

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 064452/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Velký Grunov pro exekuční řízení č.j. 139 EX 11162/22.

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	474 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.9.2024

Vyhotoveno: V Praze 20.9.2024

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. 67/1 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, na pozemku parc. č. St. 67/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 36 Velký Grunov, způsob využití: rod. dům, na pozemku parc. č. St. 67/7 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, na pozemcích parc. č. 282/2 (ostatní plocha), parc. č. 287/2 (ostatní plocha), parc. č. 287/15 (trvalý travní porost), parc. č. 287/25 (trvalý travní porost), parc. č. 1202 (ostatní plocha), parc. č. 1311 (ostatní plocha), parc. č. 1317 (ostatní plocha) a stavby bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, která stojí na pozemcích parc. č. St. 67/1 a parc. č. St. 67/7, vše v kat. území Velký Grunov, obec Brniště, část obce Velký Grunov, okres Česká Lípa, zapsáno na LV 104.

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 4.9.2024.

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 30.7.2024 pod č.j. 139 EX 11162/22-095.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 4.9.2024.

- list vlastnictví č. 104 ze dne 30.7.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 14.8.2024, 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 14.8.2024.
- vyzoomění o ohledání ze dne 20.8.2024.
- informace o nemovité věci od matky povinné.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2020/2024-501. Podání k okamžiku 5.4.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V -6845/2023-501. Podání k okamžiku 27.11.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1362927,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3811/2023-501. Podání k okamžiku 30.6.2023, spárovaný s databází mapio.cz.

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 souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu 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, územním plán aj.).

Z výpisu z listu 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.

Získána 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 zpracovávány 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 Liberecký, okres Česká Lípa, obec Brniště, k.ú. Velký Grunov
Adresa nemovité věci: č.p. 36, 471 29 Velký Grunov

Místopis

Obec Brniště se nachází v Libereckém kraji, cca 14 km jihovýchodně od města Nový Bor, cca 17 km severovýchodně od města Česká Lípa a cca 11 km severně od města Mimoň. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází knihovna, pošta, obchod se smíšeným zbožím a restaurace. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové zastavěné části obce Brniště v části Velký Grunov č.p. 36 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Brniště, Velký Grunov, u Mitopu” se nachází cca 150 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Velký Grunov” se nachází cca 2,1 km 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: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 1167/1 Kašparová Marcela, Jeremenkova 1019/66, Braník, 14700 Praha 4

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, patrový rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Fasáda domu není zateplená. Dům není podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a střešními okny. Stáří budovy je cca 44 let. Okna domu jsou dřevěná EURO. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je dřevěné. Přístup k nemovité věci je po nezpevněné komunikaci v soukromém vlastnictví.

V 1. NP domu se nachází technické zázemí. Ve 2. NP domu je dispozice 3+1 a podkroví je dispozičně řešeno jako 2+0. Vnitřní dveře jsou dřevěné prosklené. Koupelny v domě jsou dvě a každá s vanou. V domě jsou dvě samostatné WC. Podlahy jsou pokryté PVC a keramickou dlažbou. Obklady jsou keramické. Dům je v původním stavu, pouze byla vyměněna okna. Dům je určen k modernizaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Odpady jsou svedeny do septiku. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je ústřední na tuhá paliva s rozvody do radiátorů. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 67/3 stojí stavba rodinného domu č.p. 36. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 638 m². Pozemky parc. č. St. 67/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 67/3 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 67/7 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 282/2 (ostatní plocha), parc. č. 287/2 (ostatní plocha), parc. č. 287/15 (trvalý travní porost), parc. č. 287/25 (trvalý travní porost), parc. č. 1202 (ostatní plocha), parc. č. 1311 (ostatní plocha) a parc. č. 1317 (ostatní plocha) na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinné, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, studna s užitkovou vodou, septik, zděná hospodářská budova se sedlovou střechou a garáž s plechovými vraty a sedlovou střechou. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1167/1 ve vlastnickém právu soukromého vlastníka (způsob využití: ostatní komunikace; zajištěno VB).

