ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 041918/2025 - část B

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





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek 25 se stavbou bez čp., vše v k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem a obci Chlumec, zapsané na LV č. 69, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88, 541 01 Trutnov
e-mail: m.danielis@pkr.cz

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda
Beranových 130, 199 000 Praha 18

Číslo jednací: 184Ex 1330/24-127

OBVYKLÁ CENA	**150 000 Kč**

Počet stran: 28 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 1.6.2025 **Vyhotoveno:** V Trutnově 23.6.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- **nemovité věci povinného a jejich součásti**
- **určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci**
- **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená**
- **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

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

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

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

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

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

V této části posudku je oceněný pozemek p.č. 25 se stavbou garáže, v k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem a obci Chlumec, zapsané na LV č. 69 - pozemky p.č. 12/2, 19/4 se stavbou RD čp. 256, p.č. 22/4 a pozemek p.č. 24/3 jsou oceněné samostatně v části A a B.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 1.6.2025 za přítomnosti znalce, povineho a partnerky povinného.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:
Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
Databáze ČSÚ pro informace o obcích
Informací od zadavatele
Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 69
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým p řístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 1.6.2025. Povinný René Mráz a společnost FROST Team, s.r.o. a byli obesláni pozvánkou k místnímu šetření, zásilka společnosti byla odesláno prostřednictví datové schránky a zásilka povinnému se vrátila s poznámkou, že je adresát na adrese neznámý. Místního šetření se zúčastnil povinný a partnerka povinného paní Stehlíková, která zpřístupnila oceňované nemovité věci a poskytla součinnost s ocenění.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 Ex 1330/24-127
9. Cenové údaje www.cuzk.cz pozemků se stavbou garáže - V-7282/2024-510, V-2444/2025-510, V-1688/2024-510, V-4288/2024-510, V-5449/2024-510
10. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

Bradáč, A. a kol.	Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
Chapness, P.	Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P.	Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
Ort, P.	Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P.	Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
Bradáč, A. a kol.	Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
Zazvonil Zbyněk	Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
Dušek David	Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
Zazvonil Zbyněk	Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
Bradáč a kol.	Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
Hálek Vítězslav	Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
Zazvonil Zbyněk	Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
IOM VŠE Praha	Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012

Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu www.cuzk.cz bylo zjištěno, že v oceňované lokalitě se nezobchodovaly žádné pozemky se stavbou garáže, v okolních obcích se zobchodovalo velké množství pozemků se stavbou garáže, ze kterých bylo vybráno 7 vzorků, které odpovídají zadaným skutečnostem. Z těchto vzorků byly vyřazeny 2 - nejnižší (V-7372/2024-510) a nejvyšší (V-928/2025-510), do porovnávací metody bylo použito 5 vzorků.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Chlumec, k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem
Adresa nemovité věci:	Střížovice, 403 39 Chlumec

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo zapsané na LV č. 69

Vlastnické právo
FROST TEAM s.r.o., Střížovice 256, 40010 Chlumec

Dokumentace a skutečnost

Dle ÚPD je pozemek veden jako plocha SO - plocha smíšená obytná. Stavba garáže je v KN zapsaná jako stavba obč. vyb., což neodpovídá skutečnosti.

Místopis

Chlumec je město v okrese Ústí nad Labem na východě Ústeckého kraje. Leží na úpatí Krušných hor, na půli cesty mezi městy Ústí nad Labem a Teplicemi. Tři ze šesti částí města tvoří jeho exklávu. Chlumec má celkovou rozlohu 12,87 km2 a od září 2012 se dělí na šest částí: Chlumec, Český Újezd, Hrbovice, Stradov, Střížovice a Žandov. Části Hrbovice, Český Újezd a Střížovice tvoří exklávu města; od hlavní části města ji odděluje území města Chabařovice a bývalý Úžín, který patří k ústecké části Všebořice. V Chlumci je základní škola a dvě mateřské školy, Pod Horkou a Pohádka. Kromě toho působí v Chlumci Mateřské centrum Sluníčka, které zajišťuje program pro rodiče na mateřské dovolené a děti předškolního i školního věku. V budově základní školy sídlí také Místní knihovna. Dopravní obslužnost Chlumce je na dobré úrovni. Bezprostředně kolem něj prochází silnice I. třídy číslo 13, která vede z Karlových Varů do Liberce a dále do Polska. Necelé dva kilometry od Chlumce se také nachází sjezd z dálnice D8 (exit 74, mimoúrovňová křižovatka Úžín). Přes dálnici vede unikátní lávka pro pěší, zvaná Kočičí oči. Lávka získala několik architektonických ocenění v roce 2007. Chlumec je spojen městskou hromadnou dopravou s Ústím nad Labem, Teplicemi a linkovou dopravou s Děčínem. Chlumec leží na úpatí východního cípu Krušných hor, nedaleko Českého středohoří a Labských pískovců. Je tedy velmi

vhodným východiskem pěší i cyklistické turistiky. Pro svou bohatou historii a atraktivní okolí je i zajímavým turistickým cílem.

