

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2171/101/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/26 - pozemek p.č. 370 a 371, zapsaném na LV č. 325, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina
Zdíkov 79
384 73 Stachy

Číslo jednací: 040 EX 17468/09-166

OBVYKLÁ CENA spoluhl. podíl id. 1/26	8 000 Kč
--	-----------------

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 14.10.2022

Vyhotoveno: V Trutnově 20.10.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluvl. podílu id. 1/26 nemovité věci povinné a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 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 nepeněžitého 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 14.10.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 325
2. Snímek katastrální mapy
3. Místní šetření konané dne 14.10.2022. Povinný Stanovič byla obeslán žádostí o součinnost, která se vrátila zpět. Pozemek je volně přístupný.
4. Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění platné vyhlášky

5. Usnesení o ustanovení znalcem čj. 040 EX 17468/09-166
6. Územní plán
7. Cenové údaje 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. | |

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

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

Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

Tržní hodnotou se pro účely 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.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich

použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Varnsdorf, k.ú. Studánka u Rumburku
Adresa nemovité věci: Varnsdorf, 407 47 Varnsdorf

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsány na LV č. 325:

Vlastnické právo	Podíl
Danková Magda, Kovářská 2763, 40747 Varnsdorf	1/26
Danková Pavlína, Kovářská 2763, 40747 Varnsdorf	1/26
Hučková Libuša, Kovářská 2763, 40747 Varnsdorf	1/26
Hučková Marie, Janáčkova 1262, 40747 Varnsdorf	1/130
Novák Petr, Vinohradská 2070, 40747 Varnsdorf	1/2

Siváková Stankovičová Gabriela, Myslivecká 1054, Varnsdorf	1/130	
Stankovič Jan, Národní 2126, 40747 Varnsdorf	1/130	
Stankovič Jaroslav, Krásný Buk 34, 40747 Krásná Lípa	1/26	
Stankovič Ladislav, Sídliště 996, 40777 Šluknov	1/26	
Stankovič Martin, Kovářská 2761, 40747 Varnsdorf	1/130	
Stankovič Michal, Kovářská 2761, 40747 Varnsdorf	1/26	
Stankovič Milan, Kovářská 2763, 40747 Varnsdorf	1/26	
Stankovič Miroslav, Studánecká 474/21, 40746 Krásná Lípa	1/26	1/26
Stankovič Štefan, Masarykova 555/45, 40746 Krásná Lípa	1/26	
Stankovičová Helena, Kovářská 2763, 40747 Varnsdorf	1/26	
Stankovičová Iveta, Kovářská 2761, 40747 Varnsdorf	1/130	
Stankovičová Radka, Náměstí Dobrovského 372/1, Rumburk	1/26	
Varadiová Darina, Podzimní 1776, 40747 Varnsdorf	1/26	

Dokumentace a skutečnost

Pozemek p.č. 371 je v KN vedený jako zastavěná plocha a nádvoří - způsob využití zbořeniště, ke dni ocenění se na pozemku nenachází žádná stavba a nejsou na něm patrné ani její pozůstatky. V ÚPD jsou oceňované pozemky vedené jako plocha doprovodné, veřejné zeleně, na části pozemku je vyznačena budoucí stavba komunikace - obchvatu, která ke dni ocenění není realizována. Toto využití je uvedené i v návrhu změny územního plánu.

