

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 066288/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek p.č. 1212/1, vše v k.ú. a obci Křižany, zapsané na LV č. 196, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov
e-mail: m.danielis@pkr.cz
IČ: 13531140

Zadavatel: Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský
Voroněžská 144/20
46001 Liberec

Číslo jednací: 131 EX 4299/23-75

OBVYKLÁ CENA

380 000 Kč

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 23.9.2024

Vyhotoveno: V Trutnově 28.9.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

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

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.9.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídka na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 196
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 23.9.2024. Povinný Šída Vojtěch byl řádně obeslán žádostí o součinnost, na kterou nereagoval. Pozemek je volně přístupný.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 4299/23-75
9. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií byly v oceňované lokalitě a jejím okolí v posledních 18 měsících nalezeno 5 zrealizovaných prodejů zastavitelných pozemků. Ze získaných vzorků byly vybrány 3 zrealizované prodeje, které nejvíce odpovídají zadaným parametrům, tyto vzorky byly použity v porovnávací metodě.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Liberec, obec Křižany, k.ú. Křižany
Adresa nemovité věci: Křižany, 463 53 Křižany

Vlastnické a evidenční údaje

jsou uvedeny na LV č. 196:

Vlastnické právo

Šída Vojtěch, Kateřinská 40, 46303 Stráž nad Nisou

Dokumentace a skutečnost

Pozemek p.č. 1212/1 je v ÚPD veden jako plocha pro bydlení. Pozemek je v zastavěném území obce, tvoří FC se stavbou jiného vlastníka na pozemku st.p.č. 524 ve vlastnictví Mgr. Hany Vrabcové.

Místopis

Křižany jsou vesnice a spolu s vesnicí Žibřidice též obec na severu Česka, v okrese Liberec, v Libereckém kraji. Tato obec v Podještědí leží asi 10 km západně od Liberce, na silnici z Chrastavy do Osečné. Křižany leží na samém východním okraji Ralské pahorkatiny pod svahy Ještědsko-kozákovského hřbetu na Ještědském potoce. Ve vsi je mateřská i základní škola. Severně od obce prochází železniční trať z Liberce do České Lípy, železniční stanice Křižany se nachází nad obcí na jižním úpatí kopce Lom (682 m n. m.). Přes obec vede silnice II/592, osou obce je však silnice č. III/27241 podél Ještědského potoka. Místní autobusovou dopravu zajišťují dopravci ČSAD Liberec a ČSAD Česká Lípa. Na Křižanské sedlo v letním období zajíždí linka 16 liberecké městské hromadné dopravy, kterou provozuje Dopravní podnik měst Liberce a Jablonce nad Nisou.

Situace

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

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3261/1 Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek p.č. 1212/1 se nachází v severní okrajové obce Křižany, v okolní řídké zástavbě staveb pro bydlení. Pozemek je přístupný z veřejné průjezdné komunikace - silnice č. 592 - pozemek p.č. 3261/1 ve vlastnictví kraje. Pozemek je svažité, na části se nachází vyjeté koleje, které zřejmě tvoří příjezd k pozemku st.p.č. 524, dále se na pozemku nachází neošetřované porosty dřevin a křovin.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Vlastnické právo
Šída Vojtěch, Kateřinská 40, 46303 Stráž nad Nisou

Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Šída Vojtěch
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Přehled srovnatelných pozemků:

| | | | | |
|------------------------------|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| Název: | Zastavitelný pozemek | | | |
| Lokalita: | Křižany | | | |
| Popis: | Pozemek p.č. 1186/47 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-6918/2023-505 | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - | | | 1,00 | |
| velikost pozemku - | | | 1,00 | |
| poloha pozemku - | | | 1,00 | |
| dopravní dostupnost - | | | 1,00 | |
| možnost zastavění poz. - | | | 1,00 | |
| intenzita využití poz. - | | | 1,00 | |
| vybavenost pozemku - | | | 1,00 | |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | 1,00 | |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _C | [Kč/m ²] |
| 2 308 500 | 1 539 | 1 500,00 | 1,00 | 1 500,00 |



