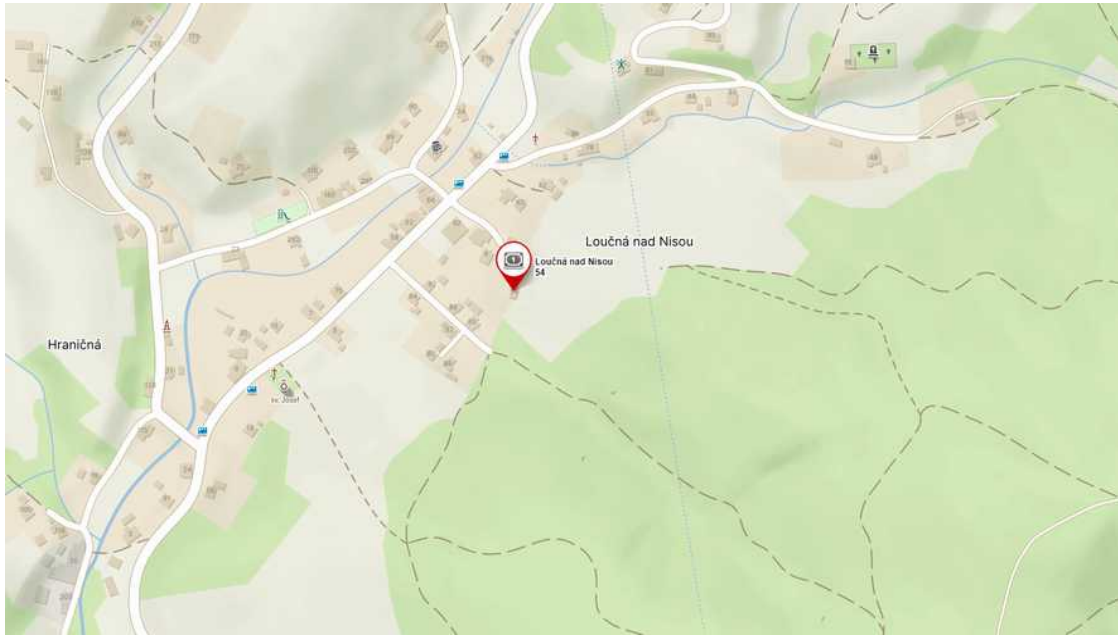




Fotodokumentace



Mapa oblasti



- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součástí a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří 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 nemovitosti.

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.

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.

Námítka 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. 8014994892) 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 15.1.2024
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: 15.1.2024 13:33 +01:00

Notářský zápis - VB

strana první

NZ 113/2018

STEJNOPIS

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný dne 24.4. 2018 (dvacátého čtvrtého dubna roku dva tisíce osmnáct) jménem JUDr. Jiřího Škorpíka, notářem se sídlem v Jablonci nad Nisou, v jeho kanceláři v Jablonci nad Nisou, 28. října 1660/14 jeho zástupcem ustanoveným podle § 24 notářského řádu Mgr. Davidem Škorpíkem.-----

Účastníci: -----

1. Stanislav Dvořák, datum narození 1.2. 1948, trvalý pobyt a bydliště Janov nad Nisou, Loučná nad Nisou 54 – jako dárce a oprávněný ze služebnosti (dále zván též jako dárce a oprávněný), jehož totožnost byla notáři prokázána platným úředním průkazem a který prohlašuje, že je způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis,-----
2. Stanislav Dvořák, datum narození 8.4.1988, trvalý pobyt a bydliště Janov nad Nisou, Loučná nad Nisou 54- jako obdarovaný a povinný ze služebnosti (dále zván též jako obdarovaný a povinný), jehož totožnost byla notáři prokázána platným úředním průkazem a který prohlašuje, že je způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis, -----

a uzavírají přede mnou tuto: -----

----- d a r o v a c í s m l o u v u ----- --- se zřízením služebnosti ---

I.

Dárce Stanislav Dvořák st. prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví pozemek parcelní číslo st. 582 (stavební parcela), na kterém je postavena stavba číslo popisné 54, součást pozemku, způsob využití bydlení v katastrálním území Loučná nad Nisou, zapsáno na listu vlastnictví číslo 635, vedeném pro obec Janov nad Nisou a katastrální území Loučná nad Nisou u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou (dále též „předmětná nemovitá věc“). -----
K předmětným nemovitým věcem patří součásti a příslušenství, studna, přípojka elektřiny, přípojka plynu a přípojka kanalizace.-----



strana druhá

II.

Obdarovaný Stanislav Dvořák ml. prohlašuje, že si předmětnou nemovitou věc, včetně součástí a příslušenství, zejména dům číslo popisné 54 prohlédl a seznámil se s jejich faktickým stavem, polohou, rozlohou a vymezením v územním plánu.-----

III.

Dárce Stanislav Dvořák st. daruje předmětnou nemovitou věc uvedenou v článku I. této smlouvy obdarovanému synovi Stanislavu Dvořákovi ml. se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, které jsou s věcí spojené a převádí tak bezplatně vlastnické právo k ní.-----

Obdarovaný Stanislav Dvořák ml. tento dar přijímá do svého výlučného vlastnictví, v tom stavu, rozsahu a v těch mezích tak, jak předmět daru dárce držel, užíval či užívat oprávněn byl. -----

IV.

Vlastnické právo k převáděné nemovité věci nabývá obdarovaný zápisem (vkladem) do veřejného seznamu - katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště v Jablonci nad Nisou. S vlastnickým právem nabývá obdarovaný také práva a povinnosti s věcí spojená. -----

V.

