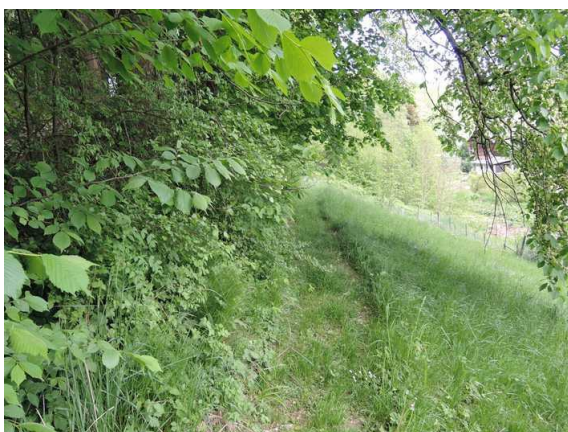


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5443/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 254/1, 1633/4, 4840, zapsaných na LV číslo 319, katastrální území Křižany, obec Křižany, okres Liberec

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor, IČ: 66241146
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Číslo jednací: 003 EX 20/22-26

Počet stran: 29, z toho 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 12.05.2022

Vyhotoveno: V Hranicích 23.05.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 254/1, 1633/4, 4840, zapsaných na LV číslo 319,
katastrální území Křižany, obec Křižany, okres Liberec

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a zjistil, zda se u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich části, nejedná o kulturní památku. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich části, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.05.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 27.04.2022, LV číslo 319, k.ú. Křižany
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření z účasti sousedů, který se nepředstavili
- informace z územního plánu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „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.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „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.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Vlastnické a evidenční údaje

Michael Bretl, U Slunečních lázní 1158, 460 14 Liberec, LV: 319, podíl 1 / 1

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Bretl Michael

Změna výměr obnovou operátu

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází východně od středu obce, na různých místech - viz přiložená mapa.

Pozemek p.č. 254/1 se nachází severně od domu č.p. 173 a podle územního plánu je určen jako AZ - plochy zemědělské - v posudku označeno jako část A.

Pozemek p.č. 1633/1 se nachází severně od domu č.p. 424 a podle územního plánu je určen jako MN - plochy smíšené nezastavěného území - v posudku označeno jako část A.

Pozemek p.č. 4840 se nachází severně od domu č.p. 158 a podle územního plánu je určen jako SV - plochy smíšené obytné, venkovské - v posudku označeno jako část B. Jedná se o úzký pozemek o výměře 10 m², na kterém není možno postavit samostatnou stavbu.

Na pozemcích se nachází náletové dřeviny. Předmětem ocenění jsou pouze pozemky. Příjezd je do blízkosti pozemků po asfaltové komunikaci, na které probíhá v současnosti výstavba kanalizace. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Povinný byl písemně dopředu informován o termínu prohlídky - viz příloha, ale neposkytl znalci součinnost.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Část A

1. Pozemky

Část B

1. Pozemek

Bez zařazení do částí

1. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

Část A

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

Bez zařazení do částí

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Křižany 463 53 Křižany
LV:	319
Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec
Obec:	Křižany
Katastrální území:	Křižany
Počet obyvatel:	854

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 777,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **465,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,964}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - V blízkosti se nachází výrobní areál.	I	0,03

3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,859}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,828}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,859}$$

Část A

1. Pozemky

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 100-250 tisíci obyv. - okolí do 4 km:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1633/4		36	4,49	60,00	7,18	258,48
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			36 m ²				258,48

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	---------------------------------	-------------	---------	---------	--------	--------------------------------

§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné

§ 9 odst. 6	465,-	0,04	18,60
-------------	-------	------	-------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	254/1	3 173	18,60		59 017,80
Jiný pozemek - celkem			3 173		59 017,80	

Pozemky - zjištěná cena celkem = **59 276,28 Kč**

Část B**1. Pozemek****Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,859$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Jedná se o úzký pozemek, na kterém není možno postavit samostatnou stavbu.	I	-0,03
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Jedná se o úzký pozemek, na kterém není možno postavit samostatnou stavbu.	I	-0,30

