

Mgr. Denisa Van Geet
 notárka v Liberci
 Dašlo:
 Počet příloh: _____
 Počet stejnopisů: 18 -09- 2025

ING. MIROSLAV BUREŠ
 znalec z oboru ekonomika
 odvětví ceny a odhady nemovitostí
 Horská 200, LIBEREC 14
 ☎ 5102157, 5101290, 3121173
 evidence znalce č. 1606/2025

Okres: Děčín
 Obec: Česká Kamenice
 Kat. území: Kamenická Nová Víska

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 68525/2025

Odhad obvyklé ceny nemovité věci podle § 2 odst. 2 zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku - ideální 1/2 pozemku p.p.č. 20 zapsaného na listu vlastnictví č. 252 pro katastrální území Kamenická Nová Víska, obec Česká Kamenice.

Zadavatel posudku: Okresní soud v Liberci
 usnesením 35D 424/2020 - 336
 Mgr. Denisa Van Geet
 notárka jako soudní komisař
 se sídlem Kostelní 10/5
 460 01 Liberec II – Nové Město

Vlastníci nem. věci: LV č. 252 pro k.ú. Kamenická Nová Víska (č. 780600)
 v obci Česká Kamenice (č. 562394)

1/2 Mareš Václav
 9.května 187
 294 28 Chotětov

1/2 Žuborová Venuše
 Rynoltická 161
 Liberec XXXIII-Machnín, 460 01 Liberec

Účel posudku: Odhad obvyklé ceny jako podklad pro projednání pozůstalosti po paní Venuši Žuborové, zemřelé 23.2.2020.

Oceňovací předpis pro odhad ceny obvyklé: Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.

Ocenění ke dni: 23.2.2020

Posudek vypracoval: Ing. Bureš Miroslav
 Horská 200
 460 14 Liberec XIV-Ruprechtice
 IČ 627 66 872

Posudek v oboru: obor ekonomika - odvětví ceny a odhady

Tento posudek obsahuje 24 číslovaných stran textu a 7 stran příloh.
 Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží zadavatel a 1 vyhotovení bude uloženo v archívu znalce. Číslo vyhotovení ____.

V Liberci dne 17.9.2025

c) Zajištěné znalcem:

- územní plán města Česká Kamenice
- vlastní databáze obchodovaných cen
- nabídková a poptávková databáze sítě Internet (www.reality.cz, www.sreality.cz)
- letecké snímky s průmětem katastrální mapy (server KN Marushka, www.l-katastr.cz, www.google.com)

d) Dodané zadavatelem posudku:

- Usnesení č.j. 35D 424/2020-336 ze dne 27.8.2025, kterým Okresní soud v Liberci rozhodl Denisou Van Geet, jako tímto soudem pověřeným soudním komisařem ve věci projednání pozůstalosti po Venuši Ž u b o r o v é, naposledy bytem Rynoltická 161, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 Liberec, rod.č. 525910/181 o ustanovení znalce Ing. Miroslava Bureše. Datovou schránkou bylo Usnesení doručeno znalci 29.8.2025.

e) Informace a údaje sdělené vlastníkem nebo uživatelem oceňované nemovité věci:

- nejsou

Nález

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že dostupná dokumentace odpovídá skutečnosti. Předmětem ocenění je nemovitá věc – **íd. 1/2** pozemku p.p.č. 20 zapsaného na listu vlastnictví č. 252 pro katastrální území Kamenická Nová Víska (č. 780600) v obci Česká Kamenice (562394).

Oceňovaný pozemek je situovaný na jihozápadním okraji města Česká Kamenice při silnici č. I/13, E442, která vede od Nového Boru směrem na Děčín. Oceňovaný pozemek se nachází za domem č.p. 40, který je umístěn jako poslední ve městě po pravé straně ve směru na sousední obec Markvartice. Západní hranice parcely č. 20 tvoří zároveň hranici kat. území Kamenická Nová Víska i obce.

Konfigurace terénu a okolní zástavba:

Na okolním mírně členitém terénu s mírným sklonem převážně k jihozápadu se nachází rozvolněná zástavba rodinných domů podél komunikace procházející obcí. Ve vzdálenosti jen několika desítek metrů navazují první domy Markvartic.

Dopravní podmínky:

Zastávky autobusů linek místního významu jsou na silnici I/13 v obou směrech ve vzdálenosti asi 400 m. Místo je přístupné osobním i nákladním automobilem po veřejné asfaltové komunikaci k domu č.p. 40 jiného vlastníka. **Přístup na vlastní pozemek zajištěn není.**

Inženýrské sítě:

V místě je možnost napojení na rozvod elektrické energie. Možnost napojení na jiné inženýrské sítě v místě není

Obchody, služby, úřady, školství, kultury, sport:

V blízkém okolí není žádná občanská vybavenost. Základní je v sousedních Markvarticích a na území České Kamenice.