Dárce Stanislav Dvořák st. jako oprávněný ze služebnosti si vyhrazuje a obdarovaný Stanislav Dvořák ml. v jeho prospěch zřizuje služebnost doživotního, bezplatného a nezkráceného užívání předmětné nemovité věci, s právem užívat společně s vlastníkem (vlastníky) i jejich součástí, zejména dům číslo popisné 54.-----

Dárce Stanislav Dvořák st., jako osoba oprávněná, služebnost v uvedeném rozsahu přijímá. -----
Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu a zahrnuje veškerá práva, která patří k bydlení a k užívání věci (součástí věci) k bydlení.-----

Služebnost postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch oprávněného trpět jeho právo a zdržet se jakéhokoliv jednání, které by právo oprávněného jakkoliv zkracovalo. -----

Vlastník věci nese všechny její závady, musí věci (součástí věci) udržovat v dobrém stavu-----

Vlastník a osoba oprávněná se dohodli, že náklady na zachování a opravy věci (součástí věci), která je pro služebnost určena ponесou společně, podle míry užívání.-----

Služebnost vzniká zápisem do veřejného seznamu – katastru nemovitostí.-----

VI.

Dárce prohlašuje, že na předmětné nemovité věci žádné omezení vlastnického práva nevázne s výjimkou služebnosti užívání zřízené v článku V. této smlouvy. -----

Obdarovaný prohlašuje, že nepřijímá s převáděnou nemovitou věcí žádné jiné dluhy či závady. -----

Dárce prohlašuje, že uzavřením této smlouvy nejsou zkráceny nároky věřitelů. -----

strana třetí

VII.

Účastníci vzali na vědomí, že dárce může dar odvolat z důvodu nouze a pro nevděk. -----

VIII.

Účastníci shodně prohlašují pro účely příslušné daně, že obdarovaný je synem dárce. -----
Výlohy spojené se sepsáním této smlouvy včetně poplatku z návrhu na zahájení řízení o
povolení vkladu do veřejného seznamu - katastru nemovitostí zaplatí obdarovaný. -----

IX.

Dárce a obdarovaný zmocňují pro zastupování ve vkladovém řízení notáře JUDr. Jiřího
Škorpíka. -----

X.

Účastníci smlouvy prohlašují, že jim není známo nic, co by omezovalo jejich smluvní volnost.
Účastníci prohlašují, že na jejich majetek nebyl prohlášen ani ukončen konkurs a rovněž
nedošlo k nucenému vyrovnání, a to ani opětovnému a nebylo navrženo prohlášení konkursu,
který by však byl zamítnut pro nedostatek majetku alespoň k úhradě nákladů řízení. Nebyl
podán návrh na prohlášení konkursu a oni sami ani nejsou v úpadku, a ani nebylo zahájeno
insolvenční řízení. -----

Účastníci prohlašují, že si svobodně ujednali a určili obsah této smlouvy a zároveň, že jednají
poctivě a v dobré víře. -----

XI.

V případě, že by podle této smlouvy nebyl povolen vklad do katastru nemovitostí, zavazují se
strany poskytnout si veškerou součinnost k uzavření smlouvy nové o obsahu obdobném. -----

Vyjádření zástupce notáře o předpokladech o sepsání notářského zápisu: -----

Právní jednání je v souladu s právními předpisy a s dalšími dokumenty, se kterými soulad
tohoto právního jednání vyžaduje zvláštní právní předpis. -----

Právní jednání splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro
zápis do veřejného seznamu nebo veřejného rejstříku. -----

Byly splněny formality, které jsou stanoveny pro toto právní jednání a pro zápis do veřejného
seznamu nebo veřejného rejstříku zvláštním právním předpisem, splnění těchto formalit bylo
notáři doloženo. -----

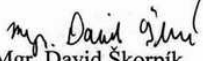
Notářský zápis byl po přečtení účastníky schválen. -----

Stanislav Dvořák st. v.r.

Stanislav Dvořák ml. v.r.

L. S. Mgr. David Škorpík v.r.
zástupce notáře JUDr. Jiřího Škorpíka
ustanovený podle § 24 notářského řádu

Potvrzují, že tento stejnopis notářského zápisu se shoduje doslovně s notářským zápisem, sepsaným jménem JUDr. Jiřího Škorpíka, notářem v Jablonci nad Nisou jeho zástupcem ustanoveným podle § 24 notářského řádu Mgr. Davidem Škorpíkem pod číslem NZ 113/2018 a byl vyhotoven dne 24.4.2018


Mgr. David Škorpík
zástupce notáře JUDr. Jiřího Škorpíka
ustanovený podle § 24 notářského řádu



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

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Liberecký

Katastrální území: Loučná nad Nisou [657018]

Okres: Jablonec nad Nisou

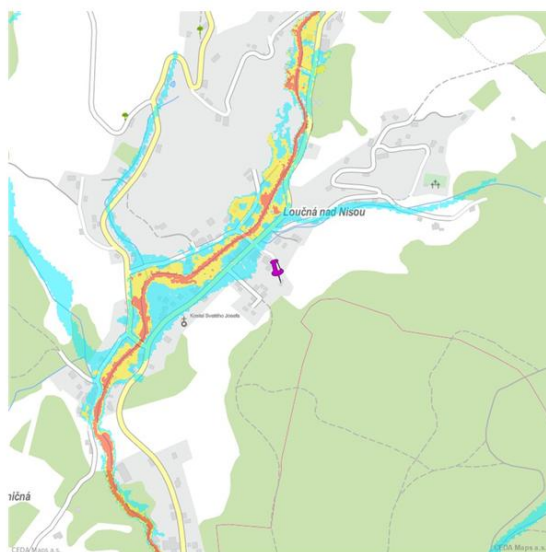
Parcelní číslo: St. 582

Obec: Janov nad Nisou

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: 27.5.2024

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/licencni-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. Z20240024.

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 025069/2024.

V Trutnově 27.5.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.