| | | | | |
|------------------------------|---|------------------------|-------------------|---------------------|
| Název: | Zastavitelný pozemek | | | |
| Lokalita: | Křižany | | | |
| Popis: | Pozemek p.č. 1186/48 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-4564/2024-505 | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - | | | 1,00 | |
| velikost pozemku - | | | 1,00 | |
| poloha pozemku - | | | 1,00 | |
| dopravní dostupnost - | | | 1,00 | |
| možnost zastavění poz. - | | | 1,00 | |
| intenzita využití poz. - | | | 1,00 | |
| vybavenost pozemku - | | | 1,00 | |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | 1,00 | |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |



| | | | | |
|-----------|--------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _C | [Kč/m ²] |
| 2 401 500 | 1 539 | 1 560,43 | 1,00 | 1 560,43 |

| | | | | |
|--|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| Název: Zastavitelný pozemek | | | | |
| Lokalita: Křižany | | | | |
| Popis: Pozemek p.č. 2720/2 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-9307/2023-505 | | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - | | | 1,00 | |
| velikost pozemku - | | | 1,00 | |
| poloha pozemku - | | | 1,00 | |
| dopravní dostupnost - | | | 1,00 | |
| možnost zastavění poz. - | | | 1,00 | |
| intenzita využití poz. - | | | 1,00 | |
| vybavenost pozemku - | | | 1,00 | |
| úvaha zpracovatele ocenění - | | | 1,00 | |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _C | [Kč/m ²] |
| 2 800 000 | 1 790 | 1 564,25 | 1,00 | 1 564,25 |

| | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 1 500,00 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 1 541,56 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 1 564,25 Kč/m ² |

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

Realizované ceny pozemků v zastavěném území - zahrad a zastavitelných, se v lokalitě pohybují v intervalu od 1500-1600,- Kč, vzhledem k velikosti pozemku a jeho možnostem zastavění indikují hodnotu při střední úrovni.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha | 1212/1 | 247 | 1 540,00 | | 380 380 |
| Celková výměra pozemků | | 247 | Hodnota pozemků celkem | | 380 380 |

4.3. Výsledky analýzy dat

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Hodnota pozemku zaokr. | 380 000 Kč |
|-------------------------------|-------------------|

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Obvyklá cena | 380 000 Kč |
| slovy: Tři sta osmdesát tisíc Kč | |

Silné stránky

Klidná lokalita, autobusová a vlaková zastávka v dochozí vzdálenosti

Slabé stránky

Malá výměra

Lokalita bez občanské vybavenosti

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **pozemku situovaném v okrajové části obce Křižany, dle ÚPD vedený jako plocha pro bydlení, tvořícím funkční celek se stavbou jiného vlastníka, v lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, v blízkosti autobusové a vlakové zastávky, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.**

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

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 380 000,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 196

| | |
|--|-------------|
| - nemovité věci povinného a jejich přísl. | 380 000,-Kč |
| - příslušenství uvedené nemovité věci | 0,- |
| - věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená - nezjištěna | 0,- |
| - výhody a nájemné právo – nezjištěno | 0,- |

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

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

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - pozemek p.č. 1212/1, vše v k.ú. a obci Křižany, zapsané na LV č. 196, vedené u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec**; se zohledněním práv a závad

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Obvyklá cena | 380 000 Kč |
| slovy: Tři sta osmdesát tisíc Kč | |

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

| | |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV | 2 |
| Snímek z katastrální mapy | 1 |
| Fotodokumentace nemovitosti | 1 |
| Mapa oblasti | 1 |
| ÚPD | 1 |
| Usnesení o ustanovení | 3 |
| Žádost o součinnost | 1 |
| Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz | 1 |

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2024 18:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 4299/23 pro Mgr. Petr Polanský
soudní exekutor

