

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 016052/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Vlčí Hora pro exekuční řízení č.j. 220 EX 2054/20.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 9, Mgr. Michal Suchánek, LL.M., soudní exekutor
Adresa:	Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

OBVYKLÁ CENA	7 032 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 05.04.2024

Vyhotoveno: V Praze 05.04.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 27 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 53 Vlčí Hora, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. 27/4 (zahrada) a pozemku parc. č. 69/1 (zahrada) vše v kat. území Vlčí Hora, obec Krásná Lípa, část obce Vlčí Hora, okres Děčín, zapsáno na LV 87.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 26.3.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Michala Suchánka, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 30.1.2024 pod č.j. 220 EX 2054/20-214,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 26.3.2024,

- list vlastnictví č. 87 ze dne 30.12.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 20.2.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 20.2.2024,
- vyrozumění o ohledání ze dne 21.2.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2028/2022-531. Podání k okamžiku 23.6.2022, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1080729,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2299/2022-531. Podání k okamžiku 25.7.2022, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1091597,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2613/2023-531. Podání k okamžiku 4.10.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1269695,

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Děčín, obec Krásná Lípa, k.ú. Vlčí Hora
Adresa nemovité věci: Krásná Lípa 53, 407 46 Krásná Lípa

Místopis

Město leží na horním toku říčky Křinice na pomezí Národního Parku České Švýcarsko, Lužických hor a cca 5,5 km od města Rumburk. K městu patří obce Dlouhý Důl, Hely, Kamenná Horka, Krásný Buk, Kyjov, Sněžná, Vlčí Hora a Zahradý. Krásná Lípa nabízí vysoký standard občanské vybavenosti, zahrnující síť obchodů a služeb, lékařskou péči, dostatečnou kapacitu předškolních zařízení, dobře vybavenou základní školu v modernizované historické budově, dobré silniční i železniční spojení a samozřejmě dostatečně kapacitní inženýrské sítě. Je tu klidné bydlení obklopené fantastickou přírodou. Postavili jsme přes 120 nových bytů, z toho více než polovinu tvoří moderní byty s pečovatelskou službou. Zrekonstruovaný objekt kina slouží i jako multifunkční kulturní dům. Ve městě působí řada zájmových organizací a sbor dobrovolných hasičů. Dětem slouží několik dětských hřišť, místním i návštěvníkům velkorysý sportovní - rekreační areál, bowling, fitness, sauna, masáže, solárium a spinnin.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové zastavěné části obce ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Krásná Lípa, Vlčí Hora” se nachází cca 280 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 1457 Česká republika

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený, patrový rodinný dům s podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně technický stav je odpovídající dobré údržbě. Krov je dřevěný. Střecha budovy z části mansardová s krytinou ze šablon. Na střeše jsou žlaby se svody, vikýř, střešní okna a komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do budovy jsou z velké části prosklené. Okna domu jsou EURO nebo střešní. Fasáda budovy je zateplená pokrytá barevným nátěrem. K domu patří zahrada. Nemovitá věc je přístupná z místní zpevněné komunikace.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 27 se nachází stavba rodinného domu č.p. 53. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 185 m². Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 27/4, který je v Katastru nemovitostí vedený jako zahrada o celkové ploše 852 m². Pozemek parc. č. 69/1, který je v Katastru nemovitostí vedený jako zahrada o celkové ploše 157 m². Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou oplocené, rovinaté, travnaté, udržované. V uliční čáře je plot zděný s dřevěnou výplní. Na pozemku se dále nachází dřevěná kolna a venkovní krytý bazén. Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1457.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 26.3.2024. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 500 m² do 2.300 m².
- typ nemovité věci: RD,
- lokalita Krásná Lípa a okolí.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 53 Vlčí Hora

