

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 049857/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Srbská Kamenice pro exekuční řízení č.j. 139 EX 23780/21.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ŠUMPERK, Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor
Adresa:	Masarykovo nám. 44/4, 78901 Zábřeh

OBVYKLÁ CENA	180 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 31.7.2024

Vyhotoveno: V Praze 31.7.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. St. 184 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 93 Srbská Kamenice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 901/5 (trvalý travní porost), parc. č. 906/1 (ostatní plocha) a parc. č. 906/2 (ostatní plocha) v kat. území Srbská Kamenice, obec Srbská Kamenice, část obce Srbská Kamenice, okres Děčín, zapsáno na LV 173.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 24.7.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Marcela Kubise o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 31.5.2024 pod č.j. 139 EX 23780/21-218.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 24.7.2024.

- list vlastnictví č. 173 ze dne 31.5.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 18.6.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 18.6.2024.
- vyzoomění o ohledání ze dne 19.6.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5234/2023-502. Podání k okamžiku 19.12.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1367954,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2447/2023-502. Podání k okamžiku 14.6.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1618/2024-502. Podání k okamžiku 17.4.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1478515,
- územní plán obce Srbská Kamenice.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souborů výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedení sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisů z listů vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávána v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Děčín, obec Srbská Kamenice, k.ú. Srbská Kamenice
Adresa nemovité věci: Srbská Kamenice 93, 407 15 Srbská Kamenice

Místopis

Obec Srbská Kamenice se nachází v Ústeckém kraji, cca 5 km severozápadně od města Česká Kamenice, cca 11 km severovýchodně od města Děčín a cca 22 km jihozápadně od města Varnsdorf. Na východním okraji obce Srbská Kamenice se rozléhá přírodní rezervace Arba – louka v nivě řeky Kamenice. Území spadá pod správu CHKO Labské pískovce. Jedná se o obec s málo rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází lesní mateřská škola. V obci se nachází pošta, knihovna, hřiště, muzeum, ubytovací zařízení a restaurace. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Srbská Kamenice č.p. 93 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Srbská Kamenice, Ferd. sout.” se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 2024 Obec Srbská Kamenice, č. p. 54, 40715 Srbská Kamenice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, patrový, nepodsklepený rodinný dům s půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osinkocementové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou dřevěná dvojí. Vchodové dveře domu jsou dřevěné plné. Fasáda domu není zateplená. K domu patří oplocená zahrada, na které se nachází dřevník a přístřešek. Oplocení je dřevěné. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci. Příjezd k nemovité věci je přístupný přes brod přes řeku Kamenici.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na části pozemku parc. č. St. 184 stojí stavba rodinného domu č.p. 93. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 906/1 (ostatní plocha) a parc. č. 906/2 (ostatní plocha), které s ním společně tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou v územním plánu obce vedeny jako plochy k bydlení (B). Dále se jedná o pozemek parc. č. 901/5 (trvalý travní porost). Pozemek je v územním plánu obce vedený jako plochy zeleně - krajinné (ZP). Celková plocha pozemků je 1 359 m². Pozemek je velmi svažité, travnatý a oplocený. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 2024, který je ve vlastnictví obce Srbská Kamenice.

Součástí nemovité věci jsou IS a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je dřevník, přístřešek a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 24.7.2024 bez účasti povinného. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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
Komentář: Příjezd k nemovité věci je přístupný přes brod přes řeku Kamenici.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Nemovitá věc se nachází ve chráněné krajinné oblasti a ptačí oblasti.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůzkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 200 m² do 2 000 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Srbská Kamenice a okolí cca do 10 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 93 Srbská Kamenice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 359,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.


Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Labská Stráň		
Lokalita:	Labská Stráň č.p. 5		
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Labská Stráň č.p. 5. Dům z roku 1894 stojí v centru původní zástavby obce a je kombinací roubených, kamenných a zděných konstrukcí. Obytná část je patrová, kdy se v přízemí nachází chodba, světnice, kuchyň, pokoj, koupelna, WC, sklad a v dřevěné části prostor využitelný pro parkování auta. V patře se nachází několik pokojů a ložnic. Dům je částečně podsklepený (20 m ²). Vytápění budovy je řešeno částečně elektrickými přímotopy a částečně kamny na tuhá paliva. Dům je napojený na elektrickou síť a vodovod. Odpad je svedený do žumpy. Procházel průběžnou údržbou, zásadnější rekonstrukce ale bude vhodná. Chalupa je obklopena zahradou o výměře 1.667 m ² s řadou vzrostlých okrasných i ovocných dřevin.		
Pozemek:	1 828,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		0,80	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		0,95	
Cena		Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 500 000 Kč		0,76	1 900 000 Kč

