

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 004570/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

473/2 v BD čp. 473 a 474 na pozemku p.č. 646, s příslušenstvím a podílem na společných částech stavby a pozemku o velikosti 379/10000, vše v k.ú. a obci Hanušovice, zapsané na LV č. 1672 a 1656, vedené v Katastrálním území pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

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

Číslo jednací: 131Ex 2264/21-61

TRŽNÍ HODNOTA	980 000 Kč
----------------------	-------------------

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 24.2.2025

Vyhotoveno: V Trutnově 10.3.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

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

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

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

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

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

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

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

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 24.2.2025 za přítomnosti znalce a vlastníka

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 1672 a 1656
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 24.2.2025. Povinný Martin Šulaj byl doporučeným dopisem pozván k místnímu šetření, zásilka byla povinnému vhozena do schránky dne 17.1.2025. Místního šetření se zúčastnil, poskytl součinnost a zpřístupnil oceňovanou jednotku.
5. Částečné prohlášení vlastníka týkající se oceňované jednotky
6. Územně plánovací dokumentace
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
9. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131Ex 2264/21-61
10. Povodňová zpráva z www.cap.cz
11. Údaje o realizovaných cenách z www.cuzk.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. 370/2024 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 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 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 tísní. 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 známy 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 bylo v posledních 12 měsících v oceňované lokalitě nalezeny 4 realizované prodeje BJ obdobné velikosti, z těchto vzorků byl odstraněn V-3038/2024-809, u kterého je sjednaná cena výrazně nižší než v místě obvyklá. Zbylé 3 vzorky jsou použity do porovnávací metody a dále je do porovnávací metody použita 1 nabídka RK. Výslednou hodnotou je tedy tržní hodnota.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Hanušovice, k.ú. Hanušovice
Adresa nemovité věci: Školní 473, 788 33 Hanušovice

Vlastnické a evidenční údaje

BJ je zapsána na LV č. 1672:

Vlastnické právo

Šulaj Martin, Školní 473, 78833 Hanušovice

Dokumentace a skutečnost

Stavba BD byla vybudována okolo r. 1980, do dnešní podoby byla upravena před r. 2016, kdy byly na stavbě realizovány stavební úpravy spočívající v zateplení fasády, obnovení střešní krytiny, výměny oken a vstupních dveří. BJ je v téměř původním stavu, s umakartovým jádrem.

Místopis

Hanušovice jsou město ležící asi 17 km severně od Šumperka, na soutoku řeky Moravy a říčky Branné. Nachází se zde významná železniční křižovatka a pivovar Holba. Dopravu v Hanušovicích zajišťují 3 silnice II. třídy, a to 312 do Chocně, 369 ze Zábřehu do Lipové-lázní a 446 z Olomouce na hraniční přechod Staré Město/Nowa Morawa. Železniční dopravu zajišťují 3 jednokolejné neelektrifikované tratě, které se setkávají na tamějším nádraží. Město Hanušovice se dělí na pět částí, které jsou shodné s katastrálními územími: Hanušovice, Hynčice nad Moravou, Potůčnick, Vysoké Žibřidovice a Žleb. Hanušovice jsou obec s pověřeným obecním úřadem. Pod jeho správu spadají Branná, Hanušovice, Jindřichov, Kopřivná, Malá Morava, Staré Město, Šléglov a Vikantice.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☒ dálkové vytápění
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 - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

1645/1

Město Hanušovice, Hlavní 92, 78833 Hanušovice

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - stavba BD, je situována v širším centru obce Hanušovice, v okolní smíšené zástavbě panelových BD, v blízkosti MŠ, ZŠ, autobusové zastávky, dětského hřiště, lékárny, obchodu a restauračního zařízení, od vlakové zastávky vzdálená cca. 500 m. Nemovitá věc je přístupná z veřejné zpevněné komunikace, ul. Školní. Území je kompletně zainvestované, možnost napojení na el. síť, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn, veřejné osvětlení, zpevněné komunikace. Parkovací možnosti jsou negarantované na nedostatku parkovacích míst v okolí.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: <i>Vlastnické právo Podíl</i>	
<i>Šulaj Martin, Školní 473, 78833 Hanušovice</i>	

Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Šulaj Martin

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: <i>Nebyla předložena nájemní smlouva, jednotka je užívána vlastníkem.</i>	

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek

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.

