

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 090333/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Horní Podluží pro exekuční řízení č.j. 134 EX 03168/24.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO, Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor
Adresa:	Dominikánská 8, 30100 Plzeň

OBVYKLÁ CENA

2 058 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 24.01.2025

Vyhotoveno: V Praze 24.01.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 357/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 45 Horní Podluží, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství v kat. území Horní Podluží, obec Horní Podluží, část obce Horní Podluží, okres Děčín, zapsáno na LV 106.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 18.12.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Ing. Jiřího Proška o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 18.11.2024 pod č.j. 134 EX 03168/24- 085,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 18.12.2024,

- list vlastnictví č. 106 ze dne 18.11.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 19.11.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 19.11.2024,
- vyrozumění o ohledání ze dne 20.11.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2213/2024-531. Podání k okamžiku 06.09.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1346737,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1262/2024-531. Podání k okamžiku 22.05.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1479190,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1101/2024-531. Podání k okamžiku 03.05.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1441366.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Děčín, obec Horní Podluží, k.ú. Horní Podluží
Adresa nemovité věci: č.p. 45, 407 57 Horní Podluží

Místopis

Obec Horní Podluží se nachází v Ústeckém kraji, cca 6 km jihozápadně od města Varnsdorf, cca 8 km jižně od města Rumburk a cca 13 km severně od města Nový Bor. Obec Horní Podluží se nachází v jižní části Šluknovského výběžku, na severní straně Lužických hor. K obci patří Ladečka, Světlík a Žofín. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve obci nachází mateřská škola. V obci se dále nachází pošta, restaurační a ubytovací zařízení, dětská hřiště, fotbalové hřiště, koupaliště, lyžařské vleky, knihovna aj. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihozápadní okrajové části obce Horní Podluží č.p. 45 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Horní Podluží, křiž.” se nachází cca 30 m od oceňované nemovité věci. Vlaková stanice „Horní Podluží” se nachází cca 970 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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

parc. č. 2001/1 Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001
Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadává. Dům je podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z živičné šindele. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a vikýři. Okna domu jsou dřevěná, dvojitá nebo plastová. Vchodové dveře domu jsou dřevěné, částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

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

Na pozemku parc. č. St. 357/1 stojí stavba rodinného domu č.p. 45. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 984 m². Pozemek je nepravidelného tvaru, rovinatý, travnatý a neudržovaný. Pozemek je oplocen drátěným plotem s vjezdovými vraty. Na pozemku se nachází zpevněné plochy, porosty a dřevěná kolna. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 2001/1, který je ve vlastnickém právu Ústeckého kraje.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Ohledání bylo provedeno dne 18.12.2024. Povinnému bylo zasláno vyrozumění o provedení místního šetření, které si nevyzvedl. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: - rozsáhlé chráněné území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno chůze a jízdy s oprávněním pro pozemek parc. č. St. 357/1 a povinností k pozemku parc. č. 2016/3 v katastrálním území Horní Podluží.

Věcné břemeno braní vody pro každého vlastníka č.p. 45 s oprávněním pro pozemek parc. č. St. 357/1 a povinností k pozemku parc. č. 1851 v katastrálním území Horní Podluží.

Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu geometrického plánu č. 581-108/2012 s oprávněním pro paní Bulejkovou Miroslavu (č.p. 335, 40757 Horní Podluží, RČ/IČO: 525922/204) a povinností k pozemku parc. č. St. 357/1 v katastrálním území Horní Podluží.

Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu geometrického plánu č. 581-108/2012 s oprávněním pro pana Bulejko Augustina (č.p. 335, 40757 Horní Podluží, RČ/IČO: 510823/246) a povinností k pozemku parc. č. St. 357/1 v katastrálním území Horní Podluží.