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564184 Křižany
Kat.území: 676501 Křižany List vlastnictví: 196
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo Šída Vojtěch, Kateřinská 40, 46303 Stráž nad Nisou | 890913/2738 | |

B Nemovitosti

| Pozemky | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---------|---------|------------|----------------|----------------|----------------|
| P | 1212/1 | 247 | ostatní plocha | jiná plocha | |

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Šída Vojtěch, Kateřinská 40, 46303 Stráž nad Nisou,
RČ/IČO: 890913/2738

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec -
Mgr. Petr Polanský 131 EX-4299/2023 -14 ze dne 03.01.2024. Právní účinky zápisu
k okamžiku 06.01.2024 15:03:27. Zápis proveden dne 09.01.2024; uloženo na prac.
Liberec

Z-124/2024-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1212/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec - Mgr.
Petr Polanský 131 EX-4299/2023 -26 ze dne 05.01.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 06.01.2024 15:03:27. Zápis proveden dne 10.01.2024; uloženo na prac.
Liberec

Z-129/2024-505

o Vydání rozhodnutí o zřízení zást. práva zdravot. pojišťovnou

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1212/1

Listina Oznámení zdrav. pojišťovny o vydání rozhodnutí o zřízení zást. práva VZP-24-
03237317-U736 ze dne 23.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2024
13:37:31. Zápis proveden dne 07.05.2024.

Z-3758/2024-505

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2024 18:15:02

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564184 Křižany
Kat.území: 676501 Křižany List vlastnictví: 196
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 1212/1

Plomby a upozornění

| Číslo řízení | Vztah k |
|---|---------|
| o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou V-3963/2024-505 | |

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 31.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.04.2008.
V-2822/2008-505
Pro: Šída Vojtěch, Kateřinská 40, 46303 Stráž nad Nisou RČ/IČO: 890913/2738

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.05.2024 18:23:05

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/>.