Předmětem ocenění je podíl na pozemku st.p.č. 646, který je zastavěn stavbou BD. Pozemek je kompletně zainvestován sítěmi (VV, NN, VK, plyn a dálkové vytápění, veřejné osvětlení, zpevněná komunikace). Užívání v souladu s právním stavem. Město nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků

Pozemky se stavbou BD tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že v obvyklá cena stavebních pozemků se pohybuje v intervalu od 800-1100,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku je stanovena ve výši 1000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	646	377	1 000,00	379 / 10 000	14 288
Celková výměra pozemků		377	Hodnota pozemků celkem		14 288

Výpočet věcné hodnoty stavby

BJ 473/2

Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka č. 473/2 o velikosti 1+1, situovaná v 1. NP se vstupem nalevo od schodiště. BJ se skládá z chodby, kuchyně, pokoje, koupelny a WC. BJ se ke dni ocenění nachází se standardním příslušenstvím - koupelna s vanou a umyvadlem, WC splachovací, bez provedených obkladů, kuchyně s jednoduchou linkou se sporákem se sklokeramickou deskou (spotřebiče nejsou

vestavěné), podlahy s koberci a PVC, v koupelně dlažba. Okna jsou plastová, vytápění dálkové, vč. ohřevu vody.

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní vodorovná i svislá instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří : podlahová krytina, nenosné bytové příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní nátěry vnějších oken, topná tělesa, listovní schránka, zvonek.

Příslušenstvím bytu je sklep a spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 379/10000.

Konstr. řešení, st.tech.stav:

Stavba BD je samostatně stojící, se 4.NP, se 2 vchody a čp, bez výtahu. Stavba BD obsahuje 16 bytových jednotek a společné prostory ve dvou sekcích. Budova je užívána jako obytný dům, panelové montované konstrukce, na betonových základech, stropní konstrukce jsou betonové, střecha je plochá s povlakovou krytinou, schodiště je dvouramenné. Vnitřní omítky ve společných prostorech jsou vápenné, podlahy s teraco dlažbou.

Stavba BD je ve velmi dobrém technickém stavu, po revitalizaci, s prodlouženou životností. BJ v udržovaném původním stavu s umakartovým jádrem.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
předsín	Obytné prostory	4,10 m ²	1,00	4,10 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,67 m ²	1,00	2,67 m ²
WC	Obytné prostory	0,96 m ²	1,00	0,96 m ²
kuchyně	Obytné prostory	12,27 m ²	1,00	12,27 m ²
pokoj	Obytné prostory	16,19 m ²	1,00	16,19 m ²
sklep	Obytné prostory	4,25 m ²	0,50	2,13 m ²
Celková podlahová plocha		40,44 m²		38,32 m²

Jednotková cena	40 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	38,32 m ²
Reprodukční cena	1 532 800 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	82 771	82 771	5,47
2. Svislé konstrukce	18,20	278 970	278 970	18,44
3. Stropy	8,40	128 755	128 755	8,51
4. Krov, střecha	4,90	75 107	75 107	4,96
5. Krytiny střech	2,30	35 254	35 254	2,33
6. Klempířské konstrukce	0,70	10 730	10 730	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	87 370	87 370	5,78
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	44 451	44 451	2,94
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	19 926	19 926	1,32
10. Schody	2,90	44 451	44 451	2,94
11. Dveře	3,30	50 582	50 582	3,34