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,670$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,670 * 0,859 = 0,576$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	465,-	0,576	0,300	80,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
-----	-------	----------------	--------------------------	---------------------------------	-----------

§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	4840	10	80,35	803,50
Stavební pozemek - celkem			10		803,50

Pozemek - zjištěná cena celkem = **803,50 Kč**

Bez zařazení do částí

1. Trvalé porosty

Na pozemcích se nachází náletové dřeviny. Ocenění bylo provedeno odborným odhadem.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upř. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
			20 roků	20,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 95 %	504,-	10 080,-
Součet:				10 080,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	6 048,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **6 048,- Kč**

Tržní ocenění majetku

Část A

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srazka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

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

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. 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.

Přehled srovnatelných pozemků:

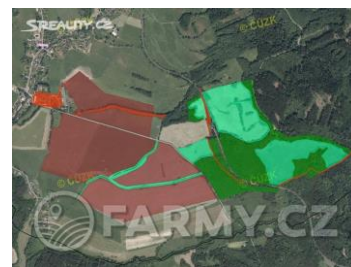
Název: Prodej pole 1 043 796 m²

Lokalita: Zdislava, okres Liberec

Popis: Prodej společnosti s ručením omezeným, v jejímž vlastnictví je 104 ha pozemků včetně bývalého zemědělského areálu. Ve vlastnictví společnosti je 104,3 ha pozemků v katastrálním území Zdislava. Dle druhu pozemku se jedná o:- orná půda 56,7 ha- trvalé travní porosty 25,4 ha- lesní pozemky 19,0 ha- ostatní plocha 2,6 ha- zpevněná plocha a nádvoří 0,7 ha Zemědělsky užívané pozemky jsou zatravněné využívané pro pastevní chov skotu v ekologickém režimu. Z celkové užívané výměry je 60 ha pevně oplocený pastevní areál, 20 ha jsou pastviny s dočasným oplocením. Společnost zemědělskou činnost neprovozuje a veškeré zemědělsky užívané pozemky propachtovává třetí osobě. Pozemky jsou propachtované do 12/2023 s možností pokračování pachtu. Ve vlastnictví společnosti je bývalý zemědělský areál v obci Zdislava o rozloze přes 11.000 m² pozemků a manipulační ploch. Areál je velmi špatném stavu, určený k demolici. Dle platného územního plánu jsou pozemky určené pro občanskou vybavenost. Tato nabídka je vhodná:- pro finančního investora, přičemž zemědělsky užívané pozemky mohou být i po roce 2023 ponechány v pachtu a užívání třetí osobě,- pro zájemce o provozování farmy budou pozemky volné po 31.12.2023. Prodej formou prodeje 100% ve společnosti s.r.o.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
30 500 000	1 043 796	29,22	0,95	27,76

Název: Prodej pole 30 212 m²

Lokalita: Janovice v Podještědí, okres Liberec

Popis: Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v k.ú. Janovice v Podještědí. K prodeji je podíl 1/3 o výměře 30 212 m², jedná se o pozemky trvalého travního porostu. Pozemky jsou obhospodařované a přihlášeny v LPIS. Pro více informací a zaslání parcelních čísel nás neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
966 784	30 212	32,00	0,95	30,40



Název:	Prodej pole 11 852 m²			
Lokalita:	Jablonné v Podještědí, okres Liberec			
Popis:	Nabízím k prodeji pozemky v katastrálním území Markvartice v Podještědí, o celkové výměře 11 852 m ² . Pozemky patří pod LV: 869, parcelní číslo: 697/4, 697/5, 735/5, 1497; Podíl: 1/1 Celková cena za pozemky je: 438 524 Kč (37 Kč/m ²) + provize RK. Pozemky jsou volné k užívání a nejsou vázány pachtovní smlouvou.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
438 524	11 852	37,00	0,95	35,15



Minimální jednotková porovnávací cena	28 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	35 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	1633/4	36	31,10		1 120
ostatní plocha	254/1	3 173	31,10		98 680
Celková výměra pozemků		3 209	Hodnota pozemků celkem		99 800