Pracovní možnosti:

Běžné pracovní příležitosti na území malého města o cca 5.000 obyvatelích.

Typ nemovitosti:

Pozemek podle územního plánu „Bi“ bydlení individuálního, bez zajištěného přístupu, částečně užívaný se sousedícím rodinným domem č.p. 40.

Součásti a příslušenství nemovitosti:

Drobné venkovní úpravy – opěrná zídka, výběh pro koně, několik mladých okrasných stromů. Malou částí do parcely zasahuje i provizorní dřevěná jednostranně opláštěná bouda.

Posudek

POSTUP při ocenění cenou obvyklou.

a) Požadavek dle oceňovacího předpisu:

Definice obvyklé ceny (Zákon č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, § 2, odst. 1 a 2)

2 Způsoby oceňování majetku a služeb

- (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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.
- Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**

Prováděcí předpis zákona č.151/1997 Sb – vyhl.č.441/2013 Sb. v aktuálním znění

§ 1a) Určení obvyklé ceny

- (1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.
- (2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje
 - a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
 - b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
 - c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
 - d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
 - e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
 - f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
- (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
- (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

b) Obecný popis zvoleného oceňovacího postupu:

Z výše uvedeného vyplývá, že pro určení obvyklé ceny lze použít pouze porovnávací přístup, který vychází z realizovaných kupních smluv nemovitých věcí, evidovaných v KN (zákon 151/1997 Sb.). Následným zpřesňujícím požadavkům prováděcí vyhlášky logicky odpovídá pouze **porovnávací metoda přímá**.

Přístup tržního porovnání předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, jak z pohledu nabídky, tak z pohledu poptávky. Pracoviště KN od 1.1.2016 poskytují informace o kupních cenách placeným dálkovým přístupem. **Analýza trhu potvrdila existenci realizovaných transakcí** (viz report realizovaných cen, vygenerovaný programem Nemokalk), odpovídající vzorky byly použity v porovnávacím přístupu.

Jednotlivé **transakce jsou označeny jako „vzorky“**, které jsou jednoznačně identifikované číslem řízení, přiděleným KN.

Vzorky jsou analyzovány následným postupem.

1. Vyřazeny jsou vzorky neodpovídající segmentu, případně podsegmentu trhu z hlediska výrazně odlišných technických nebo velikostních parametrů, odlišného způsobu využití apod.

Ocenění

Ocenění tržním přístupem

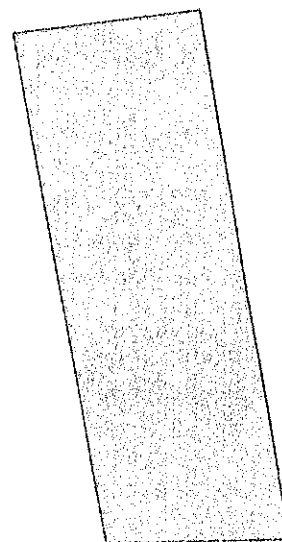
Přehled oceňovaného majetku

Pozemek p.p.č. 20 k.ú. Kamenická Nová Víska

Pozemek číslo 20 o výměře 1 150 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	20
Katastr:	Kamenická Nová Víska
List vlastnictví:	252
Obec:	Česká Kamenice
Okres:	Děčín
Výměra:	1 150 m ²
GPS:	50°47'25.071"N, 14°22'33.661"E
Druh pozemku:	zahrada
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond



Jedná se o rovinatý pozemek, který je v katastru nemovitostí evidovaný jako zahrada. V územním plánu je zakreslen jako plocha "Bi" bydlení individuálního.

P.p.č. 20 svojí jihozápadní hranicí přiléhá k hranici katastrálního území Kamenická Nová Víska. Na pozemek není zajištěn vstup z veřejné komunikace a tím je samozřejmě do značné míry znehodnocen. Tato skutečnost je zohledněna v porovnávacím ocenění.