12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	81 238	81 238	5,37
14. Povrchy podlah	3,00	45 984	45 984	3,04
15. Vytápění	4,80	73 574	73 574	4,86
16. Elektroinstalace	5,10	78 173	78 173	5,17
17. Bleskosvod	0,40	6 131	6 131	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	49 050	49 050	3,24
19. Vnitřní kanalizace	3,10	47 517	47 517	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,40	6 131	6 131	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	33 722	33 722	2,23
22. Vybavení kuchyní	1,90	29 123	29 123	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	59 779	59 779	3,95
24. Výtahy	1,30	19 926	0	0,00
25. Ostatní	5,70	87 370	87 370	5,78
26. Instalační pref. jádra	3,70	56 714	56 714	3,75

Upravená reprodukční cena		1 512 874 Kč
Podlahová plocha		38,32 m ²
Základní upravená jedn. cena	(JC)	39 480 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	38,32
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	39 480
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 512 874
Stáří	roků	44
Další životnost	roků	76
Opotřebení	%	36,70
Věcná hodnota (VH)	Kč	957 649

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná jednotka

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– BJ o velikosti 1+1 ve standardním technickém stavu a provedení, se standardním příslušenstvím, v BD po revitalizaci, situovaném v lokalitě s dostupnou občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností a obslužností.

Lokalita:	Hanušovice
Popis:	BJ v původním stavu
Dispozice:	1+1
Typ stavby:	Panelový BD po revitalizaci

Podlaží:	1. NP
Užitná plocha:	38,32 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název: BJ				
Lokalita: Hanušovice				
Popis: BJ č. 475/2 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-9924/2022-809				
Užitná plocha: 45,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,01	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K6 Technický stav			1,00	
K7 Pozemky			1,00	
K5 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
990 000	45,00	22 000	0,96	21 120



Zdroj: www.cuzk.cz

Název: BJ				
Lokalita: Hanušovice				
Popis: BJ č. 207/18 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-3106/2023-809				
Užitná plocha: 38,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,90	
K6 Technický stav			1,00	
K7 Pozemky			1,00	
K5 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 060 000	38,00	27 895	0,90	25 106



Zdroj: www.cuzk.cz

Název: BJ				
Lokalita: Hanušovice				
Popis: BJ č. 268/16 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-8649/2024-809				
Užitná plocha: 45,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,01	
K3 Poloha			1,02	
K4 Provedení a vybavení			0,90	



Zdroj: www.cuzk.cz

K6 Technický stav			1,00	
K7 Pozemky			1,00	
K5 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 400 000	45,00	31 111	0,93	28 933

Název:	BJ 2+1 43 m²			
Lokalita:	Olomoucký kraj, Šumperk, Hanušovice			
Popis:	Byt 2+1 o užitné ploše 43 m ² , umístěný v klidné části Hanušovic, na Holbě. Bytová jednotka se nachází ve 3. patře panelového domu. Byt je po částečných úpravách. K bytu náleží sklepní kóje.			
Užitná plocha:	43,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,80	
K2 Velikosti objektu			1,01	
K3 Poloha			1,02	
K4 Provedení a vybavení			0,90	
K6 Technický stav			1,00	
K7 Pozemky			1,00	
K5 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 599 000	43,00	37 186	0,74	27 518



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 21000,- do 29000,-Kč. Hodnotu stanovují kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	21 120 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	25 669 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 933 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	980 000 Kč
Jednotková cena	25 574 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	980 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	980 000 Kč
Reprodukční hodnota	1 512 874 Kč
Věcná hodnota	971 937 Kč
z toho hodnota pozemku	14 288 Kč

Tržní hodnota	980 000 Kč
slovy: Devět set osmdesát tisíc Kč	

Silné stránky

Revitalizovaná stavba panelového BD
Dobrá dostupnost občanské vybavenosti

Slabé stránky

Téměř původní technický stav BJ, umakartové jádro
Negarantované parkovací možnosti na nedostatku parkovacích míst v okolí

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena 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

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. - **BJ o velikosti 1+1 v téměř původním stavu a provedení, s umakartovým jádrem a plastovými okny, se standardním příslušenstvím, v 1. NP stavby BD po revitalizaci (okna plastová, zateplená fasáda, krytina), situovaném v lokalitě smíšené zástavby, s dobrou občanskou vybaveností v dochozí vzdálenosti, dobrou dopravní dostupností a obslužností,** v dané lokalitě je poptávka výrazně vyšší než nabídka.