Místopis

Varnsdorf je město v nejsevernější části Česka, ve východní části Ústeckého kraje, v okrese Děčín, na jihovýchodě Šluknovského výběžku. Protéká jím řeka Mandava a je ze tří stran obklopen územím Německa. Leží 32 kilometrů východně od Děčína a 34 kilometrů severozápadně od Liberce. Obec s rozšířenou působností Varnsdorf je počtem obyvatel druhým největším městem okresu Děčín, žije zde přibližně 15 tisíc obyvatel, výměra katastru města je 26,21 km². Skládá se z částí Varnsdorf, Studánka a Světliny 1. díl. Ve Varnsdorfu jsou hraniční přechody do Německa: silniční Varnsdorf -Seifhennersdorf a Varnsdorf-Großschönau, dále přes město vede peážní železniční trať Mittelherwigsdorf-Varnsdorf-Eibau, ze které odbočuje trať Rybniště-Varnsdorf. Varnsdorf se nachází v nejsevernější části Česka, v Ústeckém kraji (nejvýchodnější město kraje), v okrese Děčín, na jihovýchodě Šluknovského výběžku. Průměrná nadmořská výška města je 332 metrů.] Nejvyššími body území města jsou vrchy Špičák, Valy na katastru Studánky a Hrádek; nejnižším bodem je výtok Mandavy z území Česka s nadmořskou výškou 310 metrů. Městem na katastru Studánky prochází hlavní evropské rozvodí mezi Severním a Baltským mořem. Územím města protéká říčka Mandava. Dále se zde nachází Varnsdorfský rybník a prameny řeky Křinice, která je odvodňována Labem do Severního moře. Další menší rybníky se nazývají Valčík, Valcha a Kočka. Katastrální území města Varnsdorf má výměru 26,21 km², z toho 10,85 km² tvoří zemědělská půda, 9,74 km² lesní půda, vodní plochy zabírají 0,31 km², zastavěné plochy zabírají 1,61 km² a ostatní plochy mají výměru 3,71 km². Území Varnsdorfu sousedí se saskými městy Seifhennersdorf a Großschönau, katastrálním územím Studánka u Rumburku sousedí s Rumburkem, Krásnou Lípou, Rybništěm, Horním Podlužím a s Dolním Podlužím.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☒ ostatní		☐ nákupní zóna

Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
 veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

365

Město Varnsdorf, Nám. E. Beneše 470, 40747 Varnsdorf

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 370 a 371, který je situovaný v západní okrajové části obce Varnsdorf, v jeho části, která není srostlá s obcí, místně zvané Studánka, v okolí řídké zástavby staveb, mimo zastavěné území. Pozemky jsou přístupné z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 365. V území jsou pozemky z části identifikovatelné dle přístupové komunikace, pozemky jsou nepatrně svažité k východu. Území je zainvestováno NN a VV - přípojky sítí nejsou provedeny. Ke dni ocenění se na pozemcích nachází trvalé náletové porosty dřevin, bez tržní hodnoty, jedná se o neudržované náletové porosty, dále se na pozemku st.p.č. nachází plechová kolna bez základů.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Pozemek není řádně zapsán v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Pozemek p.č. 371 je v KN vedený jako zastavěná plocha a nádvoří - způsob využití zbořeniště, ke dni ocenění se na pozemku nenachází žádná stavba a nejsou na něm patrné ani její pozůstatky.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Předkupní právo

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Omezení vlastnického práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Danková Magda

Nářízení exekuce - Hučková Marie

Nářízení exekuce - Siváková Stankovičová Gabriela

Nářízení exekuce - Stankovič Jan

Nářízení exekuce - Stankovič Jaroslav

Nářízení exekuce - Stankovič Ladislav

Nařízení exekuce - Stankovič Martin
Nařízení exekuce - Stankovič Milan
Nařízení exekuce - Stankovičová Helena
Nařízení exekuce - Stankovičová Iveta
Nařízení exekuce - Stankovičová Radka
Nařízení exekuce - Varadiová Darina
Zahájení exekuce - Danková Magda
Zahájení exekuce - Danková Pavlína
Zahájení exekuce - Hučková Libuša
Zahájení exekuce - Hučková Marie
Zahájení exekuce - Siváková Stankovičová Gabriela
Zahájení exekuce - Stankovič Jan
Zahájení exekuce - Stankovič Jaroslav
Zahájení exekuce - Stankovič Ladislav
Zahájení exekuce - Stankovič Martin
Zahájení exekuce - Stankovič Michal
Zahájení exekuce - Stankovič Milan
Zahájení exekuce - Stankovič Miroslav
Zahájení exekuce - Stankovič Štefan
Zahájení exekuce - Stankovičová Helena
Zahájení exekuce - Stankovičová Iveta
Zahájení exekuce - Stankovičová Radka
Zahájení exekuce - Varadiová Darina