Zdroj: realizovaný prodej z
19.12.2023
(V-5234/2023-502)

Název:	Rodinný dům Huntířov		
Lokalita:	Huntířov č.p. 42		
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Huntířov č.p. 42. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu smíšené konstrukce. Střeška budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 489 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří velká oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 489,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		0,80	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,05	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,00	
Cena		Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 700 000 Kč		0,84	1 428 000 Kč

Zdroj: realizovaný prodej z
14.6.2023
(V-2447/2023-502)

Název:	Rodinný dům Jetřichovice	
Lokalita:	Jetřichovice č.p. 126	
Popis:	Rodinný dům se nachází v centru obce Jetřichovice, v srdci Národního parku Českého Švýcarska. Dům je dvoupodlažní, v přízemí jsou nebytové prostory, naposledy užívané jako obecní obchod s příslušenstvím o podlahové ploše cca 75 m ² . V patře se nachází bytová jednotka o velikosti 2+1 cca 53 m ² . Objekt vyžaduje rekonstrukci interiéru. I. N.P. lze využít pro obchod a služby, či rovněž adaptovat pro účely bydlení. Vytápění objektu zajišťuje nové tepelné čerpadlo, objekt je napojen na veřejný rozvod vody a kanalizace. Příslušenství domu tvoří pozemek za domem a předzahrádka o celkové výměře 264 m ² , zastavěná plocha objektu včetně zpevněných ploch je 225 m ² .	
Pozemek:	489,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 17.4.2024 (V-1618/2024-502)</p>
K2 Velikosti objektu	0,85	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,02	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	1,09	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 000 000 Kč	0,85	2 550 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 428 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 959 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 550 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 959 333 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 959 333,00
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 6,00
=	326 555,50
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	* 0,60
=	195 933,30
Riziko příjezdu	* 0,90
=	176 339,97
Výsledná porovnávací hodnota	176 340 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve

znění pozdějších předpisů:

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

(2) Obvyklou cenou 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným

předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními

spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním...*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 93 Srbská Kamenice

176 340,- Kč

Porovnávací hodnota	176 340 Kč
----------------------------	-------------------

Obvyklá cena	180 000 Kč
slovy: jedno sto osmdesát tisíc Kč	

Silné stránky

- klidná lokalita.

Slabé stránky

- stavebně-technický stav RD,
- riziko příjezdu (brod přes řeku).

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, Mapio.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. St. 184 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 93 Srbská Kamenice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 901/5 (trvalý travní porost), parc. č. 906/1 (ostatní plocha) a parc. č. 906/2 (ostatní plocha) v kat. území Srbská Kamenice, obec Srbská Kamenice, část obce Srbská Kamenice, okres Děčín, zapsáno na LV 173.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **180.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. St. 184 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 93 Srbská Kamenice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 901/5 (trvalý travní porost), parc. č. 906/1 (ostatní plocha) a parc. č. 906/2 (ostatní plocha) v kat. území Srbská Kamenice, obec Srbská Kamenice, část obce Srbská Kamenice, okres Děčín, zapsáno na LV 173.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- dřevník, přístřešek a oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **180.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena

180 000 Kč

slovy: jedno sto osmdesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 173	5
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4
Výřez a legenda územního plánu	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 049857/2024.

V Praze 31.7.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2024 14:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 23780/21 pro Mgr. Marcel Kubis
Exekutorský úřad Šumperk

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 546348 Srbská Kamenice

Kat.území: 752975 Srbská Kamenice

List vlastnictví: 173

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Novák Jiří, č.p. 64, 47102 Stvolínky	640427/0741	3/6
Novák Petr, Masarykova třída 1910/27a, 41501 Teplice	701202/2369	1/6
Novák Zdeněk, Všemily 42, 40502 Jetřichovice	660620/2295	1/3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	184	352 zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, ptačí oblast
<i>Součástí je stavba: Srbská Kamenice, č.p. 93, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 184</i>				
	901/5	387 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, ptačí oblast, zemědělský půdní fond
	906/1	535 ostatní plocha	neplodná půda	chráněná krajinná oblast, ptačí oblast
	906/2	85 ostatní plocha	neplodná půda	chráněná krajinná oblast, ptačí oblast