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

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 980 000,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitostech zapsaných na LV č. 1672 a 1656

- nemovité věci povinného a jejich přísl.	980 000,-Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci - sklep a spoluvl. podíl id. 379/10000 na společných částech domu a pozemku - zahrnuto v ceně	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená	
- nezjištěna	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- 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., 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 tržní hodnotu nemovité věci: BJ č. 473/2 v BD čp. 473 a 474 na pozemku p.č. 646, s příslušenstvím a podílem na společných částech stavby a pozemku o velikosti 379/10000, vše v k.ú. a obci Hanušovice, zapsané na LV č. 1672 a 1656, vedené v Katastrálním území pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk ; se zohledněním práv a závad:**

Tržní hodnota

980 000 Kč

slovy: Devět set 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 vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV	4
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Pozvánka na místní šetření + Doručenka	2
Grafická část prohlášení vlastníka	2
Povodňová mapa	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.11.2024 05:15:05

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2264/21 pro Mgr. Petr Polanský
soudní exekutor

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 535532 Hanušovice

Kat.území: 637203 Hanušovice

List vlastnictví: 1672

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šulaj Martin, Školní 473, 78833 Hanušovice	720113/5788	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
473/2	byt		byt.z.	379/10000

Vymezeno v:

Budova Hanušovice, č.p. 473, 474, byt.dům, LV 1656

na parcele St. 646, LV 1656

Parcela St. 646 zastavěná plocha a nádvoří 377m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši 33.480,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická

2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Jednotka: 473/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.014
EX 6720/13-18 ze dne 24.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2014
06:48:46. Zápis proveden dne 21.03.2014.

V-1279/2014-809

Pořadí k 25.02.2014 06:48

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

Šulaj Martin, Školní 473, 78833 Hanušovice, RČ/IČO:

720113/5788

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec -
Mgr. Petr Polanský 131 EX-2264/2021 -8 ze dne 10.01.2022. Právní účinky zápisu
k okamžiku 02.03.2022 18:24:03. Zápis proveden dne 04.03.2022; uloženo na prac.
Liberec

Z-949/2022-505

Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.11.2024 05:15:05

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 535532 Hanušovice
Kat.území: 637203 Hanušovice List vlastnictví: 1672
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Šulaj Martin, Školní 473, 78833 Hanušovice, RČ/IČO:
720113/5788
Jednotka: 473/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 131 EX 2264/21-27 ze dne 02.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2022 18:24:09. Zápis proveden dne 04.03.2022; uloženo na prac. Šumperk

Z-1505/2022-809

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Valenta, Hlušovická 254/58, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Šulaj Martin, Školní 473, 78833 Hanušovice, RČ/IČO:
720113/5788

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Valenta 196EX-1608/2023 -7 ze dne 10.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2023 20:40:21. Zápis proveden dne 26.10.2023; uloženo na prac. Olomouc

Z-8289/2023-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Šulaj Martin, Školní 473, 78833 Hanušovice, RČ/IČO:
720113/5788
Jednotka: 473/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 196EX 1608/23-17 ze dne 20.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2023 20:00:03. Zápis proveden dne 30.10.2023; uloženo na prac. Šumperk

Z-5650/2023-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j.: 196EX 1608/23-17. Právní moc ke dni 28.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2024 20:08:25. Zápis proveden dne 05.01.2024; uloženo na prac. Šumperk

Z-76/2024-809

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Pavla Nevěřilová,
K.H.Máchy 1294/2, 787 01 Šumperk