Střížovice jsou malá vesnice, část města Chlumec v okrese Ústí nad Labem. Nacházejí se asi 3,5 kilometru jihovýchodně od Chlumce a jeden kilometr na jihozápad od Všebořic, městské části Ústí nad Labem. Střížovice leží v nadmořské výšce 210–290 metrů na severozápadním svahu Střížovického vrchu. Střížovice spolu s Hrbovicemi a Českým Újezdem tvoří exklávu města Chlumec; od hlavní části města ji odděluje území města Chabařovice a bývalý Úžín, který patří k ústecké části Všebořice.

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	☐ dálkové vytápění	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

101/1 Město Chlumec, Muchova 267, 40339 Chlumec

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemek se stavbou garáže, se nalézá ve východní okrajové části obce Chlumec, v jeho části Střížovice, která je nesrostlá s obcí a navazuje na okrajové části obce Ústí nad Labem. Nachází se v okolní řídké zástavbě staveb pro bydlení, na okraji zastavěného území, v lokalitě bez občanské vybavenosti, v místě je pouze sportoviště a dětské hřiště, v místě se nenachází autobusová zastávka. Nemovitá věc je přístupná ze zpevněné veřejné komunikace na pozemku p.č. 101/1 ve vlastnictví obce. Nemovitá věc je vzdálena cca. 4,7 km od občanské vybavenosti obce Chlumec - obecní úřad, pošta, MŠ, ZŠ, kino, knihovna, policie, kostel, domov pro seniory, obchody, restaurační zařízení, služby. Dále je vzdálená cca. 6 km od komplexní občanské vybavenosti centra Ústí nad Labem. Území je téměř rovinaté, pozemek není napojen na žádné sítě, v dosahu jsou přípojky NN a VV.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není 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

Komentář: Na pozemku je zapsaná stavba obč. vyb. dle místního šetření se však jedná o stavbu samostatné garáže.

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 Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: *Vlastnické právo*
FROST TEAM s.r.o., Střížovice 256, 40010 Chlumec

Omezení vlastnického práva
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - FROST TEAM s.r.o.
Zajištění nemovitosti
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-3805/2025;

Jméno	*Typ*
Finanční úřad pro Ústecký kraj	*Navrhovatel*
Finanční úřad pro Ústecký kraj	*Zástavní věřitel*
FROST TEAM s.r.o.	*Zástavce*

Typ předmětu řízení
Zástavní právo
Poznámka

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nebyla předložena nájemní smlouva, dle sdělení je nemovitá věc užívána vlastníkem.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek p.č. 25 je zastavěný stavbou garáže bez čp., je samostatně přístupný z veřejné komunikace. Pozemek není napojen na žádné sítě, území je z části zainvestováno, v dosahu jsou přípojky NN a VV. Území je téměř rovinaté.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC v okrajové části obce Chlumec se pohybuje v intervalu ve výši od 1000-2400,- Kč/m^2, v tomto případě je hodnota indikována ve výši 1500,-Kč/m^2 .

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	25	17	1 500,00		25 500
Celková výměra pozemků		**17**	**Hodnota pozemků celkem**		**25 500**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Garáž

Věcná hodnota dle THU

Stavba samostatně stojící garáže, obdélníkového půdorysu, přízemní, zastřešená sedlovou střechou. Stavba je založena na betonových základech, nadzemní část montovaná s prefabrikátových dílů, střecha sedlová, krov dřevěný, krytina z šindele, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasáda hladká, ve štítové části s dřevěným obkladem. Přístup je sklopnými vraty. Do stavby není zavedena elektřina.

Stavba je ve velmi dobrém technickém stavu, odpovídající stáří.

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
1. NP		
	17*0,9 =	15,30 m^2
		15,30 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	17,00	2,50 m
	17,00 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	v.s.	(17)*(3,2+0,3) =	59,50
Z	zastř.	(17)*(1,5)/2 =	12,75
Obestavěný prostor - celkem:			**72,25 m^3**

Jednotková cena	2 500 Kč/m^3
Množství	72,25 m^3
Reprodukční cena	180 625 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	6,20	11 199	12 463	6,90
2. Obvodové stěny	30,10	54 368	60 473	33,48
3. Stropy	26,20	47 324	52 634	29,14
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	10 296	11 452	6,34
6. Klempířské konstrukce	2,90	5 238	5 834	3,23
7. Úpravy povrchů	4,80	8 670	9 645	5,34
8. Dveře	2,70	4 877	0	0,00
9. Okna	1,40	2 529	0	0,00
10. Vrata	6,80	12 283	13 655	7,56
11. Podlahy	7,20	13 005	14 468	8,01
12. Elektroinstalace	6,00	10 838	0	0,00
Upravená reprodukční cena			180 625 Kč	
Množství			72,25 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		2 500 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	17
Užitná plocha (UP)	[m^2]	15
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	72,25
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	2 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	2 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	180 625

Stáří	roků	25
Další životnost	roků	55
Opotřebení	%	31,30
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**124 089**

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

– pozemek se stavbou garáže v okrajové části obce, v lokalitě bez občanské vybavenosti, s dobrou dopravní dostupností a bez dopravní obslužností.