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. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Novák Petr, Masarykova třída 1910/27a, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 701202/2369

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 23780/21-013 ze dne 15.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2021 16:48:10. Zápis proveden dne 16.12.2021; uloženo na prac. Šumperk

Z-7846/2021-809

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na id. podíl 1/6**

Povinnost k

Novák Petr, Masarykova třída 1910/27a, 41501
Teplice, RČ/IČO: 701202/2369

Parcela: St. 184, Parcela: 901/5, Parcela: 906/1, Parcela: 906/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šumperk - Mgr. Marcel Kubis č.j. 139 EX-23780/2021 -018 ze dne 15.12.2021. Právní moc ke dni 31.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2021 16:47:30. Zápis

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2024 14:55:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 546348 Srbská Kamenice

Kat.území: 752975 Srbská Kamenice

List vlastnictví: 173

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

Typ vztahu

proveden dne 17.12.2021; uloženo na prac. Děčín

Z-3735/2021-502

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorského úřadu Šumperk - Mgr. Marcel Kubis č.j. 139 EX-23780/2021 -025 ze dne 07.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2022 17:08:25. Zápis proveden dne 08.02.2022; uloženo na prac. Děčín

Z-308/2022-502

o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Stachy - Mgr. Kamil Košina

Povinnost k

Novák Petr, Masarykova třída 1910/27a, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 701202/2369

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Děčíně č.j. 48 Nc-351/2009 -5 ze dne 25.02.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2022 08:53:09. Zápis proveden dne 11.01.2022; uloženo na prac. Děčín

Z-66/2022-502

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na id. podíl 1/6

Povinnost k

Novák Petr, Masarykova třída 1910/27a, 41501
Teplice, RČ/IČO: 701202/2369

Parcela: St. 184, Parcela: 901/5, Parcela: 906/1, Parcela: 906/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Prachatice - Mgr. Kamil Košina č.j. 040 EX-8223/2009 -130 ze dne 10.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2022 08:53:31. Zápis proveden dne 11.01.2022; uloženo na prac. Děčín

Z-67/2022-502

o Nařízení exekuce

Exekutorského úřadu Praha 1 - JUDr. Ivo Luhan

Povinnost k

Novák Petr, Masarykova třída 1910/27a, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 701202/2369

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Teplicích č.j. 53 EXE-2477/2011 -14 ze dne 02.01.2012. Právní moc ke dni 14.03.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 17.02.2022; uloženo na prac. Děčín

Z-276/2022-502

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Praha 1 - JUDr. Ivo Luhan č.j. 099 EX-5758/2010 -49 ze dne 02.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2022 15:31:55. Zápis proveden dne 03.03.2022; uloženo na prac. Děčín

Z-629/2022-502

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na id. podíl 1/6

Povinnost k

Novák Petr, Masarykova třída 1910/27a, 41501
Teplice, RČ/IČO: 701202/2369

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2024 14:55:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 546348 Srbská Kamenice

Kat.území: 752975 Srbská Kamenice

List vlastnictví: 173

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 184, Parcela: 901/5, Parcela: 906/1, Parcela: 906/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 1 - JUDr. Ivo Luhan č.j. 099 EX-5758/2010 -47 (k č.j. 53 EXE 2477/2011-14) ze dne 28.01.2022. Právní moc ke dni 28.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 17.02.2022; uloženo na prac. Děčín
Z-276/2022-502

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Praha 1 - JUDr. Ivo Luhan č.j. 099 EX-5758/2010 -49 ze dne 02.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2022 15:31:55. Zápis proveden dne 03.03.2022; uloženo na prac. Děčín

Z-629/2022-502

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Hanák, Ph.D., Malátova 645/18,
150 00 Praha 5

Povinnost k

Novák Petr, Masarykova třída 1910/27a, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 701202/2369

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 147 EX 591/23-9 ze dne 18.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2023 20:14:18. Zápis proveden dne 16.06.2023; uloženo na prac. Praha