Součástí nemovité věci jsou IS, studna, septik, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, hospodářská budova a garáž. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 4.9.2024 za účasti matky povinné, která poskytla informace o nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

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

Komentář: Nemovitá věc je přístupná přes pozemek parc. č. 1167/1 v soukromém vlastnickém právu. Přístup je zajištěn věcným břemenem.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
- ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemky parc. č. St. 67/3 a parc. č. St. 67/7 s povinností k pozemku parc. č. 1167/1.

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 přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: patrový rodinný dům,
- lokalita: okruh cca 5 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 36 Velký Grunov

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	2 716,00 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 Brniště - Velký Grunov	
Lokalita:	č.p. 29	
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Brniště - Velký Grunov. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 653 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, kolna a pergola. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	653,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 5.4.2024 (V-2020/2024-501)
K2 Velikosti objektu	1,02	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	1,05	
K7 Vliv pozemku	1,21	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 000 000 Kč	1,36	4 080 000 Kč

Název:	Rodinný dům Brniště - Hlemýždí	
Lokalita:	č.p. 52	
Popis:	Rodinný dům s pozemky o celkové výměře 2 600 m ² . Dům z roku 1936 o dispozici 4+1 se sklepem a technickou místností byl v posledních deseti letech využíván pouze sezónně k rekreaci. V průběhu let proběhly drobné stavební úpravy. V roce 1986 instalace ústředního topení, v roce 2006 koupelna. V současnosti je objekt a jeho technické vybavení na hraně životnosti a vyžaduje kompletní rekonstrukci, primárně střecha, systém vytápění a instalace. Objekt je připojen na elektřinu a obecní vodovod, odpady řešeny jímkou, plynovod v místě není dostupný. Na pozemcích východní straně je situována hospodářská stavba v kondici přiměřené hlavnímu objektu.	
Pozemek:	2 600,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 27.11.2023 (V-6845/2023-501)
K2 Velikosti objektu	1,08	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	1,15	
K7 Vliv pozemku	1,01	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 200 000 Kč	1,32	4 224 000 Kč

Název:	Rodinný dům Brniště - Luhov		
Lokalita:	č.p. 28		
Popis:	Rodinný dům o dispozici 6+kk nacházející se ve vesnici Luhov, obci Brniště v okrese Česká Lípa. Zastavěná plocha domu činí 161 m ² , užitná cca 220 m ² , pozemek má 1 090 m ² a je kompletně oplocen. Dům se skládá ze starší dřevěné části a novější zděné části, která prochází rekonstrukcí. Dům má 2 NP a prostorné podkroví s vyvedenou vodou, odpadem a elektřinou pro případné rozšíření podlahové plochy. Možno využívat také jako dvougenerační dům. V 1. NP probíhá rekonstrukce a je k dokončení. Jeho dispozici tvoří vstupní chodba, 2 pokoje, příprava na koupelnu, WC, prostorná garáž a místnost sloužící k uskladnění dřeva s bojlerem pro ohřev vody. Koupelna, WC a část chodby má podlahové vytápění. Z 1. NP je zadními dveřmi přístup na zahradu. Schodištěm se dostaneme do 2. NP, které se skládá z kuchyně, obývacího pokoje, ložnice s balkonem, 2 pokojů a koupelny s vanou a WC. Dům je v současnosti vytápěn krbovými kamny s výměníkem, dále je zde nový a ještě nezapojený elektrokotel. Voda je obecní, kanalizace řešena septikem. Nové rozvody vody, odpadů, elektřiny. Všechna okna jsou vyměněna. Podlahy v 1. NP jsou odizolovány, pod celým domem udělána drenáž.		
Pozemek:	1 303,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,05	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 30.6.2023 (V-3811/2023-501)</p>
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,10	
K6 Celkový stav		0,85	
K7 Vliv pozemku		1,14	
Cena	Celkový koeficient Kc		Upravená cena
4 341 000 Kč	1,12		4 861 920 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	4 080 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 388 640 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 861 920 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		4 388 640 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		4 388 640,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů		* 0,65
	=	2 852 616,00
Vlastnický podíl	*	1 / 6
Výsledná porovnávací hodnota		475 436 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 přikládána 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 příslušné 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 nemovitá věc 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 nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité 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 potenciaálních 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 potenciaálních 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.