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 20.10.2022 09:00.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek zastavitelný				
Lokalita: Studánka u Rumburku				
Popis: Pozemek p.č. 1158 a 1160, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1335/2022-531				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,50		
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]
1 320 000	3 774	349,76	0,50	174,88



Název: Pozemek zastavitelný				
Lokalita: Studánka u Rumburku				
Popis: Pozemek p.č. 15/2 a 18, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-759/2022-531				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,50		
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]
837 000	2 685	311,73	0,50	155,87



Název: Pozemek zastavitelný	
Lokalita: Studánka u Rumburku	
Popis: Pozemek p.č. 913/2 a 915/1, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-737/2022-531	
Koeficienty:	

redukce pramene ceny -	1,00			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku -	1,10			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	0,50			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
241 100	1 778	135,60	0,55	74,58

Název: Zastavitelný pozemek 2 916 m ²				
Lokalita: Krásná Lípa, okres Děčín				
Popis: pozemek o výměře 2 916 m ² vhodný k výstavbě, v žádané lokalitě Českosaského Švýcarska v Krásné Lípě, v okrese Děčín. Pozemek se nachází na okraji obce a na patě pozemku se nachází elektrický proud a veřejný vodovod.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -	0,90			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	0,50			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 100 000	2 916	377,23	0,45	169,75

Minimální jednotková porovnávací cena	74,58 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	143,77 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	174,88 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:

– pozemek situovaný v mimo zastavěné území obce, přístupný z veřejné zpevněné komunikace, v částečně zainvestovaném území, dle ÚPD vedený s plánovanou stavbou komunikace.

Dálkovým náhledem www.cuzk.cz bylo zjištěno, že v posledních 2 letech se pozemky komunikací v lokalitě nezobchodovaly. V tomto případě jsou použity zobchodované vzorky pozemků pro výstavbu, které jsou sníženy koeficientem 50%. Realizované ceny a nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 70-170,-Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací

hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu, t.j. 140,-Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	370	1 067	140,00		149 380
zastavěná plocha a nádvoří	371	423	140,00		59 220
Celková výměra pozemků		1 490	Hodnota pozemků celkem		208 600

4.2. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	208 600 Kč
-----------------	------------

Obvyklá cena spoluvl. podíl id. 1/26

8 000 Kč

slovy: Osmtisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 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. **pozemků v nezastavitelném území, plochy přírodní, dle ÚPD s plánovanou komunikací, přístupné z veřejné zpevněné komunikace** , v dané lokalitě je poptávka výrazně nižší než nabídka.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovité věci je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	208 600,- Kč
spoluvl. podíl id. 1/26	8 023,- Kč
zaokrouhleno	8 000,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 325

- spoluvl. podíl id. 1/26 nemovité věci a jejich příslušenství	8 000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno	0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna	0,-Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluvl. podíl id. 1/26 nemovité věci povinné a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím srovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci – spoluvl. podíl id. 1/26 - pozemek p.č. 370 a 371, zapsaném na LV č. 325, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk:**

OBVYKLÁ CENA

spoluvl. podíl id. 1/26

8 000 Kč

slovy: Osmtisíc Kč

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

Prohlašuji, v souladu s ustanovením § 127a zák. č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu v platném znění, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení	2
ÚPD	1
Žádost o součinnost	1
Kupní smlouvy získané prostřednictvím www.cuzk.cz	1

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 byl zapsán pod číslem 2171/101/2022 evidence posudků.