Z-26648/2023-101

Listina Usnesení soudního exekutora o změně povinného 147 EX 591/23-41 ze dne 06.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2023 20:14:18. Zápis proveden dne 16.06.2023; uloženo na prac. Praha

Z-26648/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na id. podíl 1/6

Povinnost k

Novák Petr, Masarykova třída 1910/27a, 41501
Teplice, RČ/IČO: 701202/2369

Parcela: St. 184, Parcela: 901/5, Parcela: 906/1, Parcela: 906/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 5 - JUDr. Ondřej Hanák, Ph.D. č.j. 147 EX-591/2023 -57 ze dne 14.06.2023. Právní moc ke dni 31.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2023 20:14:14. Zápis proveden dne 19.06.2023; uloženo na prac. Děčín

Z-2006/2023-502

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 - JUDr. Ondřej Hanák, Ph.D. č.j. 147 EX-591/2023 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2023 20:12:19. Zápis proveden dne 19.10.2023; uloženo na prac. Děčín

Z-3089/2023-502

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Vratislav Pospíšil, Velká Hradební 484/2, 400 01 Ústí nad Labem

Povinnost k

Novák Petr, Masarykova třída 1910/27a, 41501 Teplice,
RČ/IČO: 701202/2369

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2024 14:55:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 546348 Srbská Kamenice

Kat.území: 752975 Srbská Kamenice

List vlastnictví: 173

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 136 EX-1321/2023 -10 ze dne 28.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2024 18:00:55. Zápis proveden dne 19.02.2024; uloženo na prac. Děčín

Z-490/2024-502

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na id. podíl 1/6**

Povinnost k

Novák Petr, Masarykova třída 1910/27a, 41501

Teplice, RČ/IČO: 701202/2369

Parcela: St. 184, Parcela: 901/5, Parcela: 906/1, Parcela: 906/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Ústí nad Labem-
JUDr. Vratislav Pospíšil č.j.136 EX-1321/2023 -15 ze dne 06.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2024 18:00:55. Zápis proveden dne 19.02.2024; uloženo na prac. Děčín

Z-490/2024-502

o **Změna číslování parcel**

Povinnost k

Parcela: 906/1, Parcela: 906/2

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: St. 184, Parcela: 901/5, Parcela: 906/1, Parcela: 906/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Děčíně č.j. 35D-3/2013 -35 ze dne 27.06.2013.
Právní moc ke dni 27.06.2013.

Z-6401/2013-502

Pro: Novák Zdeněk, Všemily 42, 40502 Jetřichovice

RČ/IČO: 660620/2295

Novák Jiří, č.p. 64, 47102 Stvolínky

640427/0741

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Děčíně č.j. 35 D-225/2021 -37 ze dne
30.11.2021. Právní moc ke dni 30.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2021
09:55:12. Zápis proveden dne 13.12.2021.

V-6305/2021-502

Pro: Novák Jiří, č.p. 64, 47102 Stvolínky

RČ/IČO: 640427/0741

Novák Petr, Masarykova třída 1910/27a, 41501 Teplice

701202/2369

Novák Zdeněk, Všemily 42, 40502 Jetřichovice

660620/2295

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
901/5	53041	376
	54067	11

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2024 14:55:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 546348 Srbská Kamenice

Kat.území: 752975 Srbská Kamenice

List vlastnictví: 173

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

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 31.05.2024 15:01:03

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

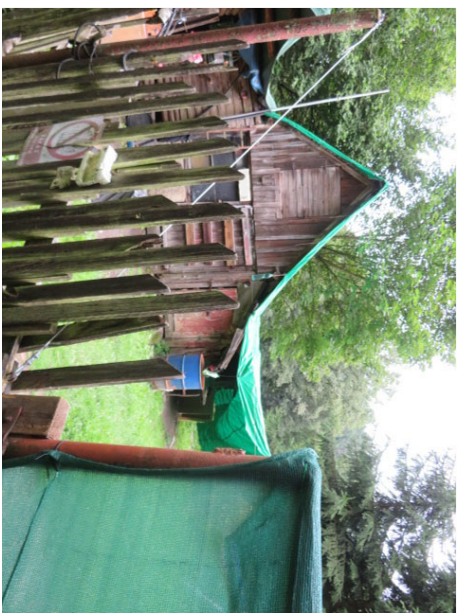
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