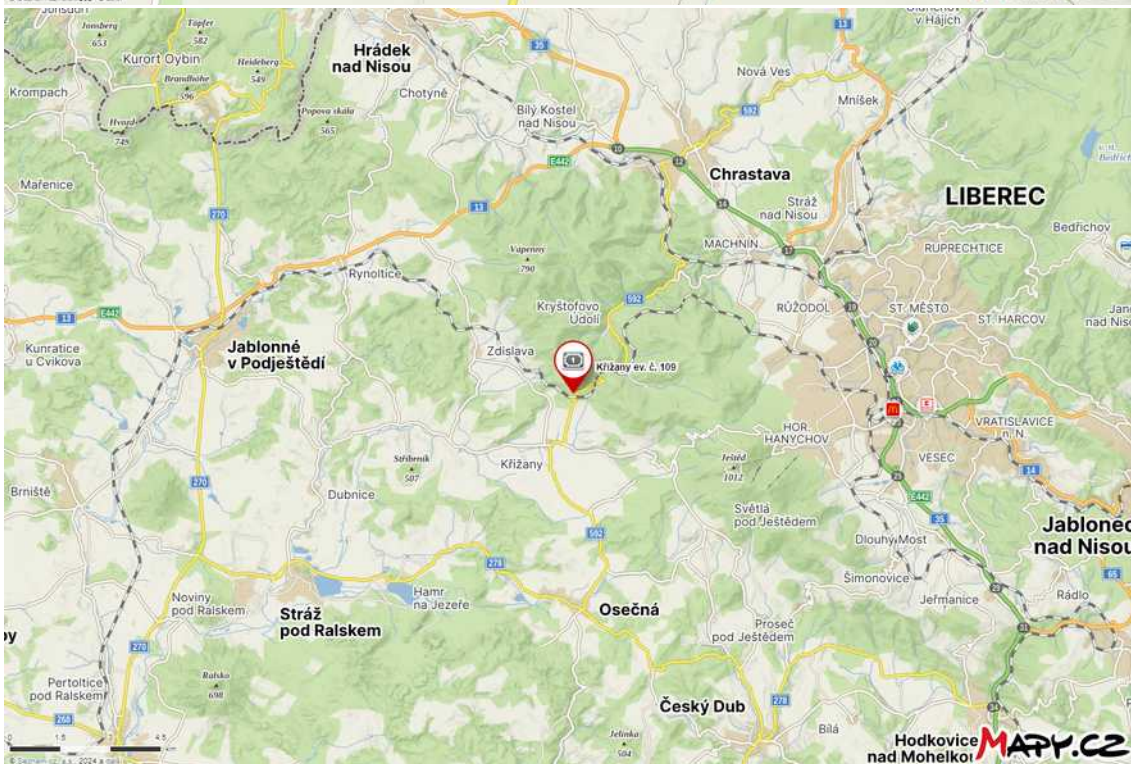
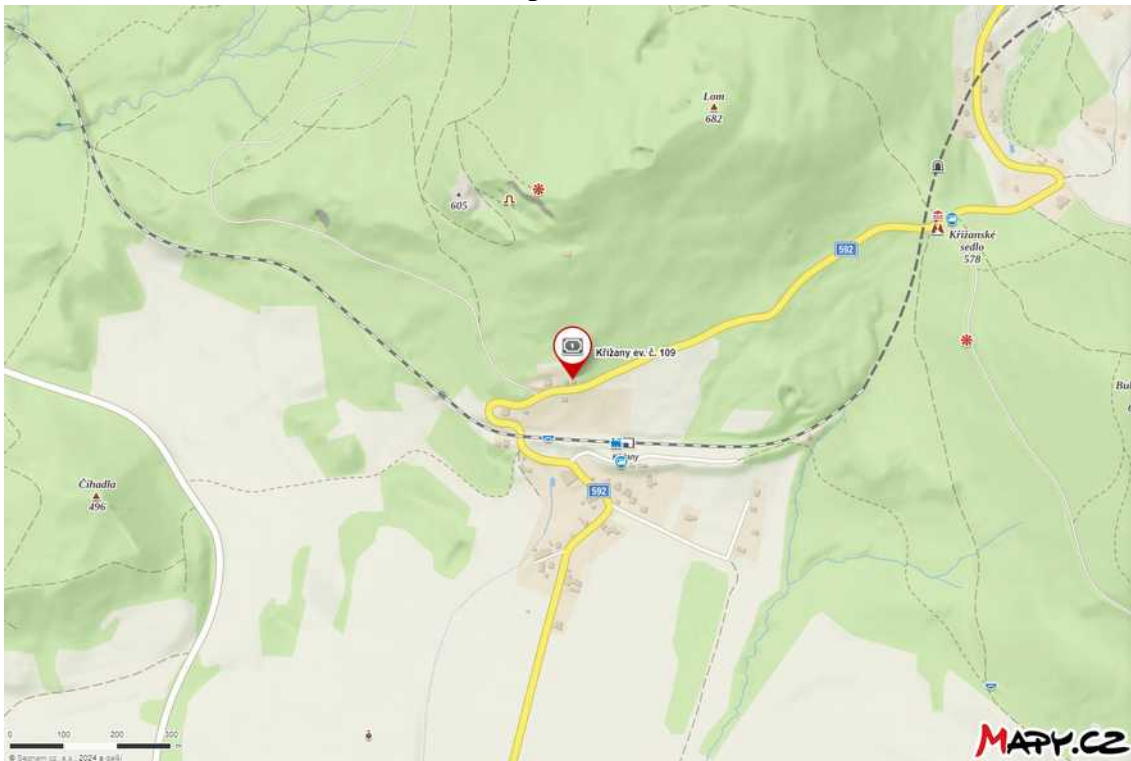
Snímek z katastrální mapy