Povinnost k

Šulaj Martin, Školní 473, 78833 Hanušovice, RČ/IČO:
720113/5788

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 225 EX 00688/24-015 ze dne 27.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2024 17:03:11. Zápis proveden dne 28.03.2024; uloženo na prac. Šumperk

Z-2100/2024-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Šulaj Martin, Školní 473, 78833 Hanušovice, RČ/IČO:
720113/5788

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.11.2024 05:15:05

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 535532 Hanušovice
Kat.území: 637203 Hanušovice List vlastnictví: 1672
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 473/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 225 EX 00688/24-020 ze dne 27.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2024 17:01:21. Zápis proveden dne 28.03.2024; uloženo na prac. Šumperk

Z-2099/2024-809

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Pavla Nevěřilová,
K.H.Máchy 1294/2, 787 01 Šumperk

Povinnost k

Šulaj Martin, Školní 473, 78833 Hanušovice, RČ/IČO:
720113/5788

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 225 EX 00687/24-016 ze dne 27.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2024 17:06:16. Zápis proveden dne 28.03.2024; uloženo na prac. Šumperk

Z-2104/2024-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Šulaj Martin, Školní 473, 78833 Hanušovice, RČ/IČO:
720113/5788

Jednotka: 473/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 225 EX 00687/24-021 ze dne 27.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2024 17:03:58. Zápis proveden dne 28.03.2024; uloženo na prac. Šumperk

Z-2101/2024-809

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 30.08.2007.
Právní účinky vkladu práva ke dni 07.09.2007.

V-5336/2007-809

Pro: Šulaj Martin, Školní 473, 78833 Hanušovice

RČ/IČO: 720113/5788

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 535532 Hanušovice
Kat.území: 637203 Hanušovice List vlastnictví: 1672
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.