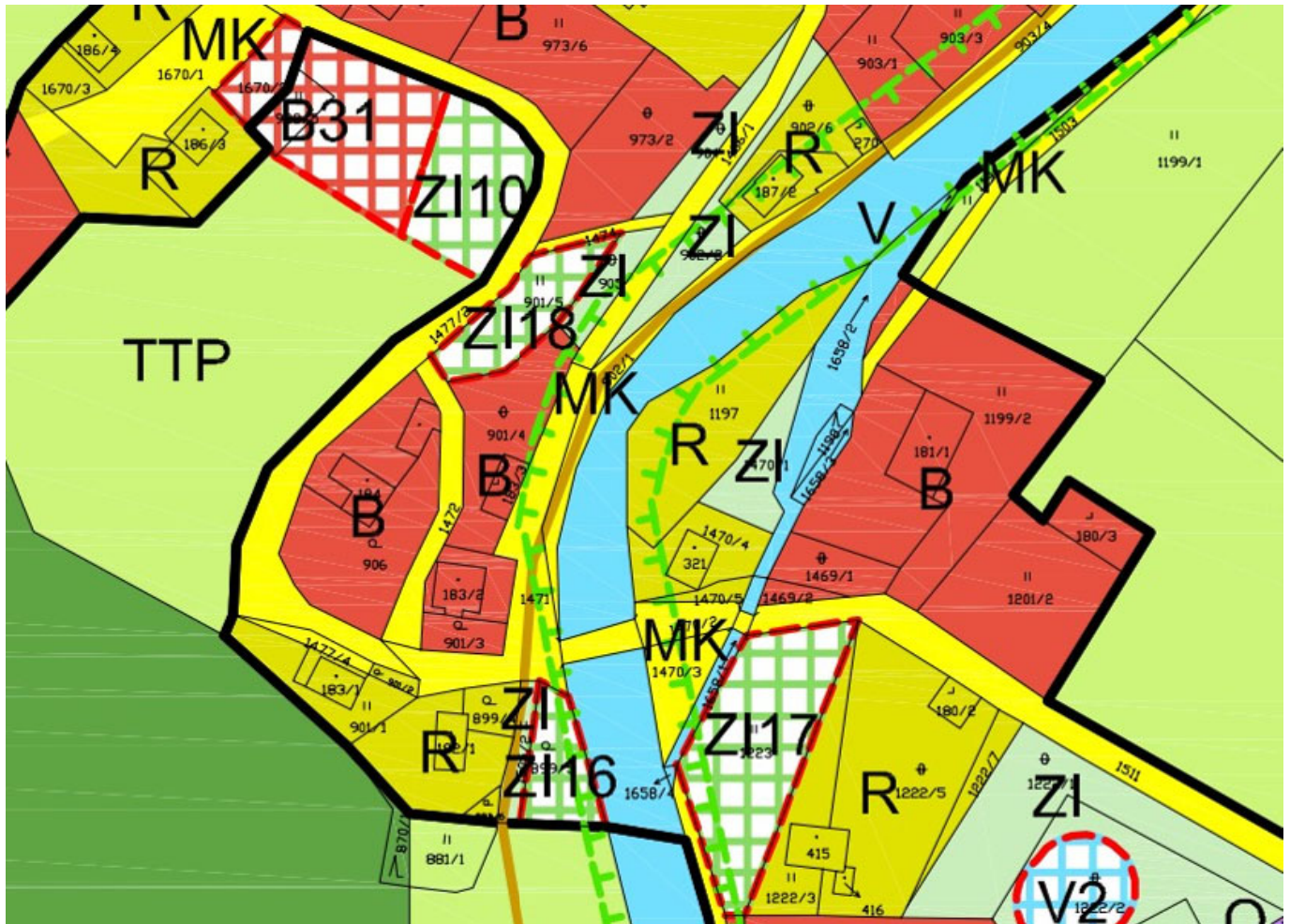












		PLOCHY BYDLENÍ (B)
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (O)
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - LESNÍ DIVADLO (OD)
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORT (OS)
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOV (OH)
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OPEVNĚNÍ (OO)
		PLOCHY REKREACE (R)
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (VP)
		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (VS)
		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSTVÍ (VZ)
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA (OP)
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (TTP)
		PLOCHY LESNÍ (L)
		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (V)
		PLOCHY VEŘEJNÉ - SÍDELNÍ (ZI)