V Trutnově 20.10.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2171/101/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení	2
ÚPD	1
Žádost o součinnost	1
Kupní smlouvy získané prostřednictvím www.cuzk.cz	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

17468/09

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.07.2022 18:05:00
Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Provedení exekuce: č.j. 040EX 17468/09 pro Mgr. Kamě Košná
soudní exekutor
Exekutorský úřad Prácheň se sídlem ve Zákově

Dělní: CZ0421 Děčín Obec: 562882 Varnsdorf
č.území: 758183 Studánka u Rumburku List vlastnictví: *325
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Danková Magda, Kovářská 2763, 40747 Varnsdorf	525128/356	1/26
Danková Pavlína, Kovářská 2763, 40747 Varnsdorf	586224/6830	1/26
Hučková Libuše, Kovářská 2763, 40747 Varnsdorf	545825/3658	1/26
Hučková Marie, Pražská 2811, 40747 Varnsdorf	775312/2377	1/130
Novák Petr, Vinohradská 2070, 40747 Varnsdorf	740410/5247	1/2
Siváková Stankovičová Gabriela, Myslivecká 1054, 40747 Varnsdorf	815222/2408	1/130
Stankovič Jan, Národní 2126, 40747 Varnsdorf	780227/2401	1/130
Stankovič Jaroslav, Krásný Buk 34, 40747 Krásná Lípa	650407/6161	1/26
Stankovič Ladislav, Sidliště 996, 40777 Sluknov	570314/6658	1/26
Stankovič Martin, Kovářská 2761, 40747 Varnsdorf	840318/2370	1/130
Stankovič Michal, Kovářská 2761, 40747 Varnsdorf	721006/2387	1/26
Stankovič Milan, Kovářská 2763, 40747 Varnsdorf	701004/2413	1/26
Stankovič Miroslav, Studáněcká 474/21, 40746 Krásná Lípa	620409/7009	1/26
Stankovič Štefan, Masarykova 555/45, 40746 Krásná Lípa	681225/1787	1/26
Stankovičová Helena, Kovářská 2763, 40747 Varnsdorf	676114/6095	1/26
Stankovičová Iveta, Kovářská 2761, 40747 Varnsdorf	885408/3183	1/130
Stankovičová Radka, Náměstí Dobrovošského 372/1, Rumburk 1, 40801 Rumburk	745615/2319	1/26
Varadiová Darina, Podzimní 1776, 40747 Varnsdorf	676114/6084	1/26

Nemovitosti

Parcela	Výměra[m²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
370	1067	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
371	423	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	

* - právní vztahy jsou dotčeny změnou

1. Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Základní právo exekutorské podle § 65a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 17 745,- Kč s příslušenstvím, ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/26.

Oprávnění pro
O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle,
14000 Praha 4, IČO: 60193336

Souvinnost s
Varadiová Darina, Podzimní 1776, 40747 Varnsdorf,
IČO: 676114/6084
Parcela: 370, Parcela: 371

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve které vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 331.
strana 1