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	131,00 m ²
Plocha pozemku:	1 194,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Krásná Lípa		
Lokalita:	Lidická 999/15		
Popis:	Rodinný dům v obci Krásná Lípa, který prošel v poslední době rekonstrukcí. Dům je o dispozici 6+1, přičemž v přízemí se nachází obývací pokoj s kachlovými kamny, kuchyň, praktická komora na chodbě, koupelna, WC, 2x předstíh a chodba. V patře nalezneme 5 samostatných pokojů, sprchový kout, WC, komora a chodba se vstupem na balkón. V jedné místnosti se opět nachází kachlová kamna. Dům je celý podsklepen, má velkou půdu + druhou menší půdu ve štítu. Dům má zastavěnou plochu 416 m ² a stojí na pozemku o výměře 2267 m ² . Za domem se nachází velká, slunná zahrada. Součástí zahrady je místo pro posezení a zahradní domek. RD je napojen na obecní kanalizaci a vodovod. Vytápění + ohřev teplé vody zajišťuje plynový kotel. Celý dům disponuje s podlahovým vytápěním. V rámci rekonstrukce byly nově zhotoveny všechny rozvody (elektro, odpady, voda), omítky, podlahy, okna, střecha a mnoho dalšího.		
Pozemek:	2 267,00 m ²		
Zastavěná plocha:	134,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,05		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	0,95		
K4 Provedení a vybavení	1,05		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,15		
K6 Celkový stav	1,05		
K7 Vliv pozemku	0,90		
Cena	Celkový koeficient Kc	Zdroj: realizovaný prodej z	
6 200 000 Kč	1,14	23.6.2022	
		(V-2028/2022-531)	
		Upravená cena	
		7 068 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Jiřetín pod Jedlovou		
Lokalita:	Dvořákova 123		
Popis:	Dům, který je v současné době využíván jako penzion o třech apartmánech, se zahradním posezením, vířivkou a dětským koutkem. Nachází se v obci Jiřetín pod Jedlovou v Lužických horách. Po menších úpravách může být užíván jako rodinný dům, či chalupa. Dům prošel rekonstrukcí včetně rozvodů vody i elektřiny, je vytápěn plynovým kondenzačním kotlem, každý apartmán má svůj bojler na ohřev vody, dvojitá špaletová okna.		
Pozemek:	636,00 m ²		
Zastavěná plocha:	266,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,05		
K2 Velikosti objektu	0,85		
K3 Poloha	0,98		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,15		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	1,05		
		Zdroj: realizovaný prodej z	
		25.7.2022	
		(V-2299/2022-531)	

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
7 000 000 Kč	1,06	7 420 000 Kč

Název: Rodinný dům Krásná Lípa		
Lokalita: Havlíčkova 951/10		
Popis: Rodinný dům o dispozici 6+1 v klidné části obce Krásná Lípa, ulice Havlíčkova. Dispozice domu je rozložena do dvou nadzemních podlaží. Jedná se o zrekonstruovaný dům s moderními a ekonomickými prvky, které jsou - dřevěná eurookna s dvojsklem, zateplení, ohřev vody pomocí solárních panelů a vytápění novým plynovým kotlem, instalovaným v 02/2023, vzduchotechnická jednotka s rekuperací. V domě je zabudovaný centrální vysavač. V domě jsou dvě koupelny a tři WC.		
Pozemek:	659,00 m ²	
Zastavěná plocha:	108,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	1,05	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,15	
K6 Celkový stav	1,05	
K7 Vliv pozemku	1,05	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
4 970 000 Kč	1,33	6 610 100 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
4.10.2023
(V-2613/2023-531)

Minimální jednotková porovnávací cena	6 610 100 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 032 700 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	7 420 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	7 032 700 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	7 032 700 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji

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

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

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 53 Vlčí Hora

7 032 700,- Kč

Porovnávací hodnota	7 032 700 Kč
----------------------------	---------------------

Silné stránky

- technický stav.
- příslušenství.

Slabé stránky

Obvyklá cena	7 032 000 Kč
slovy: Sedmmilionůtřicetdvatisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 27 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 53 Vlčí Hora, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. 27/4 (zahrada) a pozemku parc. č. 69/1 (zahrada) vše v kat. území Vlčí Hora, obec Krásná Lípa, část obce Vlčí Hora, okres Děčín, zapsáno na LV 87.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **7.032.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 27 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 53 Vlčí Hora, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. 27/4 (zahrada) a pozemku parc. č. 69/1 (zahrada) vše v kat. území Vlčí Hora, obec Krásná Lípa, část obce Vlčí Hora, okres Děčín, zapsáno na LV 87.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, kolna, bazén.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **7.032.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

7 032 000 Kč

slovy: Sedmmilionůtřicetdvatisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 87	6
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 016052/2024.

V Praze 05.04.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2023 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2056/20 pro Soudní exekutor Suchánek Michal, Mgr.