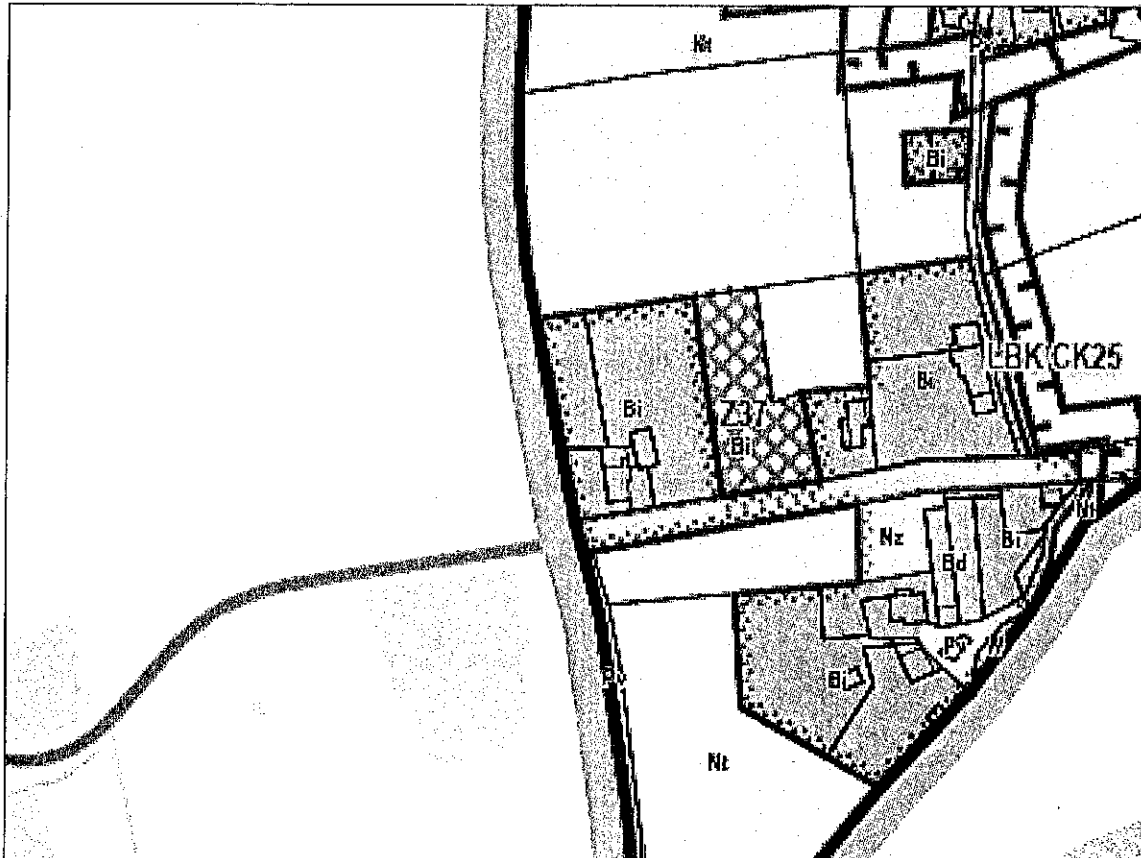
Při místním šetření bylo zjištěno, že je částečně užívaný s domem č.p. 40, který se nachází mezi p.p.č. 20 a důležitou frekventovanou silnicí I/13, E442. Prohlídku na místě znalci umožnil otec paní Kováčové Pauly, která žije střídavě v Německu. Pan Lubomír Kovač také poskytl informace např. o inženýrských sítích. Paní Kováčová zřídila na pozemku provizorní výběh pro koně které má ustájené u domu č.p. 40 (není zachyceno v I-katastru). Do parcely jinak zasahuje malá část boudy v JZ rohu, opěrná zídka v JV rohu. Na pozemku se také nachází několik jehličnatých i okrasných listnatých stromů ve stáří cca 10 - 15 roků. Uvedené skutečnosti mají zanedbatelný vliv na obvyklou cenu pozemku.



I-katastr



Územní plán



Použité vzorky:

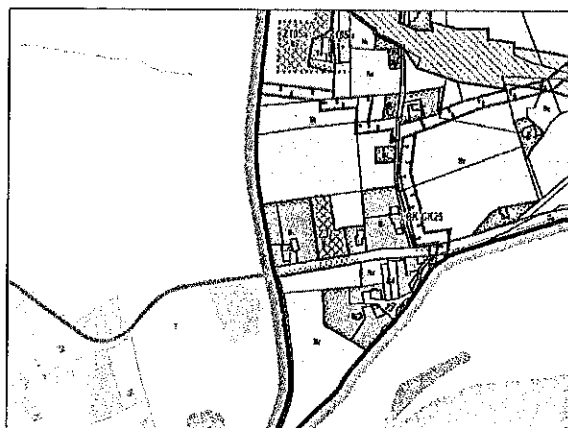
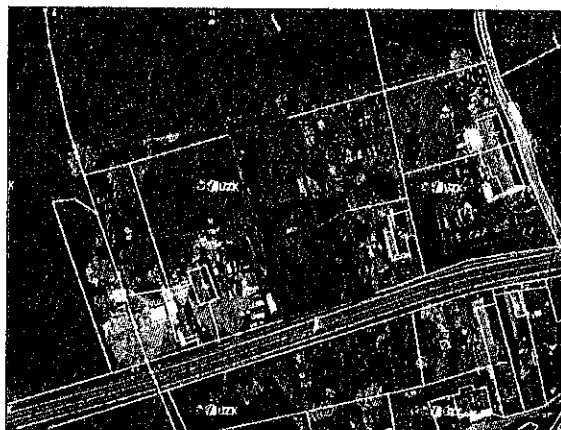
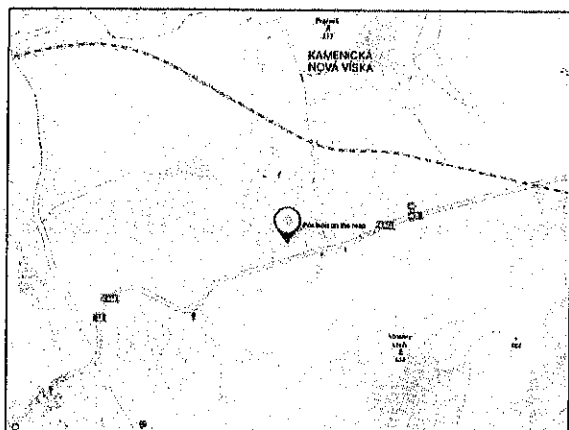
Vzorek č.1 V-4000/2022-502 Kamenická Nová Víska 20.9.2022