Užitná plocha:	15,30 m^2
Obestavěný prostor:	72,25 m^3
Zastavěná plocha:	17,00 m^2
Výměra pozemku:	17,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Garáž**
Lokalita: Předlice
Popis: Pozemek p.č. 272 se stavbou garáže bez čp. zobchodované smlouvou kupní v řízení **V-7282/2024-510**
Pozemek: 21,00 m^2
Užitná plocha: 19,00 m^2
Zastavěná plocha: 21,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
140 000	19,00	7 368	0,99	**7 294**

Název: **Garáž**
Lokalita: Předlice
Popis: Pozemek p.č. 273 se stavbou garáže bez čp. zobchodované smlouvou kupní v řízení **V-2444/2025-510**
Pozemek: 20,00 m^2
Užitná plocha: 18,00 m^2
Zastavěná plocha: 20,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: www.cuzk.cz

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
120 000	18,00	6 667	0,99	**6 600**

Název: **Garáž**
Lokalita: Bukov
Popis: Pozemek p.č. 936/6 se stavbou garáže bez čp. zobchodované smlouvou kupní v řízení **V-1688/2024-510**
Pozemek: 18,00 m^2
Užitná plocha: 16,00 m^2
Zastavěná plocha: 18,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: www.cuzk.cz

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
180 000	16,00	11 250	0,90	**10 125**

Název: **Garáž**
Lokalita: Bukov
Popis: Pozemek p.č. 409/28 se stavbou garáže bez čp. zobchodované smlouvou kupní v řízení **V-4288/2024-510**
Pozemek: 21,00 m^2
Užitná plocha: 19,00 m^2
Zastavěná plocha: 21,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: www.cuzk.cz

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
250 000	19,00	13 158	0,86	**11 316**

Název: **Garáž**
Lokalita: Bukov
Popis: Pozemek p.č. 409/12 se stavbou garáže bez čp. zobchodované smlouvou kupní v řízení **V-5449/2024-510**
Pozemek: 20,00 m^2
Užitná plocha: 18,00 m^2
Zastavěná plocha: 20,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
300 000	18,00	16 667	0,86	**14 334**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 7000-14000,- Kč/m^2. Hodnotu stanovuji kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	6 600 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 934 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	14 334 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**9 934 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	15,30 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**151 990 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	**151 990 Kč**
Reprodukční hodnota	**180 625 Kč**
Věcná hodnota	**149 589 Kč**
z toho hodnota pozemku	25 500 Kč

Obvyklá cena	150 000 Kč
slovy: Jedno sto padesát tisíc Kč	

Silné stránky
Stavba garáže v dobrém technickém stavu

Slabé stránky
Lokalita bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, místě není autobusová zastávka
Do stavby není zavedeno elektro

Komentář ke stanovení výsledné ceny
Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy
Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Pozemek se stavbou garáže, v okrajové části obce Chlumec, části Střížovice, na okraji zastavěného území, přístupná po zpevněné komunikaci, v lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s dobrou dopravní dostupností a obslužností,** v dané lokalitě je poptávky vyšší než nabídka.

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

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na LV č. 69, zaokrouhleno

- nemovité věci povinného a jejich přísl.	**150 000,-Kč**
- příslušenství uvedené nemovité věci - zahrnuto v ceně	**0,-**
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená	
- nezjištěna	**0,-**
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	**0,-**

5.2. Kontrola postupu
Pro určení ceny obvyklé:
A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- **nemovité věci povinného a jejich součásti**
- **určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci**
- **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená**
- **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovitostí - pozemek p.č. 25 se stavbou bez čp., vše v k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem a obci Chlumec, zapsané na LV č. 69, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem**, se zohledněním práv a závad:

Obvyklá cena	**150 000 Kč**
slovy: Jedno sto padesát tisíc Kč	

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

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.
Závěr je vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	4
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení	3
Pozvánka + doručenka	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.04.2025 09:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1330/24 pro Mgr. Ondřej Svoboda Exekutorský úřad Praha 9

Okres: **CZ0427 Ústí nad Labem** Obec: **568015 Chlumec**

Kat.území: **623288 Střížovice u Ústí nad Labem** List vlastnictví: **69**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

FROST TEAM s.r.o., Střížovice 256, 40010 Chlumec **24690279**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
12/2	**339**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
19/4	**1964**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Střížovice, č.p. 256, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **19/4**				
22/4	**218**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
24/3	**892**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
25	**17**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, obč.vyb**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **25**				

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 pohledávky:

Budoucí určená právním důvodem, až do výše 9.555.000,- Kč z titulu smlouvy o úvěru reg. č. 438 22 000591 uzavřené dne 14.04.2022, v platném znění. Budoucí určená právním důvodem, uvedené v čl. I, odst. 1, písm. b) zástavní smlouvy k nemovitým věcem, které vzniknou ode dne uzavření zástavní smlouvy k nemovitým věcem do 31.12.2060 a to do výše 9.555.000,- Kč.