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562611 Krásná Lípa

Kat.území: 783714 Vlčí Hora

List vlastnictví: 87

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Kadlec Karel, Nedvědovo náměstí 527/7, Podolí, 14700
Praha 4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	27	185	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
-----	----	-----	----------------------------	--	-------------------------

Součástí je stavba: Vlčí Hora, č.p. 53, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 27

27/4	852	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
------	-----	---------	--	--

69/1	157	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
------	-----	---------	--	--

B1 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 smluvní

k zajištění pohledávek dle listiny

A a) budoucí pohledávky do výše 10 000 000,- Kč

b) pohledávky z bezdůvodného obohacení 10 000 000,- Kč

B - náhrada škody a smluvní pokuty do výše 10 000 000,- Kč

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 27, Parcela: 27/4, Parcela: 69/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000527017 ze dne 19.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2015 12:00:37. Zápis proveden dne 07.08.2015; uloženo na prac. Rumburk

V-2364/2015-531

Pořadí k 01.07.2015 12:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000527017 ze dne 19.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2015 12:00:37. Zápis proveden dne 07.08.2015; uloženo na prac. Rumburk

V-2364/2015-531

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000527017 ze dne 19.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2015 12:00:37. Zápis proveden dne 07.08.2015; uloženo na prac. Rumburk

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2023 08:15:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562611 Krásná Lípa

Kat.území: 783714 Vlčí Hora

List vlastnictví: 87

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

Typ vztahu

V-2364/2015-531

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000527017 ze dne 19.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2015 12:00:37. Zápis proveden dne 07.08.2015; uloženo na prac. Rumburk

V-2364/2015-531

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek dle listiny

A a) budoucí pohledávky ze smlouvy do výše 8 000 000,- Kč

b) budoucí pohledávky do výše 11 000 000,- Kč

c) pohledávky z bezdůvodného obohacení do výše 19 000 000,- Kč

B) budoucí pohledávky - náhrada škody, smluvní pokuty do celkové výše 1 900 000,- Kč

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 27, Parcela: 27/4, Parcela: 69/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000593871 ze dne 02.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2016 12:12:24. Zápis proveden dne 02.09.2016; uloženo na prac. Rumburk

V-2316/2016-531

Pořadí k 10.08.2016 12:12

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000593871 ze dne 02.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2016 12:12:24. Zápis proveden dne 02.09.2016; uloženo na prac. Rumburk

V-2316/2016-531

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000593871 ze dne 02.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2016 12:12:24. Zápis proveden dne 02.09.2016; uloženo na prac. Rumburk

V-2316/2016-531

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000593871 ze dne 02.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2016 12:12:24. Zápis proveden dne 02.09.2016; uloženo na prac. Rumburk

V-2316/2016-531

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky na splacení jistiny 2 221 538,23 Kč a souvisejících pohledávek dle listiny

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2023 08:15:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562611 Krásná Lípa

Kat.území: 783714 Vlčí Hora

List vlastnictví: 87

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG
pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5,
Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: St. 27, Parcela: 27/4, Parcela: 69/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Plzeň-město č.j. 134 EX-514/2023 -011 ze dne 02.03.2023.
Právní moc ke dni 17.03.2023. Vykonatelné ke dni 17.03.2023. Právní účinky
zápisu k okamžiku 03.04.2023 11:21:42. Zápis proveden dne 25.04.2023.

V-916/2023-531

Pořadí k 24.01.2023 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Kadlec Karel, Nedvědovo náměstí 527/7, Podolí, 14700
Praha 4, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 2054/20-26 k 49 EXE
1358/2020-17 ze dne 25.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2020
19:10:50. Zápis proveden dne 30.06.2020; uloženo na prac. Praha
Z-22682/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Kadlec Karel, Nedvědovo náměstí 527/7, Podolí, 14700
Praha 4, RČ/IČO:
Parcela: St. 27, Parcela: 27/4, Parcela: 69/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Praze 9 č.j.
220 EX-2054/2020 -27 ze dne 25.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
26.06.2020 19:10:50. Zápis proveden dne 30.06.2020; uloženo na prac. Rumburk
Z-1744/2020-531

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Kadlec Karel, Nedvědovo náměstí 527/7, Podolí, 14700
Praha 4, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 2056/20-34 k 49 EXE-
1413/2020 20 ze dne 07.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2020
19:22:44. Zápis proveden dne 09.07.2020; uloženo na prac. Praha
Z-23966/2020-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2023 08:15:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562611 Krásná Lípa