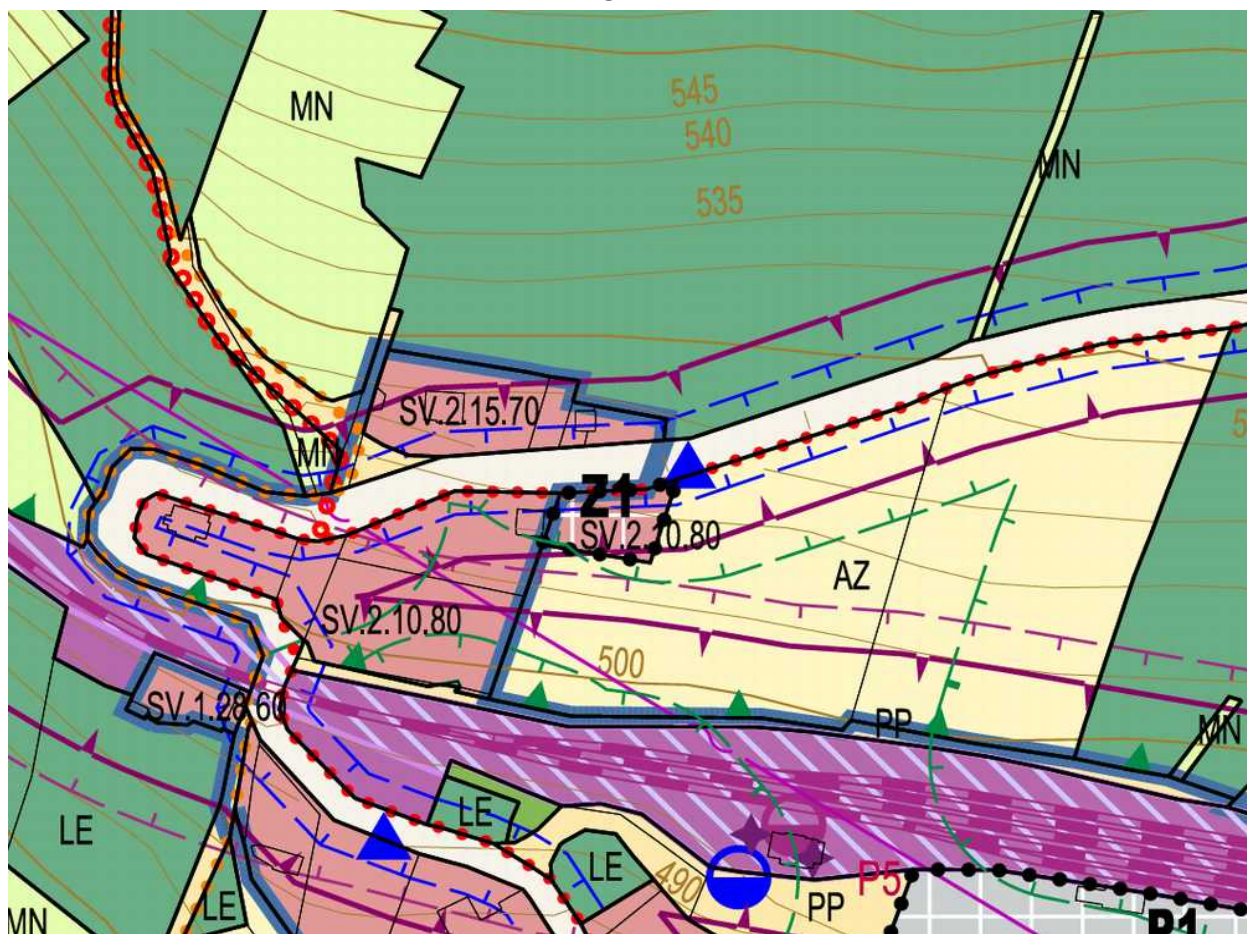
Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



ÚPD



Usnesení o ustanovení

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

e-mail: urad@exekuceliberec.cz, www: http://www.exekuceliberec.cz, ID DS: bxhg8w4