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Parcela: 12/2, Parcela: 19/4, Parcela: 22/4, Parcela: 24/3, Parcela: 25

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 438 22 000591.1 ze dne 14.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2022 12:58:48. Zápis proveden dne 17.05.2022; uloženo na prac. Ústí nad Labem V-2660/2022-510**

Pořadí k **25.04.2022 12:58**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 438 22 000591.1 ze dne 14.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2022 12:58:48. Zápis proveden dne 17.05.2022; uloženo na prac. Ústí nad Labem**

Typ vztahu

V-2660/2022-510

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 438 22 000591.1 ze dne 14.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2022 12:58:48. Zápis proveden dne 17.05.2022; uloženo na prac. Ústí nad Labem**

V-2660/2022-510

o **Zákaz zcizení a zatížení**

bez předchozího písemného souhlasu věřitele na dobu trvání zástavního práva.

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Parcela: 12/2, Parcela: 19/4, Parcela: 22/4, Parcela: 24/3, Parcela: 25

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 438 22 000591.1 ze dne 14.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2022 12:58:48. Zápis proveden dne 17.05.2022; uloženo na prac. Ústí nad Labem**

V-2660/2022-510

Pořadí k **25.04.2022 12:58**

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

ve výši 1.166.812,00 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61, Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Parcela: 12/2, Parcela: 19/4, Parcela: 22/4, Parcela: 24/3, Parcela: 25

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva , Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Ústí nad Labem, čj. -1676263/2024 /2501-00540-507886 ze dne 12.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2024 20:04:26. Zápis proveden dne 04.10.2024; uloženo na prac. Ústí nad Labem**

V-5275/2024-510

Pořadí k **12.09.2024 20:04**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva , Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Ústí nad Labem, čj. -1676263/2024 /2501-00540-507886 ze dne 12.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2024 20:04:26. Zápis proveden dne 04.10.2024; uloženo na prac. Ústí nad Labem**

V-5275/2024-510

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva , Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP v Ústí nad Labem, čj. -1676263/2024 /2501-00540-507886 ze dne 12.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2024 20:04:26. Zápis**

Typ vztahu

proveden dne 04.10.2024; uloženo na prac. Ústí nad Labem
V-5275/2024-510

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zajištění nemovitosti**
  Povinnost k
  Parcela: 12/2, Parcela: 19/4, Parcela: 22/4, Parcela: 24/3, Parcela: 25
  Listina **Usnesení Policie ČR nebo jiného policejního orgánu o zajištění věci , KŘP Ústeckého kraje čj. KRPU-78983-38/TČ/2023 -041081 ze dne 03.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2023 14:40:02. Zápis proveden dne 10.07.2023.**
  Z-2200/2023-510
  Listina **Usnesení soudu o zajištění majetku , Okresní soud v Ústí nad Labem čj. 63 T-163/2023 -294 (změna důvodu zajištění) ze dne 04.03.2024. Právní moc ke dni 20.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2024 18:12:10. Zápis proveden dne 09.08.2024.**
  Z-3088/2024-510

- **Zahájení exekuce**
  Pověřený soudní exekutor: Mgr. Ondřej Svoboda, Beranových 130, 199 00 Praha 9 - Letňany

  další povinný: René Mráz
  Povinnost k
  FROST TEAM s.r.o., Střížovice 256, 40010 Chlumec,
  RČ/IČO: 24690279
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce , Exekutorský úřad Praha čj. 184 EX-1330/2024 -13 ze dne 20.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2024 03:59:29. Zápis proveden dne 26.08.2024; uloženo na prac. Ústí nad Labem**
  Z-3374/2024-510

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  další povinný: René Mráz
  Povinnost k
  FROST TEAM s.r.o., Střížovice 256, 40010 Chlumec,
  RČ/IČO: 24690279
  Parcela: 12/2, Parcela: 19/4, Parcela: 22/4, Parcela: 24/3, Parcela: 25
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad Praha 9 čj. 184 EX-1330/2024 -21 ze dne 21.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2024 03:59:29. Zápis proveden dne 26.08.2024; uloženo na prac. Ústí nad Labem**
  Z-3375/2024-510

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  Povinnost k
  FROST TEAM s.r.o., Střížovice 256, 40010 Chlumec,
  RČ/IČO: 24690279
  Parcela: 12/2, Parcela: 19/4, Parcela: 22/4, Parcela: 24/3, Parcela: 25

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.04.2025 09:15:02*

Okres: **CZ0427 Ústí nad Labem** Obec: **568015 Chlumec**

Kat.území: **623288 Střížovice u Ústí nad Labem** List vlastnictví: **69**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP Ústí nad Labem čj. -1897599/2024 /2501-00540-507886 ze dne 06.11.2024. Právní moc ke dni 11.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2024 20:03:38. Zápis proveden dne 11.11.2024.**

Z-4385/2024-510

Listina **Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí , Finanční úřad pro Ústecký kraj, ÚzP Ústí nad Labem čj. 1908350-/2024 /2501-00540-507886 ze dne 12.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2024 20:03:43. Zápis proveden dne 18.11.2024.**