ex. povinnostcca, 285.000,- Kč

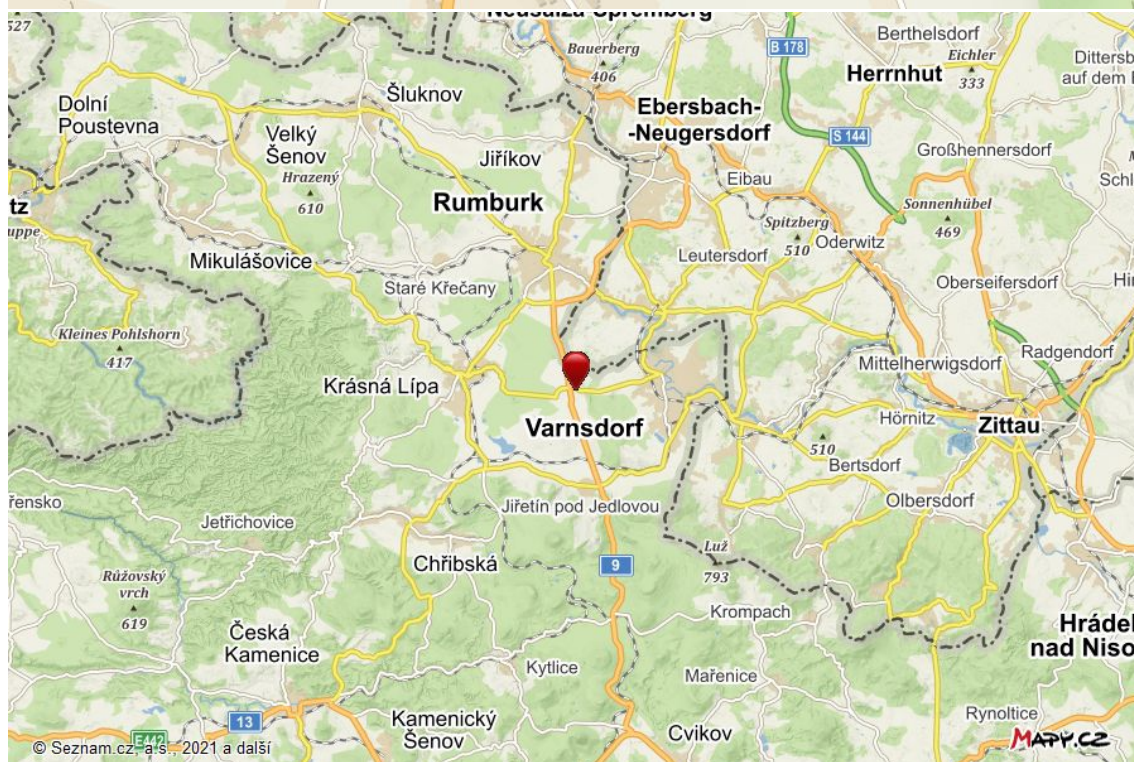
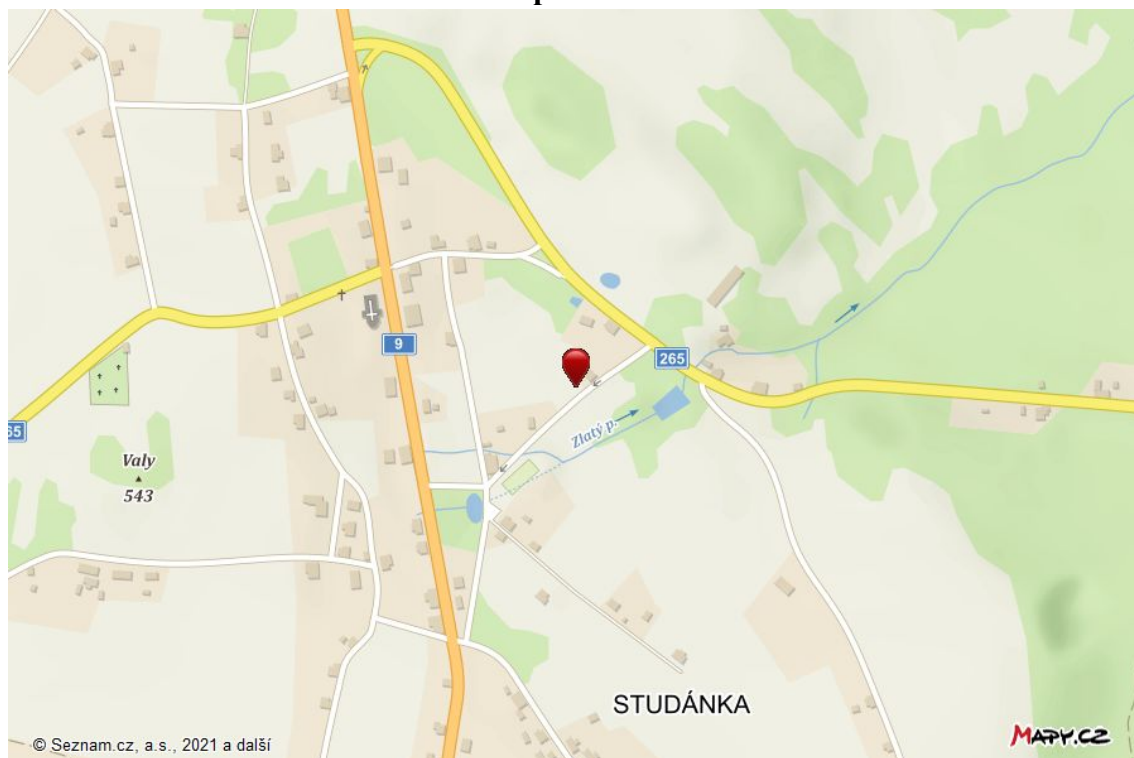
Snímek katastrální mapy