Část B

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

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

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. 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.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej zahrady 5 475 m²

Lokalita: Erbenova, Liberec - Liberec (nečleněné město)

Popis: V nabídce máme krásný obrovský pozemek, který je určený k investici. Pozemek se nachází ve skvělé lokalitě a je napojený na zahrádkářskou kolonii. Je obklopený obytnou zónou, v pěší blízkosti se nachází základní i střední škola, potraviny, MHD i pošta. Územně plánovací informace k pozemku je k dispozici. Pro prohlídku nebo další dotazy kontaktujte makléře. Financování možné u MM.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	0,80
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,70
vybavenost pozemku -	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 599 000	5 475	474,70	0,22	104,43

Název: Prodej stavebního pozemku 34 605 m²

Lokalita: Jablonné v Podještědí - Česká Ves, okres Liberec

Popis: Pozemky se nacházejí na jižním okraji města Jablonné v Podještědí, v katastrálním území Česká Ves v Podještědí. Pozemky jsou přímo přístupné z komunikace třetí třídy č. III/27013. Vzdálenost pozemků od silnice 1. třídy č. E 442 Liberec – Nový Bor – Děčín je pouze 2 km (4 min jízdy). Vzdálenost do Liberce (převážně 4 proudá komunikace) 26 km, Nový Bor 20 km, Cvikov 10 km. Město Jablonné v Podještědí (3700 obyvatel) má veškerou občanskou vybavenost (ZŠ, MŠ, pošta, potraviny, lékárna, drogerie atd.) a malebné historické centrum (centrální náměstí, bazilika s dominikánským klášteřem) a zámek Nový Falkenburg. Pro část pozemků o velikosti 22.371 m² je vydáno platné rozhodnutí o umístění stavby aktuálně pro 15 rodinných domů, pro část pozemků o velikosti 12.234 m² je schválena územní studie pro dalších 10 rodinných domů. Dopravní napojení je přímo z přilehlé komunikace třetí třídy, stavební řízení na dopravní řešení pro část s ÚR probíhá. Zásobování vodou je navrženo ze stávajícího řadu PE DN 90 (rekonstruovaný v roce 2018) v křižovatce silnice směr Dubnice a místní komunikace cca 110 m od pozemků. Splašková kanalizace bude napojena do stávající kanalizační stoky nacházející se cca 150 m od pozemků. Stavební řízení na vodovod a kanalizaci pro část s ÚR probíhá. Zásobování elektrickou energií bude z části z již realizovaného projektu, zčásti nově, na realizaci pro část s ÚR je vydáno stavební povolení. V případě více zájemců bude prodáno nejvyšší nabídce.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,70
intenzita využití poz. -	0,70
vybavenost pozemku -	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
17 302 500	34 605	500,00	0,21	105,00

Název: Prodej stavebního pozemku 3 482 m²

Lokalita: Světlá pod Ještědem - Hodky, okres Liberec

Popis: Nabízíme k prodeji 3 stavební pozemky pro výstavbu RD v obci Světlá pod Ještědem, místní část Hodky. Jedná se o 3 stavební pozemky p.č. 751/1 (921 m²), p.č. 751/5 (1305 m²), p.č. 751/6 (1123 m²) v k.ú. Světlá pod Ještědem. Území umožňuje zastavění 10 % plochy, dále je nutné zachovat místní ráz zástavby, tedy 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví se sedlovou střechou. Všechny 3 stavební pozemky mají stejnou cenu za 1 m², a to 2298 Kč. Dále jeden ze stavebních pozemků, a to pozemek p.č. 751/1, je nabízen společně se sousedními nestavebními pozemky p.č. 751/2 (2201 m², cena 373 Kč/m²) a 753 (360 m², cena 170 Kč/m²) v témže k.ú. Tvoří spolu logický celek. Celková cena za 3482 m² těchto 3 pozemků tedy činí 2 998 631 Kč (tzn. 861 Kč/m²). Získáte tak prostor pro velkorysou zahradu. Pozemek p. č. 751/5 o výměře 1305 m² je nabízen samostatně, celková cena činí 2 998 890 Kč. Pozemek p. č. 751/6 o výměře 1123 m² je nabízen rovněž samostatně, celková cena činí 2 580 654 Kč. Pozemky se nacházejí v centru obce, s výhledem na Ještěd a s výhledy na východ na