Z-4485/2024-510

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

FROST TEAM s.r.o., Střížovice 256, 40010 Chlumec,
RČ/IČO: 24690279

Parcela: 12/2, Parcela: 19/4, Parcela: 22/4, Parcela: 24/3, Parcela: 25

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. 2453018673/4, Celní úřad pro Jihomoravský kraj čj. 617882-2/2024 -530000-42 ze dne 07.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 11:03:07. Zápis proveden dne 11.11.2024.**

Z-4397/2024-510

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 25.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2022 11:15:07. Zápis proveden dne 24.05.2022.**

V-2796/2022-510

Pro: **FROST TEAM s.r.o., Střížovice 256, 40010 Chlumec** *RČ/IČO:* **24690279**

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

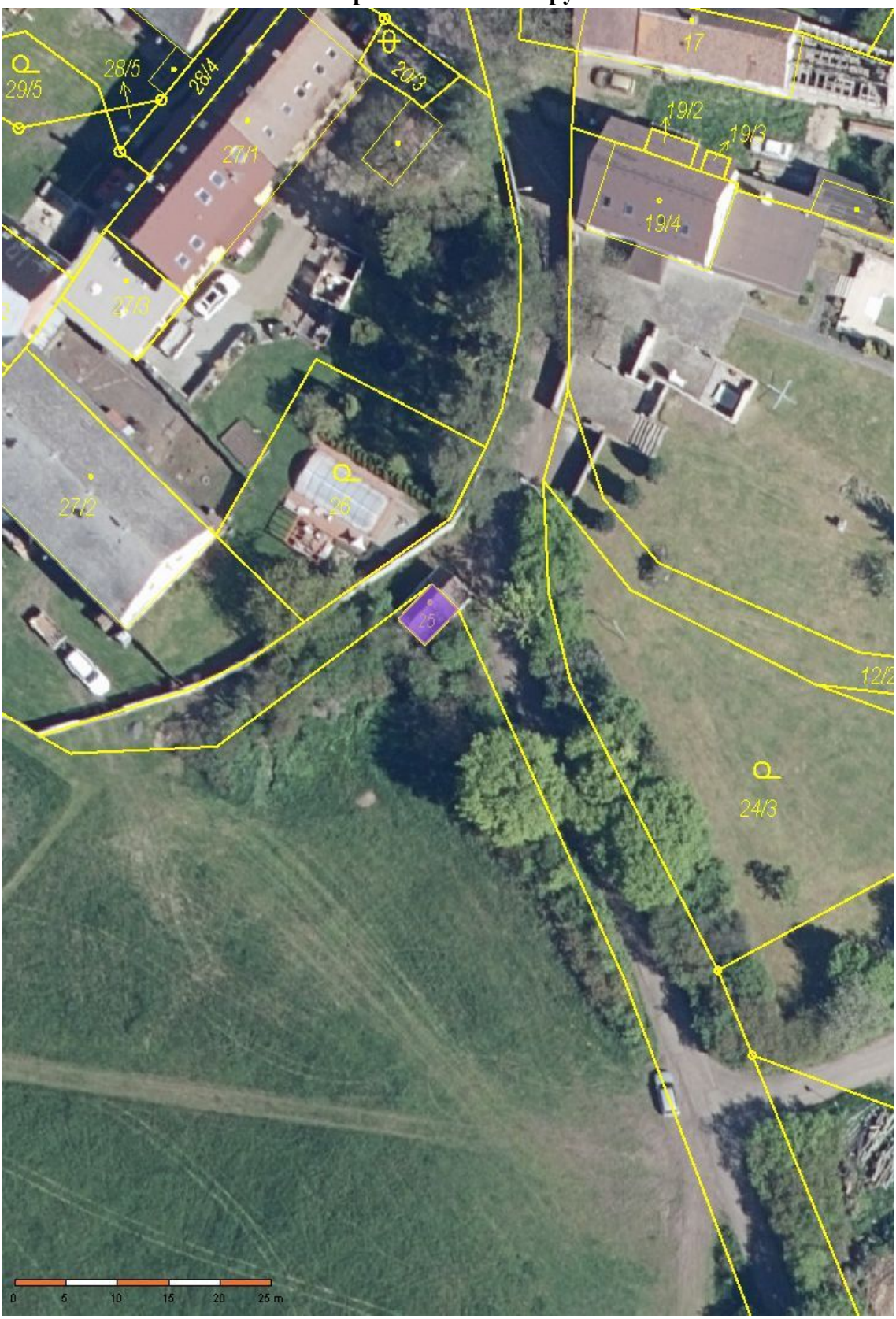
Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
22/4	**12814**	**129**
	13715	**89**
24/3	**13715**	**892**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 03.04.2025 09:34:28*
Český úřad zeměměřický a katastrální – SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