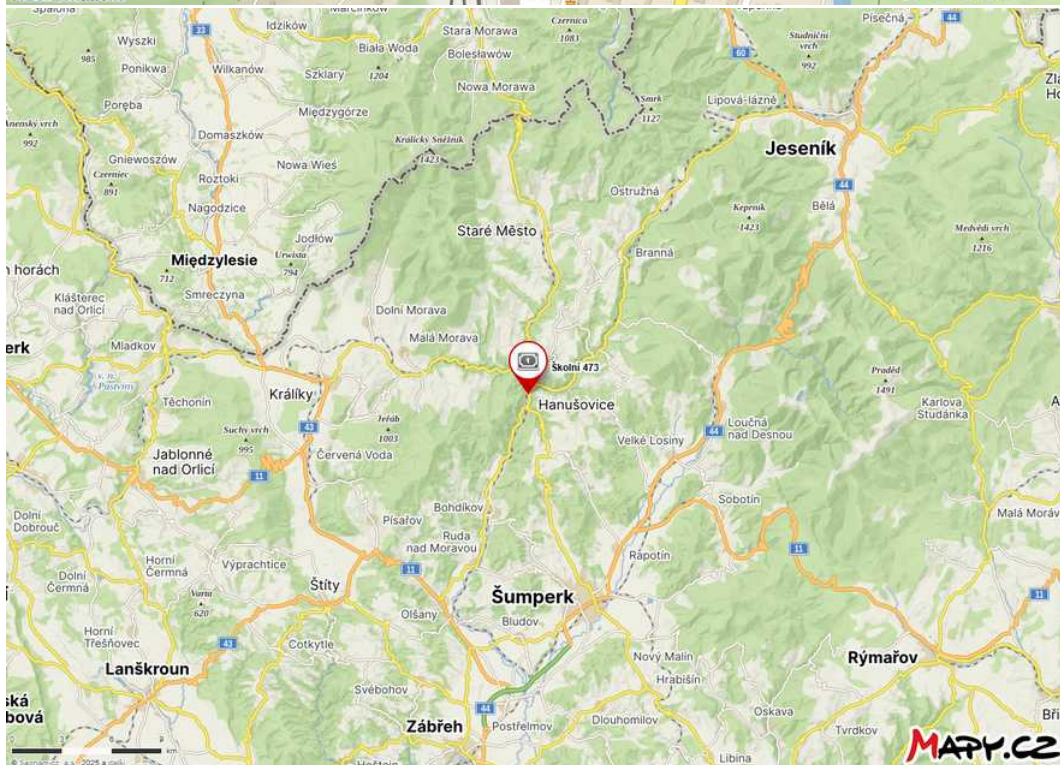
- 18 -

Snímek katastrální mapy





Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení znalce

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město
Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský
e-mail: urad@exekuceliberec.cz, www: http://www.exekuceliberec.cz, ID DS: bxhg8w4

Číslo jednací: 131 EX 2264/21-61

U S N E S E N Í

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 Šumperku dne 07.01.2022 pod č.j. 7 EXE 591/2021-9, podle exekučního titulu - elektronický platební rozkaz č.j. EPR 324538/2020-5, který vydal Okresní soud v Šumperku dne 11.01.2021 a který se stal pravomocným dne 03.02.2021 a vykonatelným dne 19.02.2021, k návrhu

oprávněného: O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 14000, Praha, IČ 60193336

proti povinnému: MARTIN ŠULAJ, Školní 473, 78833, Hanušovice, nar.13.01.1972

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 5 495,77 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 30 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 nemovitostmia 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: CZ0715 Šumperk

Obec: 535532 Hanušovice

Kat.území: 637203 Hanušovice

List vlastnictví: 1672

B. Nemovitosti

Jednotky			Podíl na	
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
473/2	byt		byt.z.	379/10000
Vymezeno v:				
Budova	Hanušovice, č.p. 473, 474, byt.dům, LV 1656			
	na parcele	St. 646, LV 1656		
Parcela	St. 646	zastavěná plocha a nádvoří		377m2

- 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 nemovitostí, 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 práv 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.

Soudní exekutor v daném případě přistupuje k ocenění nemovitosti, jelikož se v průběhu řízení ukázalo, že v řízení není jiný způsob provedení exekuce a povinný na úhradě pohledávky nemá zájem. Nad to soudní exekutor konstatuje, že je v rozporu s dobrými mravy neplnit své závazky, nikoliv trvat na jejich plnění. Je to stále povinný, kdo má povinnost tvrdit a prokazovat, že je tu jiná možnost vymození dluhu.

P o u ě n í :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (č.j. opr. 2020026624) a znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

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

V Liberci dne 14.10.2022
Vyřizuje: Mgr. Alena Gajošová

Soudní exekutor
Mgr. Petr Polanský v.r.

Mgr. Petr
Polanský

Digitálně podepsal Mgr. Petr Polanský
DN: C=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-
40846415.O=Mgr. Petr
Polanský, OU=1, CN=Mgr. Petr
Polanský, SURNAME=Polanský, GIVE
NNAME=Petr, SERIALNUMBER=P55
242
SN: 22482143
Datum: 14.10.2022 12:39

Pozvánka na místní šetření

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:
MARTIN ŠULAJ, Školní 473, 78833, Hanušovice, nar. 13.01.1972

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)
O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 14000, Praha, IČ 60193336

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

Usnesením čísla jednací: **131 EX 2264/21-61 ze dne 14.10.2024** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považují 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;

Nemovitosti zapsané na LV:

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 535532 Hanušovice
Kat. území: 637203 Hanušovice List vlastnictví: 1672
B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na	
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
473/2	byt		byt. z.	379/10000
Vymezeno v:				
Budova	Hanušovice, č.p. 473, 474, byt.dům, LV 1656			
	na parcele	St. 646, LV 1656		
Parcela	St. 646	zastavěná plocha a nádvoří		377m2

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne: **4.2.2025 od 11 hod**
Sraz účastníků k prohlídce: **u stavby BD č.p. 473**

Žádám o doložení stavební dokumentace týkající se oceňované nemovité věci. V souladu s § 125 stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci (včetně pasportu) odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdává dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníku stavby.