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno chůze a jízdy

Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemky parc. č. St. 67/3 a parc. č. St. 67/7 s povinností k pozemku parc. č. 1167/1.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

Věcné břemeno chůze a jízdy - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

	10 000,- Kč.
=	10 000,- Kč
*	1 / 6
=	1 666,67 Kč

Hodnota věcného břemene činí

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 36 Velký Grunov

475 436,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno chůze a jízdy

1 667,- Kč

Porovnávací hodnota	475 436 Kč
Věcné břemeno	1 667 Kč

Silné stránky

- klidná lokalita,
- dostupnost autobusová,
- velikost pozemku,
- příslušenství.

Slabé stránky

- dům k modernizaci.

Obvyklá cena	474 000 Kč
slovy: Čtyřistasedmdesátčtyřitisíc Kč	

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. 67/1 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, na pozemku parc. č. St. 67/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 36 Velký Grunov, způsob využití: rod. dům, na pozemku parc. č. St. 67/7 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, na pozemcích parc. č. 282/2 (ostatní plocha), parc. č. 287/2 (ostatní plocha), parc. č. 287/15 (trvalý travní porost), parc. č. 287/25 (trvalý travní porost), parc. č. 1202 (ostatní plocha), parc. č. 1311 (ostatní plocha), parc. č. 1317 (ostatní plocha) a stavby bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, která stojí na pozemcích parc. č. St. 67/1 a parc. č. St. 67/7, vše v kat. území Velký Grunov, obec Brniště, část obce Velký Grunov, okres Česká Lípa, zapsáno na LV 104.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **474.000,-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. 67/1 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, na pozemku parc. č. St. 67/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 36 Velký Grunov, způsob využití: rod. dům, na pozemku parc. č. St. 67/7 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, na pozemcích parc. č. 282/2 (ostatní plocha), parc. č. 287/2 (ostatní plocha), parc. č. 287/15 (trvalý travní porost), parc. č. 287/25 (trvalý travní porost), parc. č. 1202 (ostatní plocha), parc. č. 1311 (ostatní plocha), parc. č. 1317 (ostatní plocha) a stavby bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, která stojí na pozemcích parc. č. St. 67/1 a parc. č. St. 67/7, vše v kat. území Velký Grunov, obec Brniště, část obce Velký Grunov, okres Česká Lípa, zapsáno na LV 104.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, hospodářská budova a garáž.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **474.000,- Kč**.

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

- Na nemovité věci vázne věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemky parc. č. St. 67/3 a parc. č. St. 67/7 s povinností k pozemku parc. č. 1167/1. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní výši **472.333,- Kč.**

Obvyklá cena

474 000 Kč

slovy: Čtyřistasedmdesátčtyřitisíc 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. 104	4
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

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. Petra Jedličková

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 064452/2024.

V Praze 20.9.2024



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 30.07.2024 06:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 11162/22 pro Mgr. Marcel Kubis
Exekutorský úřad Šumperk

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561444 Brniště

Kat.území: 779571 Velký Grunov

List vlastnictví: 104

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Adamcová Dagmar, Velký Grunov 36, 47129 Brniště	496030/237	1/2
Adamec František Vojtěch, Pod Známkovnou 1212, 43801 Žatec	801118/2322	1/6
Benčíková Hana, Rytířov 21, 40502 Verneřice	825114/2339	1/6
Táborská Dagmar, č.p. 116, 29501 Dolní Krupá	865127/2520	1/6