Kopie katastrální mapy



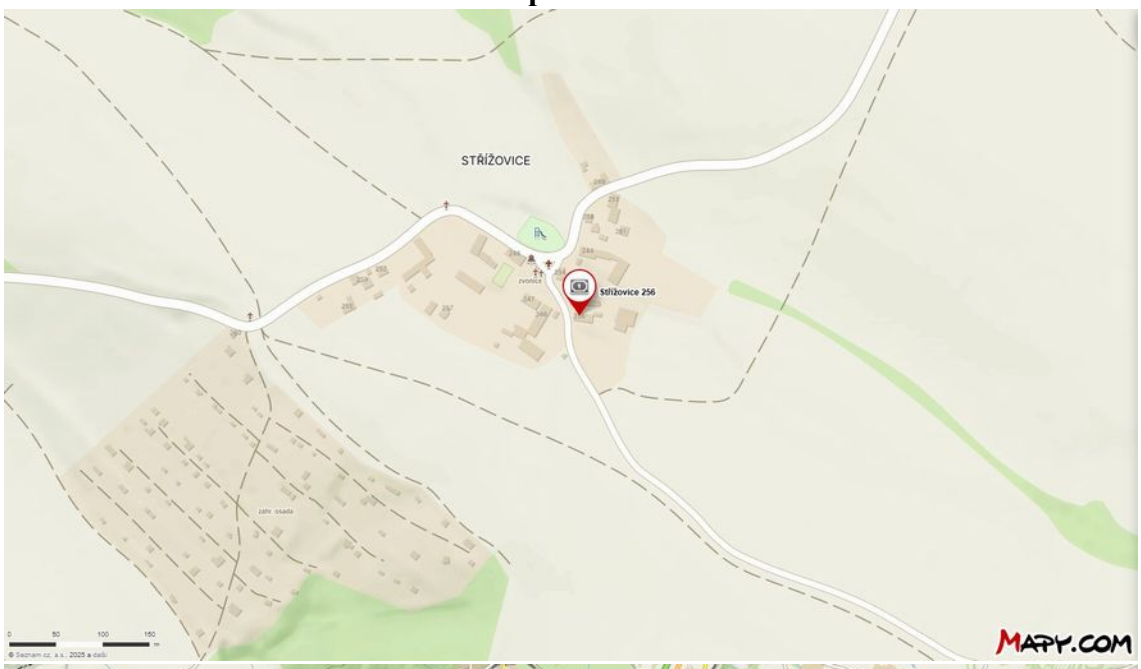
Fotodokumentace nemovitosti

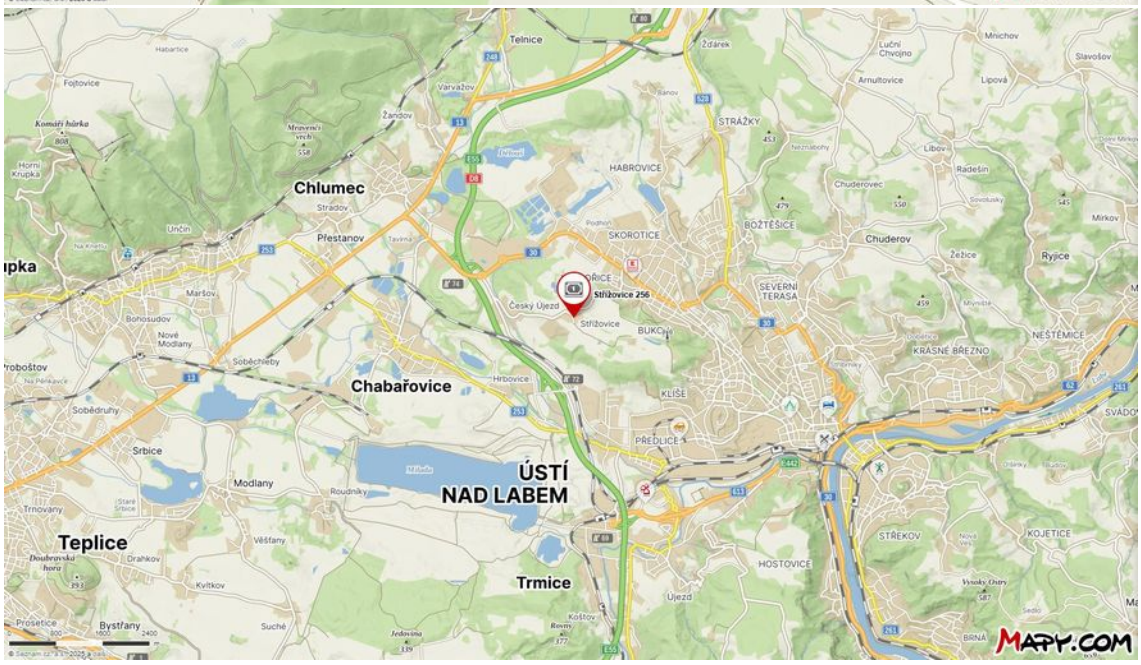






Mapa oblasti





Usnesení o ustanovení

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
S o u d n í e x e k u t o r M g r . O n d ř e j S v o b o d a
e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhwv2xp; http://www.eupraha9.cz