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	Výměra
22/2 orná půda	Kamenická Nová Víska	2 513 m ²
Celková výměra:		2 513 m²



V katastru nemovitostí je parcela vzorku evidovaná jako orná půda a v územním plánu je zakreslena jako navrhovaná plocha "Bi" - bydlení individuálního.



Segment trhu: Stavební pro bydlení a rekreaci

Vlastnictví: Fyzická osoba, dříve SJ

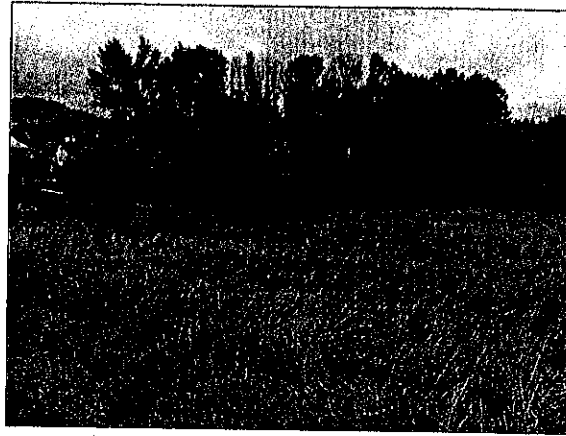
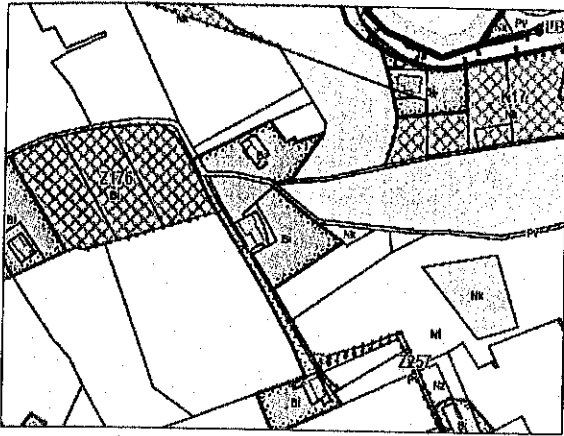
Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní č. 69/2022/788707 ze dne 18.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2022 11:42:57. Zápis proveden dne 20.09.2022.

Cena: 1 537 000 Kč, DPH nebylo účtováno

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost	
1	Nezajištěný přístup k oc. pozemku	40 %	K oceňovanému pozemku není zajištěn přístup.
2	Vztah k územnímu plánu	-5 %	Vzorek je pro bydlení zatím pouze navrhovaný.



Segment trhu: Stavební pro bydlení a rekreaci

Vlastnictví: Fyzická osoba, dříve Město

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní, o zřízení práva zpětné koupě, o zřízení věcného předkupního práva č. 1/2021/RD ze dne 07.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2022 11:36:38.
Zápis proveden dne 08.02.2022.

Cena: 925 541 Kč, podle KS vč. DPH

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Nezajištěný přístup k oc. pozemku	40 % <i>K oceňovanému pozemku není zajištěn přístup.</i>
2	Vztah k územnímu plánu	0 %

Skupina	Sum	K _f
1	40 %	1.4
2	0 %	1

$$K_f = 1.4 \times 1 = 1.4$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 925\,541$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 0.7$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 925\,541 \times 0.7 + (0) = 647\,879 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 647\,879$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 0.7$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 2\,833$ m² ... výměra vzorku

$V_{poz} = 1$ m² ... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 1.4$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 647\,879 / 2\,833 \times 1 / 1.4 = 163 \text{ Kč}$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 511\ 000$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 0.63$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 511\ 000 \times 0.63 + (0) = 321\ 930$ Kč

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 321\ 930$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 0.63$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 561$ m² ... výměra vzorku