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 67/1	181	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž</i>				
P St. 67/3	638	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Velký Grunov, č.p. 36, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 67/3</i>				
P St. 67/7	9	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž</i>				
P 282/2	15	ostatní plocha	manipulační plocha	
P 287/2	259	ostatní plocha	jiná plocha	
P 287/15	443	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P 287/25	266	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P 1202	107	ostatní plocha	ostatní komunikace	
P 1311	292	ostatní plocha	jiná plocha	
P 1317	506	ostatní plocha	jiná plocha	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

P bez čp/če	garáž	St. 67/1
		St. 67/7

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 67/3, Parcela: St. 67/7

Povinnost k

Parcela: 1167/1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.07.2024 06:35:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561444 Brniště

Kat.území: 779571 Velký Grunov

List vlastnictví: 104

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

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.12.2008.

V-7695/2008-501

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájeny pozemkové úpravy**

Povinnost k

Parcela: 1202, Parcela: 1317, Parcela: 282/2

Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav č.j SPU 159223/2020/Pob/Kr ze dne 18.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2020 15:30:33. Zápis proveden dne 07.07.2020.

Z-2814/2020-501

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh**

Povinnost k

**Benčíková Hana, Rytířov 21, 40502 Verneřice, RČ/IČO:
825114/2339**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 11162/22-012 ze dne 11.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2024 16:45:08. Zápis proveden dne 01.07.2024; uloženo na prac. Šumperk

Z-4263/2024-809

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/6**

Povinnost k

**Benčíková Hana, Rytířov 21, 40502 Verneřice, RČ/IČO:
825114/2339**

**Parcela: St. 67/1, Parcela: St. 67/3, Parcela: St. 67/7, Parcela: 1202,
Parcela: 1311, Parcela: 1317, Parcela: 282/2, Parcela: 287/15, Parcela:
287/2, Parcela: 287/25
Stavba: bez čp/če na parc. St. 67/1, St. 67/7**

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Kubise č.j. 139 Ex-11162/2022 -088 ze dne 28.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2024 16:38:22. Zápis proveden dne 19.07.2024; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-3085/2024-501

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 12.07.2024 č.j. 139 Ex-11162/2022-090, nabytí právní moci exekučního příkazu dne 08.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2024 16:43:38. Zápis proveden dne 29.07.2024; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-3304/2024-501

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.07.2024 06:35:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561444 Brniště

Kat.území: 779571 Velký Grunov

List vlastnictví: 104

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

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Exekutorský úřad Brno-venkov

Povinnost k

Benčíková Hana, Rytířov 21, 40502 Verneřice, RČ/IČO:
825114/2339

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce soudního exekutora JUDr. Kociána č.j. 137 Ex-965/2020 -10 ze dne 17.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2024 16:32:57. Zápis proveden dne 29.07.2024; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-3466/2024-501

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-3465/2024-501

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDR-77/2010-501

Parcela: 1202

Parcela: St. 67/1

Parcela: St. 67/3

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva darovací ze dne 17.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2012.

V-5607/2012-501

Pro: Adamcová Dagmar, Velký Grunov 36, 47129 Brniště

RČ/IČO: 496030/237

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresního soudu v České Lípě č.j. 12 D-1206/2023 -56 ze dne 26.04.2024. Právní moc ke dni 30.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2024 10:48:13. Zápis proveden dne 25.06.2024.

V-3284/2024-501

Pro: Tábořská Dagmar, č.p. 116, 29501 Dolní Krupá

RČ/IČO: 865127/2520

Adamec František Vojtěch, Pod Známkovnou 1212, 43801 Žatec

801118/2322

Benčíková Hana, Rytířov 21, 40502 Verneřice

825114/2339

Adamcová Dagmar, Velký Grunov 36, 47129 Brniště

496030/237

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
287/15	55211	42
	55251	401
287/25	55211	73
	55251	193

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.07.2024 06:35:02

Okres: CZ0511 Česká Lípa

Obec: 561444 Brniště

Kat.území: 779571 Velký Grunov

List vlastnictví: 104

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.07.2024 06:53:23

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/>.