Číslo jednací: **184 EX 1330/24-127**

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda, Exekutorský úřad Praha 9 se sídlem Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Ústí nad Labem dne 16.08.2024 pod č.j. 73 EXE 2345/2024-25, podle exekučního titulu - rozsudek č.j. 63 T 163/2023-296, který vydal Okresní soud v Ústí nad Labem dne 04.03.2024 a který se stal pravomocným dne 15.07.2024 a vykonatelným dne 15.07.2024, usnesení č.j. 4 To 215/2024-323, který vydal Krajský soud v Ústí nad Labem dne 15.07.2024 a který se stal pravomocným dne 15.07.2024 a vykonatelným dne 15.07.2024, k návrhu
oprávněného: HPU Reality s.r.o., Buzulucká 174, 40340, Ústí nad Labem, IČ 28713273, zast. Martin Křivohlavý, Mgr., Paní Zdislavy 418/8, 47001, Česká Lípa
proti **povinnému: 1. RENÉ MRÁZ, Klíšská 2052/57, 40001, Ústí nad Labem, nar.01.05.1975,**
2. FROST TEAM s.r.o., Střížovice 256, 40010, Chlumec, IČ 24690279
k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši ..... 1 955 710,64 Kč s příslušenstvím

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

t a k t o :

I. Znalcem se ustanovuje Ing. Michal Danielis, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140,

znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.

II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:

a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti

b) určil a ocenil jejich příslušenství

c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly

d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 568015 Chlumec
Kat.území: 623288 Střížovice u Ústí nad Labem List vlastnictví: 69
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
12/2	339	ostatní plocha	jiná plocha	
19/4	1964	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba:	Střížovice, č.p. 256, rod.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.:	19/4			
22/4	218	zahrada		zemědělský půdní fond
24/3	892	zahrada		zemědělský půdní fond
25	17	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba:	bez čp/če, obč.vyb			
Stavba stojí na pozemku p.č.:	25			

III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součásti a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:

- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek,
- umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených,
- předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práva s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem,
- zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.
Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.
Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

P o u č e n í :
Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.
Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.
Námitky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.
O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.
Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.
Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.
Znalec může 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. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.
Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Listinné stejnopisy, které se vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, mohou být opatřeny vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. Provozovatel poštovních služeb může opatřit takový stejnopis řídícími znaky pro vyhotovování. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat (§ 17 kancelářského řádu).

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

"Otisk úředního razítka"

V Praze dne 17.1.2025
Vyřizuje: Mgr. Lenka Trkalová

Soudní exekutor
Mgr. Ondřej Svoboda v.r.

Mgr. Ondřej Svoboda

Digitálně podepsal Mgr. Ondřej Svoboda
DN: C=CZ,2.5.4.97=NTRCZ-72694041,O=Mgr. Ondřej Svoboda,OU=1,CN=Mgr. Ondřej Svoboda,SURNAME=Svoboda,GIVENNAME=Ondřej,SERIALNUMBER=P400616
SN: 23522278
Datum: 19.1.2025 23:59

Pozvánka

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

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:
1. RENÉ MRÁZ, Klíšská 2052/57, 40001, Ústí nad Labem, nar.01.05.1975,
2. FROST TEAM s.r.o., Střížovice 256, 40010, Chlumec, IČ 24690279

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)
HPU Reality s.r.o., Buzulucká 174, 40340, Ústí nad Labem, IČ 28713273, zast. Martin Křivohlavý, Mgr., Paní Zdislavy 418/8, 47001, Česká Lípa

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda
e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhwv2xp; http://www.eupraha9.cz

Usnesením číslo jednací: **184 EX 1330/24-127 ze dne 17.1.2025** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:
a) ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti
b) určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
c) zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
d) vyjádřit se, zda považuji výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovitostí zapsaných na LV:

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem — Obec: 568015 Chlumec
Kat.území: 623288 Střížovice u Ústí nad Labem — List vlastnictví: 69
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti
Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
12/2	339	ostatní plocha	jiná plocha	
19/4	1964	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Střížovice, č.p. 256, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 19/4				
22/4	218	zahrada		zemědělský půdní fond
24/3	892	zahrada		zemědělský půdní fond
25	17	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 25				

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne: **29.5.2025 od 9:00 hod**
Sraz účastníků k prohlídce: **u stavby RD čp. 256**