Dále k jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva).

V Trutnově dne 15.1.2025

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

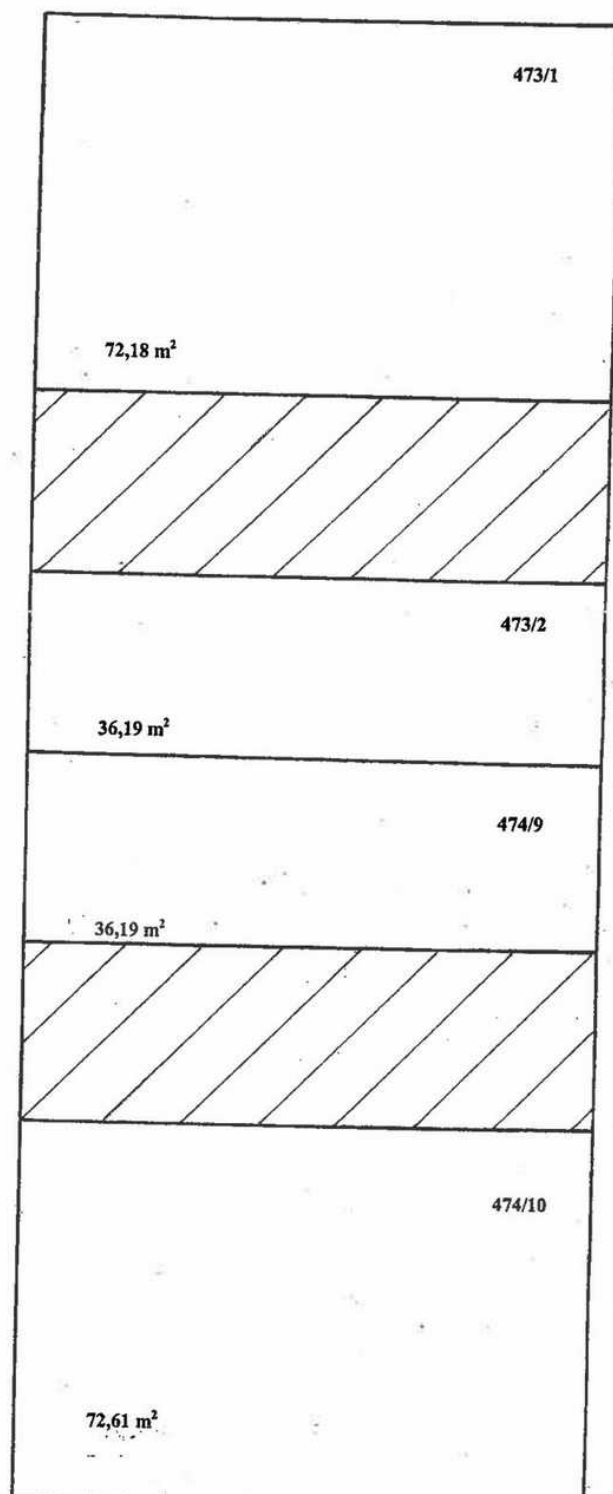
mdanielis@volny.cz

Mob: +420 777 300 093,

DS: pq9s2ez

[illegible]

První nadzemní podlaží.