kostel ve Světlé p. J. Přístupová cesta je obecní. Obec má veškerou občanskou vybavenost (MŠ, ZŠ, obchod, pošta, koupaliště, lyžařský vlek, internetové připojení, box Zásilkovny, restaurace, ale zejména nádherné výhledy do krajiny Čech). Z obce je rychlé spojení do Liberce (cca 15 minut) a do Prahy (55 minut). Snadný je přístup také do skiareálu Ještěd – autem ca. 10 minut, autobusem přímo k vleku Skalka za 16 minut. Přípojka k elektřině je v řešení, připojení k obecnímu vodovodu bude možné po předložení projektu RD (dle dohody s OÚ), případně lze studnu. Odpadní vody je nutné řešit pomocí ČOV. Podél jižní hranice uvedených pozemků je umístěno vedení VN do 35 kV zbudované před rokem 1994, tzn. ochranné pásmo je 10 metrů - zástavbu neomezuje díky výměře pozemků. Plní funkci přirozené bariéry i pro případnou zástavbu u sousedů. Pozemky jsou mírně svažité směrem od západu na východ, jsou slunné. Jsou na kraji zástavby, na konci zastavitelného území - nehrozí proto, že budete obklopeni další novou zástavbou. Zároveň jsou ale v centru obce. Pozemky prodáváme jako přímí majitelé a chceme je prodat přímým zájemcům, kteří chtějí žít v Podještědí. Pozemky jsou ideální pro rodiny (současné i budoucí), případně pro výstavbu za účelem rekreace. Právní servis máme zajištěn, služby realitních kanceláří nepotřebujeme. Vážení realitní makléři/makléřky, nekontaktujte nás, prosím. Stejně upozornění platí pro developery. Děkujeme za pochopení.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	0,85
dopravní dostupnost -	0,80
možnost zastavění poz. -	0,60
intenzita využití poz. -	0,60
vybavenost pozemku -	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 998 002	3 482	861,00	0,12	103,32

Minimální jednotková porovnávací cena	103 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	104 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	105 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	4840	10	104,25		1 043
Celková výměra pozemků		10	Hodnota pozemků celkem		1 043

Bez zařazení do částí

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Část A

1. Pozemky

59 276,30 Kč

Část A - celkem:**59 276,30 Kč****Část B**

1. Pozemek

803,50 Kč

Část B - celkem:**803,50 Kč****Bez zařazení do částí**

1. Trvalé porosty

6 048,- Kč

Bez zařazení do částí - celkem:**6 048,- Kč****Výsledná cena - celkem:****66 127,80 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****66 130,- Kč**

slovy: Šedesátšesttisícjednostotřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**66 130 Kč**

slovy: Šedesátšesttisícjednostotřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**Část A****1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky

99 800,- Kč

Část B**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemek

1 043,- Kč

Bez zařazení do částí

Hodnota pozemku

100 843 Kč

Obvyklá cena**100 843 Kč**

slovy: Jednostotísícosmsetčtyřicettři Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	100 843 Kč
slovy: Jednostotísícosmsetčtyřicettři Kč	

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství.
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně.

Príslušenství nemovitých věcí - není.

Práva a závady s nemovitými věcmi spojené - nejsou.

Závady, které prodejem z dražby nezaniknou - nejsou.

Na nemovitých věcech nebyla zjištěna věcná břemena a nájemní práva ani skutečnost, že u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich části, jedná o kulturní památku.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Oznámení prohlídky	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5443/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5443/2022 evidence posudků.