Kat.území: 783714 Vlčí Hora

List vlastnictví: 87

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Kadlec Karel, Nedvědovo náměstí 527/7, Podolí, 14700

Praha 4, RČ/IČO:

Parcela: St. 27, Parcela: 27/4, Parcela: 69/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Praze 9 čj. 220 EX-2056/2020 -35 ze dne 07.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2020 19:22:45. Zápis proveden dne 13.07.2020; uloženo na prac. Rumburk Z-1810/2020-531

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
190 00 Praha 9

Povinnost k

Kadlec Karel, Nedvědovo náměstí 527/7, Podolí, 14700

Praha 4, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 2055/20-36 k 31 EXE 7748/2020-16 ze dne 24.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2020 19:12:56. Zápis proveden dne 28.07.2020; uloženo na prac. Praha Z-26263/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Kadlec Karel, Nedvědovo náměstí 527/7, Podolí, 14700

Praha 4, RČ/IČO:

Parcela: St. 27, Parcela: 27/4, Parcela: 69/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Praze 9 čj. 220 EX-2055/2020 -37 ze dne 24.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2020 19:12:56. Zápis proveden dne 28.07.2020; uloženo na prac. Praha Z-1957/2020-531

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Kadlec Karel, Nedvědovo náměstí 527/7, Podolí, 14700

Praha 4, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 4446/20-31 k 31 EXE-9256/2020 14 ze dne 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2020 19:18:27. Zápis proveden dne 20.11.2020; uloženo na prac. Praha Z-39884/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Kadlec Karel, Nedvědovo náměstí 527/7, Podolí, 14700

Praha 4, RČ/IČO:

Parcela: St. 27, Parcela: 27/4, Parcela: 69/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Praze 9 čj.

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2023 08:15:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562611 Krásná Lípa

Kat.území: 783714 Vlčí Hora

List vlastnictví: 87

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

Typ vztahu

220 EX-4446/2020 -32 ze dne 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2020 19:09:12. Zápis proveden dne 23.11.2020; uloženo na prac. Rumburk Z-2862/2020-531

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Kadlec Karel, Nedvědovo náměstí 527/7, Podolí, 14700
Praha 4, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Plzeň - město čj. 134 EX-04295/2022 -011 ze dne 07.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2022 17:39:06. Zápis proveden dne 11.10.2022; uloženo na prac. Rumburk

Z-3064/2022-531

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Kadlec Karel, Nedvědovo náměstí 527/7, Podolí, 14700
Praha 4, RČ/IČO:
Parcela: St. 27, Parcela: 27/4, Parcela: 69/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň - město čj. 134 EX-04295/2022 -013 ze dne 07.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2022 17:39:08. Zápis proveden dne 11.10.2022; uloženo na prac. Rumburk

Z-3065/2022-531

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Beneš, Liborova čp. 405/14, 169 00 Praha

Povinnost k

Kadlec Karel, Nedvědovo náměstí 527/7, Podolí, 14700
Praha 4, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha - západ čj. 191 EX-1284/2023 -9 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 09:59:58. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Rumburk

Z-1757/2023-531

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 27, Parcela: 27/4, Parcela: 69/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha - západ čj. 191 EX-1284/2023 -14 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 09:59:58. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Rumburk

Z-1758/2023-531

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2023 08:15:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562611 Krásná Lípa

Kat.území: 783714 Vlčí Hora

List vlastnictví: 87

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

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 447/1983 kupní, registrováno 25.8.1983.

POLVZ:9/1984

Z-54700009/1984-531

Pro: Kadlec Karel, Nedvědovo náměstí 527/7, Podolí, 14700 Praha 4 RČ/IČO:

- o Smlouva kupní ze dne 02.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2017 09:47:45. Zápis proveden dne 04.07.2017.

V-1754/2017-531

Pro: Kadlec Karel, Nedvědovo náměstí 527/7, Podolí, 14700 Praha 4 RČ/IČO:

- o Smlouva darovací ze dne 02.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2017 09:47:45. Zápis proveden dne 04.07.2017.

V-1755/2017-531

Pro: Kadlec Karel, Nedvědovo náměstí 527/7, Podolí, 14700 Praha 4 RČ/IČO:

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
27/4	83404	38
	83424	814
69/1	83404	155
	83424	2

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

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.*

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 30.12.2023 08:31:17

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.