II

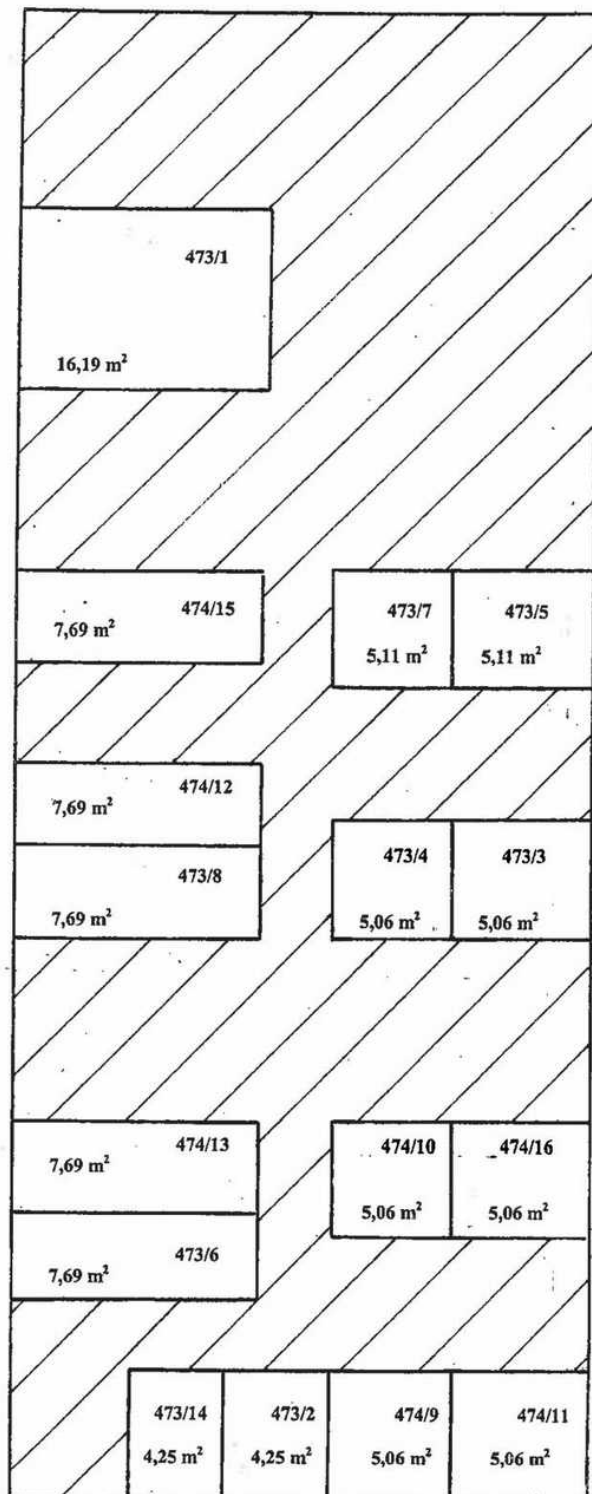
Schema rozložení jednotek,
jejich podlahových ploch, a
společných prostor v budově
s č.p. 473 a 474, k.ú.
Hanušovice.

Podzemní podlaží.

Společné prostory



Prostory jednotek



I

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

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Olomoucký
Okres: Šumperk
Obec: Hanušovice

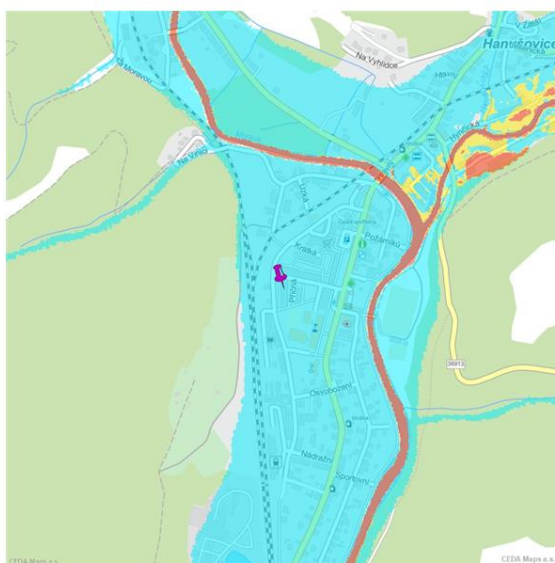
Katastrální území: Hanušovice [637203]
Parcelní číslo: St. 646

Riziková zóna

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 10.3.2025

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licennci-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250028.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, 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 004570/2025.

V Trutnově 10.3.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.