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

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

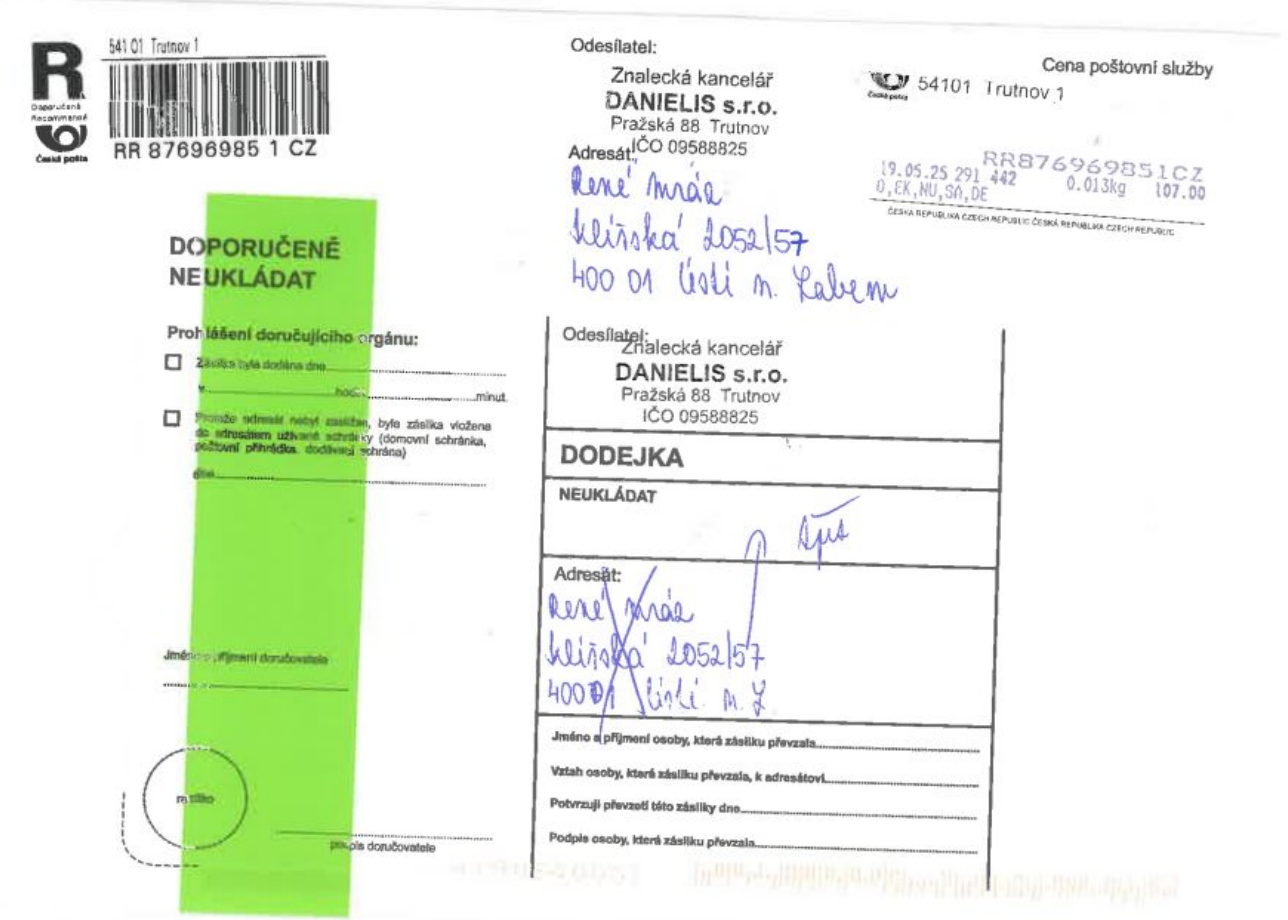
V Trutnově dne 19.5.2025

S pozdravem
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č..j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz Mob: +420 777 300 093, DS: pq9s2ez



541 01 Trutnov 1

RR 87696985 1 CZ

Odesílatel:
Znalecká kancelář
DANIELIS s.r.o.
Pražská 88 Trutnov
IČO 09588825

Adresát:
René Mráz
Klíšská 2052/57
400 01 Ústí n. Labem

Cena poštovní služby
54101 Trutnov 1

RR876969851CZ
19.05.25 291 442 0.013kg 107.00
0,EK,NU,SA,DE

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

DOPORUČENĚ
NEUKLÁDAT

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Zásilka byla dodána dne .....
v ..... hod. ..... minut.

☐ Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka vložena do adresátem užívané schránky (domovní schránka, poštovní přihrádka, dodávací schránka)
dne .....

Jméno, příjmení doručovatele
.....

místo

podpis doručovatele

Odesílatel:
Znalecká kancelář
DANIELIS s.r.o.
Pražská 88 Trutnov
IČO 09588825

DODEJKA

NEUKLÁDAT

Adresát:
René Mráz
Klíšská 2052/57
400 01 Ústí n. L

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala .....

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi .....

Potvrzuji převzetí této zásilky dne .....

Podpis osoby, která zásilku převzala .....

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Protože jste nebyl při pokusu o dodání zastižen a zásilku nebylo možné dodat ani jinému příjemci, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádky, dodávací schrány)

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele

.....

razítko

.....

podpis doručovatele

ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

- ☐ nepřijato
- ☐ nevyzvednuto
- ☐ odstěhoval se
- ☑ na uvedené adrese neznámý
- ☐ adresa nedostatečná
- ☐ jiný důvod .....

Jiný důvod bylo možno ověřit

ANO ☐ NE ☐

Sabina Řezníčková

8 592746 000847

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započetím výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250074.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 041918/2025 - část B.

V Trutnově 23.6.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.3.