V Hranicích 23.05.2022

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5443/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Oznámení prohlídky	2

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 20/22 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bretl Michael, U Slunečních lázní 1158, Liberec XIV-Ruprechtice, 46014 Liberec	670904/1064	

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
254/1	3173	ostatní plocha	jiná plocha	
1633/4	36	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
4840	10	ostatní plocha	jiná plocha	

Typ vztahu

pohledávky do výše 3 800 000 Kč, budoucí pohledávky do výše 4 000 000 Kč, budoucí
pohledávky do výše 4 000 000 Kč, budoucí pohledávky do výše 4 000 000 Kč, budoucí
pohledávky do výše 4 000 000 Kč, budoucí pohledávky do výše 4 000 000 Kč, pohledávky do
výše 4 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 4 400 000 Kč

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

Parcela: 254/1, Parcela: 4840

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.06.2011.

V-3996/2011-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

budoucí pohledávky do výše 4 000 000 Kč, budoucí pohledávky do výše 4 000 000 Kč,
pohledávky do výše 4 000 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 4 000 000 Kč

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

Parcela: 1633/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.04.2012.

V-2513/2012-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Typ vztahu

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

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564184 Křižany
Kat.území: 676501 Křižany List vlastnictví: 319
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

- 22 -

prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2022 08:15:02

Obec: 564184 Křižany

List vlastnictví: 319

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.04.2022 08:28:07

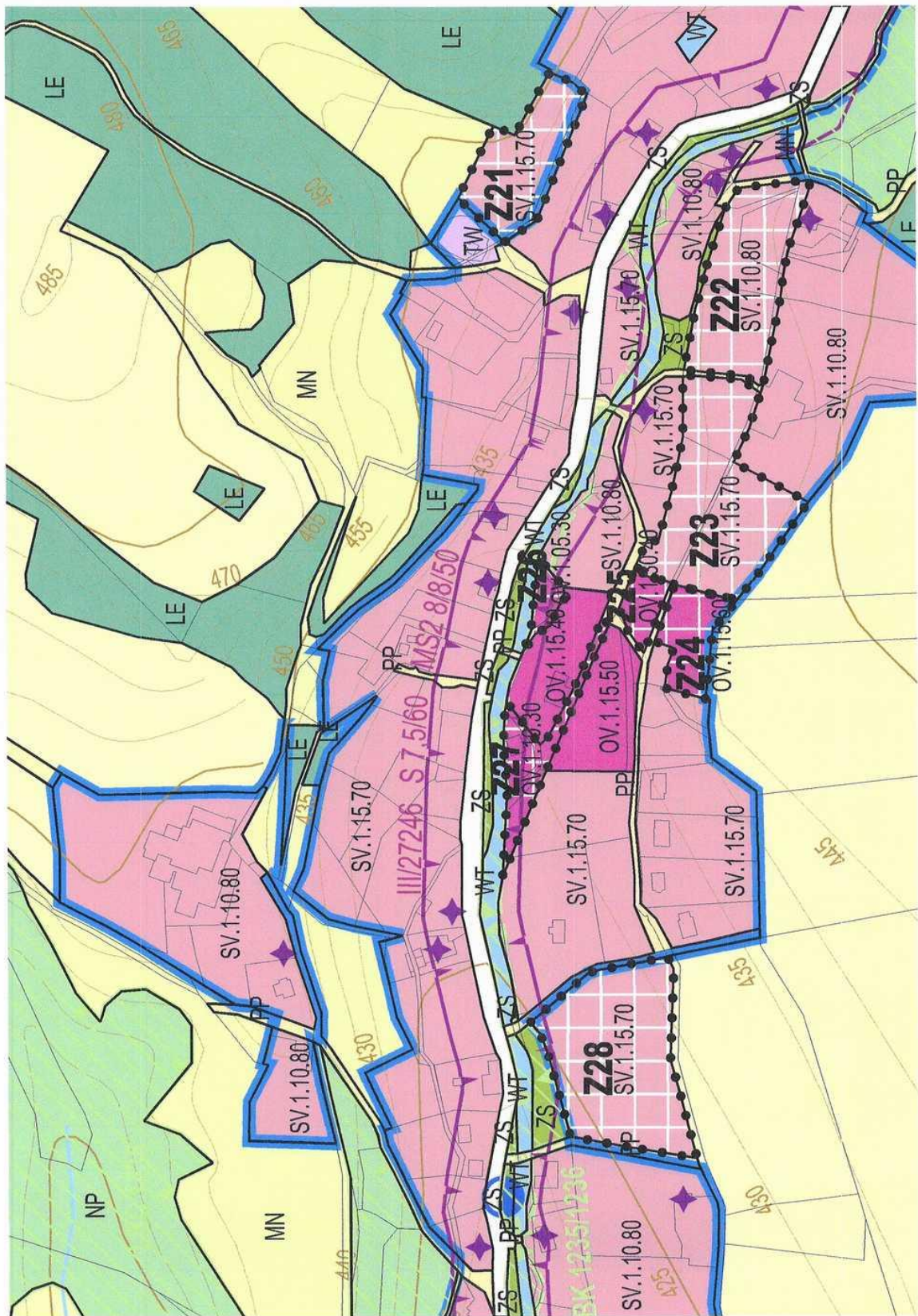
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.
strana 3