Fotodokumentace



Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení



Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice

se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy

telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz

č. ú.: 285063450/0300

IČ: 43876439 ID datové schránky: tfsg8mx

Číslo jednací: 040 EX 10878/10-166

Značka oprávněného: 3136633150

U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdíkov, 384 72 pověřený provedením exekuce usnesením Okresního soudu v Děčíně ze dne 28.03.2011, č.j. 49EXE3867/2011-19, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **JK Chaloupky Komárov s.r.o.**, U Sanopzu 1910/1, 150 00 Praha, IČ: 07185065, zastoupen: Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, soudní exekutorka, Jankovcova 1055/13, 170 00 Praha, proti povinnému: **Stankovič Miroslav**, nar. 09.04.1962, bytem Studánecká 474/21, 407 46 Krásná Lípa, k uspokojení pohledávky 21.239,- Kč s příslušenstvím

t a k t o :

I. Soudní exekutor ustanovuje Ing. Michala Danielise, Zlatá Olešnice 151, 54101 Trutnov-Vnitřní Město. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních do 90 dnů od doručení tohoto usnesení znalci.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu

1) spoluvlastnického podílu 1/26 na nemovitých věcech :

Okres: CZ0421 Děčín			Obec: 562882 Varnsdorf	
Kat.území: 758183 Studánka u Rumburku			List vlastnictví: 325	
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
370	1067	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
371	423	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	

2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí,

3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může

soudního exekutora požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalci se povoluje přibrat ke zpracování znaleckého posudku konzultanta a použít v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku osobního automobilu.

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. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

II. Soudní exekutor podle §254 odst. 1) o.s.ř. a §127 odst. 3) o.s.ř., za použití §52 odst. 1) e.ř., ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle §127 odst. 3) o.s.ř., může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Soudní exekutor zároveň upozorňuje účastníky a znalce, že pokud nebude znalci umožněna prohlídka nemovitých věcí, které mají být oceněny, vypracuje znalec znalecký posudek na základě vnějšího ohledání (tj. ohledání z místa veřejně přístupného nebo z místa, na něž mu bude třetí osobou umožněn přístup) a fotografií takto zhotovených a na základě obsahu exekutorského spisu a dalších dokladů, které si opatří např. na příslušném katastrálním či stavebním úřadě či u obce, v níž se nemovitá věc nachází.