$V_{poz} = 1$ m² ... výměra oceňovaného pozemku

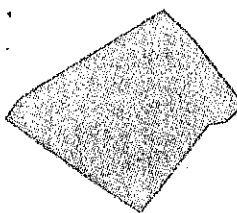
$K_f = 1.4$... cenotvorný koeficient

$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 321\ 930 / 561 \times 1 / 1.4 = 410$ Kč

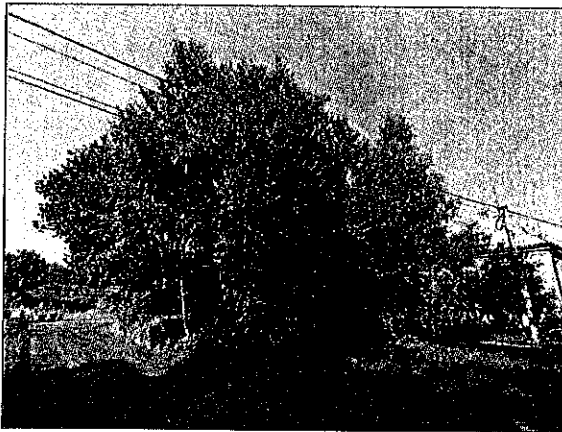
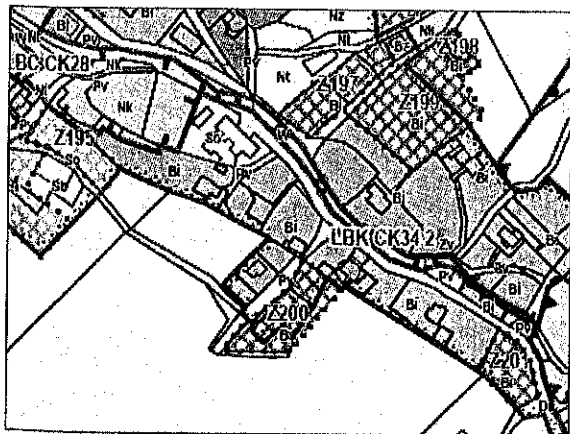
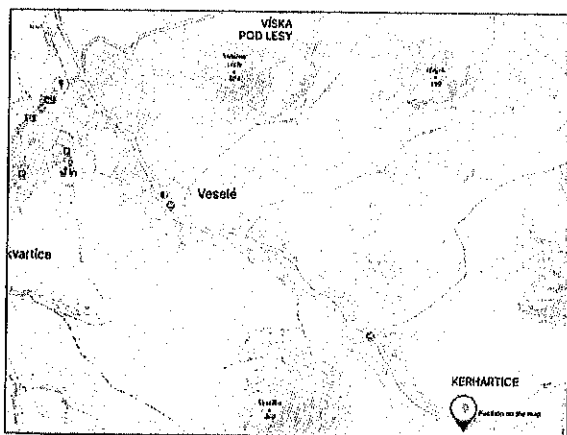
Vzorek č.4 V-6436/2021-502 Kerhartice 29.12.2021

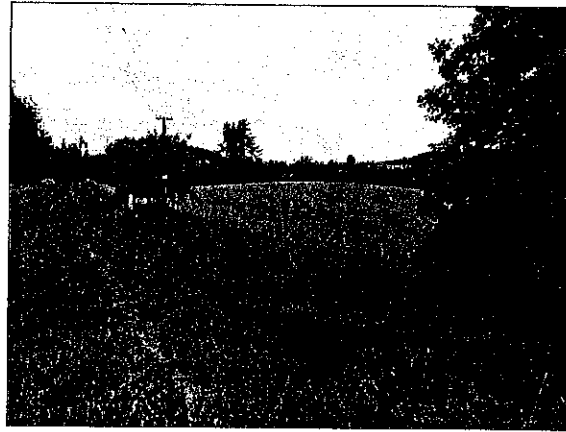
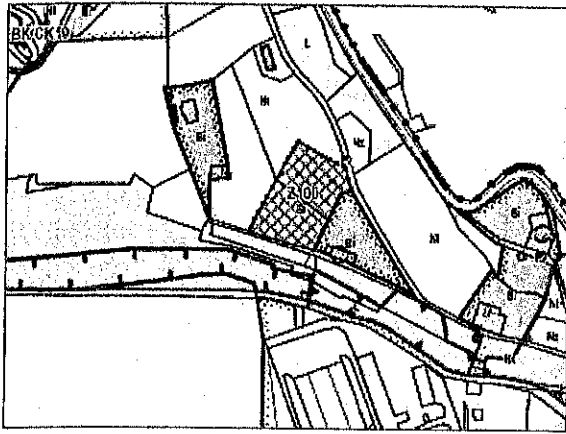
Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	Výměra
1990	ostat.pl. Kerhartice	561 m ²
Celková výměra:		561 m²



V katastru nemovitostí je parcela vzorku evidovaná jako ostatní plocha. V územním plánu je zakreslena jako plnohodnotná plocha "Bi" - bydlení individuálního.