Číslo jednací: 131 EX 4299/23-75

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský, Exekutorský úřad Liberec se sídlem Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Liberci dne 14.12.2023 pod č.j. 72 EXE 61975/2023-14, podle exekučního titulu - směnečný platební rozkaz č.j. 39 Cm 95/2023-12, který vydal Krajský soud v Ústí nad Labem - pobočka v Liberci dne 22.08.2023 a který se stal pravomocným dne 20.09.2023 a vykonatelným dne 20.09.2023, k návrhu

oprávněného: TOMÁŠ SEDLÁČEK, Rochlická 136, 46311, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou
proti povinnému: VOJTĚCH ŠÍDA, Kateřinská 40, 46303, Stráž nad Nisou, nar.13.09.1989, IČ 07030495

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 110 000,00 Kč s příslušenstvím

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

t a k t o :

- I. Znalcem se ustanovuje Ing. Danielis Michal, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140 znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.
- II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:
 - a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich součástech,
 - b) určil a ocenil jejich příslušenství,
 - c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly,

d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564184 Křižany

Kat.území: 676501 Křižany

List vlastnictví: 196

Nemovitosti

Pozemky

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---------|------------|----------------|----------------|----------------|
| 1212/1 | 247 | ostatní plocha | jiná plocha | |

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součásti a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek;
 - umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených;
 - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práva s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem;
 - zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

P o u ě e n í :

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námítkě musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti).

Listinné stejnopisy písemností, které se za účelem doručení účastníkům řízení a dalším osobám vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, se opatřují toliko vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat (§ 17b Stavovského předpisu Exekutorské komory ČR ze dne 23. 5. 2002 v platném znění (kancelářský řád)). Soudní exekutor vede exekuční spisy v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 Exekučního řádu (zák. č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů) v elektronické podobě, na písemnosti v elektronické podobě se otisk úředního ani jiného razítka nezobrazuje (§ 9 odst. 7 kancelářského řádu).

V Liberci dne 27.5.2024
Vyřizuje: Bc. Jana Barková

Soudní exekutor
Mgr. Petr Polanský v.r.

**Mgr. Petr
Polanský**

Digitálně podepsal Mgr. Petr Polanský
DN: C=CZ, 2.5.4.37=NTRCZ-
40846415, O=Mgr. Petr
Polanský, OU=1, CN=Mgr. Petr
Polanský, SURNAME=Polanský, GIVE
NNAME=Petr, SERIALNUMBER=P55
242
SN: 23013170
Datum: 27.5.2024 16:57 +02:00

Žádost o součinnost

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací – nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:
VOJTĚCH ŠÍDA, Kateřinská 40, 46303, Stráž nad Nisou, nar.13.09.1989, IČ 07030495

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)
TOMÁŠ SEDLÁČEK, Rochlická 136, 46311, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou

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

Usnesením sp.zn. 131 EX 4299/23-75 ze dne 27.5.2024 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:
a) ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
b) určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
c) zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
d) vyjádřit se, zda považuji výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovité věci zapsané na listu vlastnictví:

| | | | | |
|---------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Okres: CZ0513 Liberec | Obec: 564184 Křižany | | | |
| Kat.území: 676501 Křižany | List vlastnictví: 196 | | | |
| Nemovitosti | | | | |
| Pozemky | | | | |
| <u>Parcela</u> | <u>Výměra[m2]</u> | <u>Druh pozemku</u> | <u>Způsob využití</u> | <u>Způsob ochrany</u> |
| 1212/1 | 247 | ostatní plocha | jiná plocha | |

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

V Trutnově dne 4.9.2024

S pozdravem

Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného
Městským úřadem v Trutnově k:
**Oceňování majetku pro - věci movité,- věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek,
- podnik**
mdanielis@volny.cz Mob: +420 777 300 093, DS: pq9s2ez

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. Z20240038.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 066288/2024.

V Trutnově 28.9.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.8.