KRIZANY

LV 319



GPS ① 50°44'14"N 14°55'27"E ② 50°44'15"N 14°55'49"E ③ 50°44'16"N 14°55'50"E



STAV / PLOCHY
STABILIZOVANÉ

NÁVRH / PLOCHY ZMĚN

[illegible]

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - HRANICE, REGULAČNÍ KÓD (FL)

SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)

OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT (OS)

OBČANSKÉ VYBAVENÍ - HŘBITOVY (OH)

SMÍŠENÉ VÝROBNÍ JINÉ (HX)

VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY (VD)

VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ (VZ)

VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ (VE)

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ (TW)

ENERGETIKA (TE)

SPOJE, ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE (TS)

DOPRAVA DRÁŽNÍ (DD)

DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH (PP)

VODNÍ PLOCHY A TOKY (WT)

ZEMĚDĚLSKÉ (AZ)

LESNÍ (LE)

PŘÍRODNÍ (NP)

SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (MN)

ZELEŇ SÍDELNÍ (ZS)



Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: qmhy8q

Doporučeně
Pan
Michael Bretl
U Slunečních lázní č.p.1158
460 14 Liberec

Hranice dne 27.04.2022

Věc: Ohledání - prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 003 EX 20/22-26

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 319, k.ú. Křižany.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bude uskutečněna na místě samém bez Vaší účasti, jelikož se jedná o přístupné pozemky.

Žádám o předložení nabývacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní či předkupní právu, apod. Požadované materiály zašlete v papírové podobě poštou nebo na email: zvh@atlas.cz nejpozději do 5 dnů od obdržení dopisu.

Děkuji.

S pozdravem



Zdeněk Vašíček

Zdeněk VAŠÍČEK
oceňování nemovitostí
Teplická 232, 753 01 HRANICE
IČO: 42058171, tel.: 602 778 374

7.04.2022 / 13:13 / 708095

eská pošta, s.p. IČ 47114983

OŠTA: 753 61 Hranice 4

DESÍLATEL: 3000520658102 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1

DATUM PODÁNÍ: 27.04.2022

ID ČČK:

Č. PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT ADRESA ADRESÁTA KONTAKTY, POZNÁMKA	SLUŽBY KÓD	DOBÍRKA UDANÁ CENA ROZMĚR/HMOTNOST	CENA SLUŽBY SLEVA ZK K ÚHRADĚ PLAC. V HOT.
RR095172683CZ	R	Bretl michael	EK,DE	0.00	52.00
231		U Slunečních lázní 1158, 46014 Liberec		0.00	2.00
				0.009	50.00
					50.00
			EK,DE	0.00	52.00
				0.00	2.00
				0.009	50.00
					50.00
			EK,DE	0.00	62.00
				0.00	2.00
				0.155	60.00
					60.00

53 61 Hranice 4

3(3R)

27.04.2022 353487

alkem:

3(3R)

Cena služby: 166.00Kč

Sleva ZK: 6.00Kč

K úhradě: 160.00Kč

Placeno v hotovosti: 160.00Kč

alkem zásilek:3