V katastru nemovitostí je parcela vzorku evidovaná jako trvalý travní porost. V územním plánu je zakreslena jako navrhovaná plocha "B1" - bydlení individuálního.

Segment trhu: Stavební pro bydlení a rekreaci

Vlastnictví: SJ, dříve FO

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 13.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2021 07:50:32.

Zápis proveden dne 17.12.2021.

Cena: 1 750 000 Kč, DPH nebylo účtováno

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost	
1	Nezajištěný přístup k oc. pozemku	40 %	<i>K oceňovanému pozemku není zajištěn přístup.</i>
2	Vztah k územnímu plánu	-5 %	<i>Vzorek je pro bydlení zatím pouze navrhovaný.</i>

Skupina	Sum	K _{fs}
1	40 %	1.4
2	-5 %	0.95

$$K_f = 1.4 \times 0.95 = 1.33$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 1\,750\,000$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 0.74$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 1\,750\,000 \times 0.74 + (0) = 1\,295\,000 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 1\,295\,000$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 0.74$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 2\,128$ m² ... výměra vzorku

$V_{poz} = 1$ m² ... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 1.33$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 1\,295\,000 / 2\,128 \times 1 / 1.33 = 458 \text{ Kč}$$

Skupina	Sum	K_{fs}
1	40 %	1.4
2	-5 %	0.95

$$K_f = 1.4 \times 0.95 = 1.33$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 580\,000$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 0.91$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 580\,000 \times 0.91 + (0) = 527\,800 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 527\,800$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 0.91$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 1\,839$ m² ... výměra vzorku

$V_{poz} = 1$ m² ... výměra oceňovaného pozemku

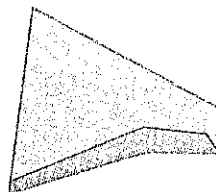
$K_f = 1.33$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 527\,800 / 1\,839 \times 1 / 1.33 = 216 \text{ Kč}$$

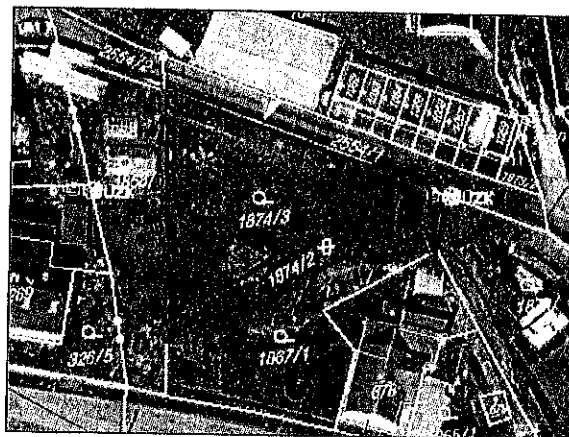
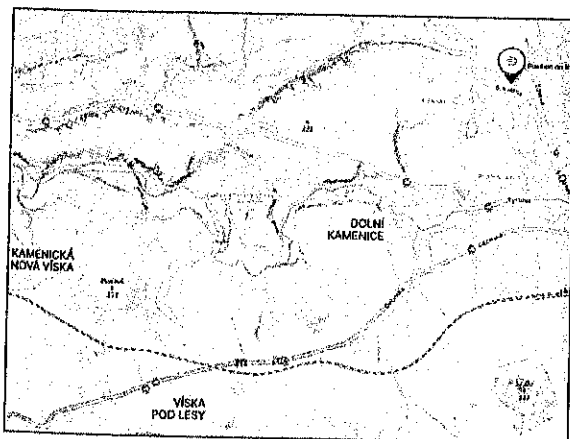
Vzorek č.7 V-2526/2020-502 Česká Kamenice 21.7.2020

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	Výměra
1874/2	ostat.pl. Česká Kamenice	133 m ²
1874/3	zahrada Česká Kamenice	566 m ²
Celková výměra:		699 m²



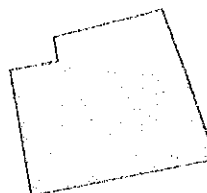
V katastru nemovitostí jsou parcely vzorku evidované jako zahrada a ostatní plocha neplodná půda. V územním plánu je zakreslena jako plnohodnotná plocha "Bi" - bydlení individuálního.