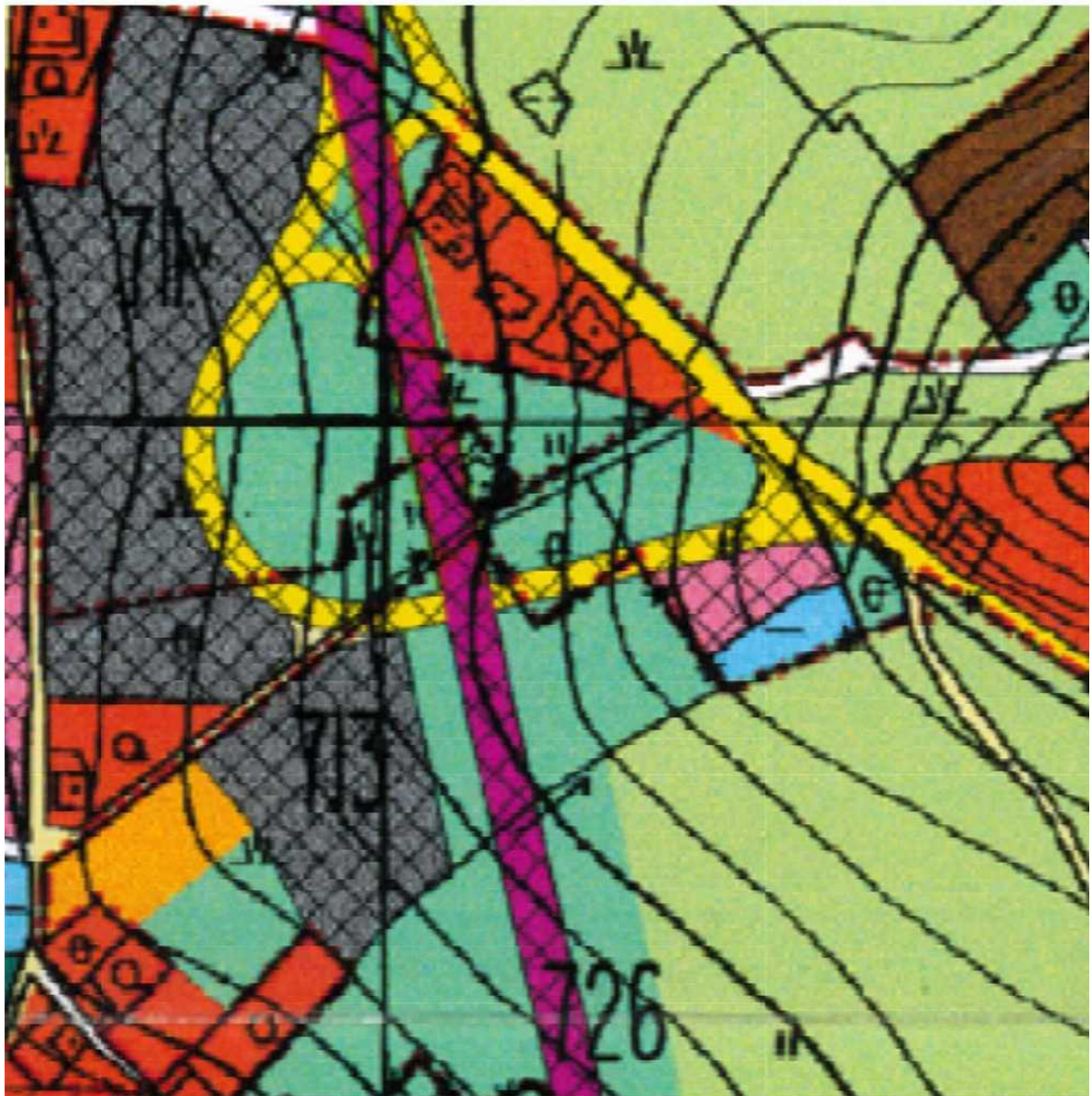
Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

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. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Ve Zdíkově dne 21. října 2022

Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor v Prachaticích

ÚPD



Žádost o součinnost

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

Danková Magda
Kovářská 2763
407 47 Varnsdorf

Dobrý den,

na základě objednávky od Mgr. Kamila Košiny, soudního exekutora, Exekutorský úřad Prachatice se sídlem Zdikov 79, 384 73 Stachy jsem pověřen k ocenění nemovité věci pro stanovení obvyklé ceny:

Jedná se o spoluvl. podíl id. 1/26 na nemovité věci:

Okres: 030421 Děčín Okres: 562882 Varnsdorf
t. č. parcel: 759193 Studánka u Rumburka List vlastnictví: 326
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné katastrální řadě

Součástí jsou:			
Parcela	Výměra/účel	Spůsob využití	Spůsob pozemku
370	1067 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
371	423 zastavěná plocha a nádvoří	sbořeniště	

Žádám Vás o součinnost při ocenění - zašlete mi do 7 dnů od obdržení žádosti doklady týkající se zejména prováděné rekonstrukce 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 12.9.2022

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: psax9w9