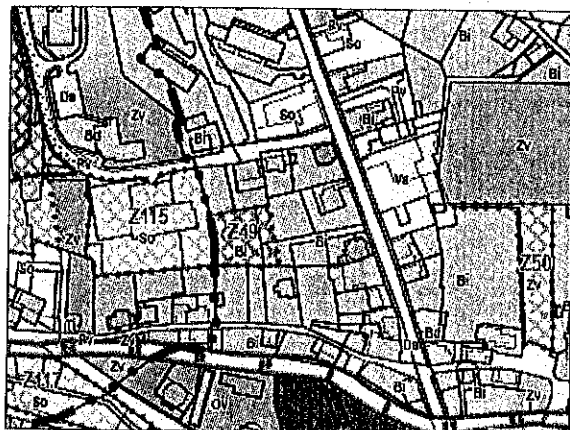
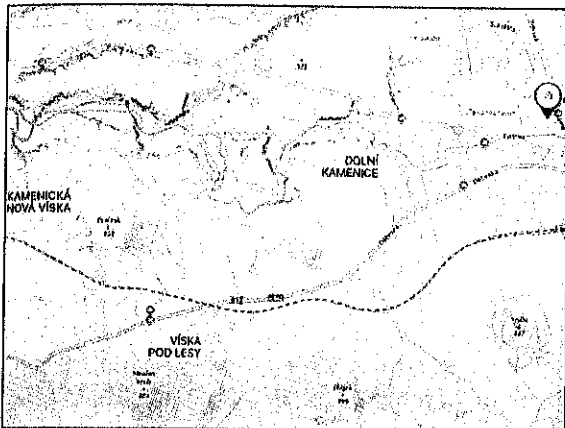
Vzorek č.8 V-1204/2019-502 Česká Kamenice 17.4.2019

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	Výměra
56/7	zahrada Česká Kamenice	874 m ²
Celková výměra:		874 m²



V katastru nemovitostí je parcela vzorku evidovaná jako zahrada. V územním plánu je zakreslena jako plnohodnotná plocha "B1" - bydlení individuálního, částečně pouze navrhovaná.



Segment trhu: Stavební pro bydlení a rekreaci

Vlastnictví: Fyzická osoba, dříve Město

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní č. 5/2019/RD ze dne 25.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2019 07:55:00. Zápis proveden dne 17.04.2019.

Cena: 524 400 Kč bez DPH, vč. DPH 634 524 Kč

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlíšnost	
1	Nezajištěný přístup k oc. pozemku	40 %	<i>K oceňovanému pozemku není zajištěn přístup.</i>
2	Vztah k územnímu plánu	0 %	

Skupina	Sum	K _{fs}
1	40 %	1.4
2	0 %	1

$K_r = 1.4 \times 1 = 1.4$

Závěr porovnávacího způsobu ocenění

Rekapitulace:

Skupina	Cena
Pozemek p.p.č. 20 k.ú. Kamenická Nová Víska	379 500.00 Kč
Celkem	379 500.00 Kč

Celková cena určená porovnávacím způsobem je

379 500 Kč

Slovy: Třístasedmdesátdevěttisícipětset Kč

Závěr

Skupina	Porovnávací ocenění
Pozemek p.p.č. 20 k.ú. Kamenická Nová Víska	379 500.00 Kč
Celková cena porovnávacím způsobem: 379 500 Kč	
Z toho ideální 1/2	189 750.00 Kč

Přílohy

Výčet příloh:

- | | |
|---|------------|
| 1) Seznam příloh | str. 23 |
| 2) Výpis z LV č. 252 pro k. ú. Kamenická Nová Víska | str. 24-29 |
| 3) Kat. mapa | str. 30 |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.08.2025 09:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562394 Česká Kamenice
Kat.území: 780600 Kamenická Nová Víska List vlastnictví: 252
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-3129/2011-502

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
na id. podíl 1/4, povinná: Lepičová Františka, r.č. 426004/058
pro pohledávku ve výši 1.412,- Kč včetně příslušenství a nákladů soudního řízení
Oprávnění pro

Město Česká Kamenice, Náměstí Míru 219, 40721 Česká
Kamenice, RČ/IČO: 00261220

Povinnost k

Mareš Václav, 9. května 187, 29428 Chotětov, RČ/IČO:
570303/0135

Parcela: 20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního
práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Praha 7 - JUDr. Vladimír Plášil č.j.
063 EX-1700/2012 -3 ze dne 09.10.2012. Právní moc ke dni 09.11.2012.

Z-10984/2012-502

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
na id. podíl 1/2
pro pohledávku ve výši 230.238,- Kč včetně příslušenství a nákladů soudního řízení
Oprávnění pro

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

Povinnost k

Žuborová Venuše, Rynoltická 161, Liberec XXXIII-
Machnín, 46001 Liberec, RČ/IČO: 525910/181

Parcela: 20

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Děčín - Mgr. Zdeněk Pánek č.j. 112EX-2728/2014 -12 ze dne
17.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2014 20:29:42. Zápis proveden
dne 15.07.2014.

V-2988/2014-502

Pořadí k 22.06.2014 20:29

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
na id. podíl 1/4, povinná: Lepičová Františka, r.č. 426004/058
pro pohledávku ve výši 45.665,- Kč včetně příslušenství a nákladů soudního řízení
Oprávnění pro

ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 27232433

Povinnost k

Mareš Václav, 9. května 187, 29428 Chotětov, RČ/IČO:
570303/0135

Parcela: 20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního
práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Praha 10 - JUDr. Igor Ivanko č.j.
167EX-7682/2014 -13 ze dne 24.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
24.06.2014 19:06:07. Zápis proveden dne 18.07.2014.

V-3069/2014-502

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.08.2025 09:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562394 Česká Kamenice
at.území: 780600 Kamenická Nová Víska List vlastnictví: 252
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na id. podíl 1/2

Povinnost k

Žuborová Venuše, Rynoltická 161, Liberec XXXIII-
Machnín, 46001 Liberec, RČ/IČO: 525910/181
Parcela: 20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 7 - JUDr.
Vladimír Plášil č.j. 063EX-2753/2008 -36 ze dne 16.12.2011.

Z-11355/2011-502

o Dražební vyhláška

na id. podíl 1/2

Povinnost k

Žuborová Venuše, Rynoltická 161, Liberec XXXIII-
Machnín, 46001 Liberec, RČ/IČO: 525910/181
Parcela: 20

Listina Usnesení soudního exekutora o nařizení dražebního jednání Exekutorského úřadu
Klatovy - JUDr. Dalimil Míka č.j. 120 EX-10063/2008 -96 ze dne 11.10.2013.

Z-10529/2013-502

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor :Mgr.Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín

Povinnost k

Žuborová Venuše, Rynoltická 161, Liberec XXXIII-
Machnín, 46001 Liberec, RČ/IČO: 525910/181

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 112EX-2728/2014 -7 ze dne
09.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2014 20:29:42. Zápis proveden
dne 23.06.2014; uloženo na prac. Děčín

Z-3368/2014-502

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na id.podíl 1/2

Povinnost k

Žuborová Venuše, Rynoltická 161, Liberec XXXIII-
Machnín, 46001 Liberec, RČ/IČO: 525910/181
Parcela: 20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Děčín - Mgr.
Zdeněk Pánek č.j. 112EX-2728/2014 -13 ze dne 08.07.2014. Právní účinky zápisu
k okamžiku 08.07.2014 20:45:33. Zápis proveden dne 21.07.2014; uloženo na
prac. Děčín

Z-3687/2014-502

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Žuborová Venuše, Rynoltická 161, Liberec XXXIII-
Machnín, 46001 Liberec, RČ/IČO: 525910/181

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 01363/15-013 ze
dne 18.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2015 16:43:15. Zápis
proveden dne 24.03.2015; uloženo na prac. Šumperk

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.08.2025 09:15:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562394 Česká Kamenice

Kat.území: 780600 Kamenická Nová Víska

List vlastnictví: 252

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

Typ vztahu

okamžiku 09.10.2024 11:59:31. Zápis proveden dne 10.10.2024.

Z-3753/2024-502

Plomby a upozornění - Bez zápisu**Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****listina**

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Děčíně č.j. 35D-1376/2008 ze dne 20.10.2010. Právní moc ke dni 20.10.2010.

Z-7945/2010-502

Pro: Žuborová Venuše, Rynoltická 161, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 RČ/IČO: 525910/181 Liberec

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Mladé Boleslavi č.j. 80D-91/2014 -54 ze dne 03.06.2014. Právní moc ke dni 03.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2014 15:46:09. Zápis proveden dne 01.07.2014.

V-2947/2014-502

Pro: Mareš Václav, 9. května 187, 29428 Chotětov

RČ/IČO: 570303/0135

o Usnesení soudu o vydání majetku nepatrné hodnoty vypraviteli pohřbu Okresního soudu v Děčíně č.j. 35 D-583/2019 -90 ze dne 16.03.2021. Právní moc ke dni 23.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2021 10:38:36. Zápis proveden dne 06.04.2021.

V-1430/2021-502

Pro: Mareš Václav, 9. května 187, 29428 Chotětov

RČ/IČO: 570303/0135

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
20	54410	1150

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.08.2025 09:25:35

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Upozornění: 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 ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

ZÁVĚREČNÝ VÝROK:

OBVYKLÁ CENA

Po zvážení všech zjištěných skutečností odhaduji, že obvyklá cena nemovité věci podle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - ideální 1/2 pozemku p.p.č. 20 zapsaného na listu vlastnictví č. 252 pro katastrální území Kamenická Nová Víska, obec Česká Kamenice, by mohla ke dni 23.2.2020 činit přibližně:

189 750,- Kč

Slovy: Jednostoosmdesátdevěttisícsešmsetpadesát korun českých

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.7.1997, č.j. Spr 3834/97, pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování nemovitostí, a pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 68525/2025.

V Liberci dne 17.9.2025

znalec: Ing. Miroslav Bureš