3.4. Stanovení kritérií výběru

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

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

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ stavby: rodinný dům,
- stavebně technický stav průměrný,
- lokalita v okruhu cca 5 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 45 Horní Podluží

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	984,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

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

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Dolní Podluží			
Lokalita:	č.p. 10			
Popis:	Rodinný dům o dispozici 5+1 a celkové užitné ploše 225 m2, který se nachází v centru obce Dolní Podluží. Dispozice domu: přízemí – veranda, chodba se schodištěm, koupelna, koupelna s WC, kuchyň a 2 pokoje. 2.NP – chodba, kuchyň, obývací pokoj a 2 pokoje. Dům se nachází v původním, udržovaném stavu, který je určen k rekonstrukci. Lze ho využít k rodinnému bydlení, nebo k rekreaci. Střecha je pokryta ze severní strany plechovou panelkou a druhá strana falcovaným plechem, 2 komíny (jeden vyvložkován), okna plastová, elektřina částečně v mědi, rozvody vody částečně v plastu. Odkanalizování domu svedeno do kanalizace, voda přivedena z veřejného řádu, vytápění domu ústředním topením na plyn. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.			
Pozemek:	369,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 06.09.2024 (V-2213/2024-531)	Upravená cena 2 097 900 Kč	
K2 Velikosti objektu	1,05			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00			
K6 Celkový stav	1,00			
K7 Vliv pozemku	1,06			
Cena	Celkový koeficient Kc			
1 890 000 Kč	1,11			

Název:	Rodinný dům Horní Chříbská		
Lokalita:	č.p. 145		
Popis:	Velký dům v Chříbské, v Národním parku České Švýcarsko. Nachází se v Horní Chříbské, to je část města Chříbská v okrese Děčín. Chříbská se nachází také blízko zemí Polska a Německa. Dům potřebuje rekonstrukci. Tento dům je se třemi nadzemními podlažími a prostorem pro rekreaci. Zahrada o rozloze cca. 900 m2, která poskytuje místo pro relaxaci a volnočasové aktivity. Dům se současně nachází poblíž rekreační lokality Jetřichovice K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 080,00 m²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		Zdroj: realizovaný prodej z 22.05.2024 (V-1262/2024-531) Upravená cena 2 040 000 Kč
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,10		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	1,10		
K7 Vliv pozemku	0,99		
Cena	Celkový koeficient Kc		
1 700 000 Kč	1,20		

Název:	Rodinný dům Krásná Lípa		
Lokalita:	Pražská 1047/89		
Popis:	Rodinný dům z roku 1945 se sklepem, garáží a rozlehlou zahradou. Celková plocha pozemku je 1259 m ² (zastavěná plocha 255 m ² , zahrada 1004 m ²). Dispozice domu o zastavěné ploše 93 m ² : 1. PP: sklep, kotelná, dílna, sklad (s okny), cca 40m ² 1. NP: předsíň, chodba, obývací pokoj (17m ²), kuchyň s jídelnou (18m ²), koupelna (5m ²), WC 2. NP: chodba, 2x samostatný pokoj (20 a 18 m ²), šatna (5,5m ²) 3. NP: půda (vstup z předsíně v 2.NP), cca 20m ² Dům je v původním stavu, připraven k rekonstrukci. Připojení je na elektro (230/380V) a obecní vodu. Ohřev vody na topení zajišťuje kotel na tuhá paliva, teplá voda je řešena elektrickým bojlerem, odpad jímkou. Parkování možné v prostorné garáži vedle domu (30 m ²) nebo na vlastním pozemku. Dům se nachází na klidném místě na jižním okraji obce s volnými výhledy do okolí. Autobusová zastávka (bus 409) je jen 440 m od domu.		
Pozemek:	1 259,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 03.05.2024 (V-1101/2024-531)
K2 Velikosti objektu		1,20	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,97	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		0,97	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
1 800 000 Kč	1,13	2 034 000 Kč	

Minimální jednotková porovnávací cena	2 034 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 057 300 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 097 900 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 057 300 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 057 300 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno chůze a jízdy - ve prospěch nemovitosti

Věcné břemeno chůze a jízdy s oprávněním pro pozemek parc. č. St. 357/1 a povinností k pozemku parc. č. 2016/3 v katastrálním území Horní Podluží.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí	=	10 000,- Kč
-------------------------------------	---	--------------------

2.2. Věcné břemeno braní vody - ve prospěch nemovitosti

Věcné břemeno braní vody pro každého vlastníka č.p. 45 s oprávněním pro pozemek parc. č. St. 357/1 a povinností k pozemku parc. č. 1851 v katastrálním území Horní Podluží.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:	10 000,- Kč
---	-------------------------

Hodnota věcného břemene činí	=	10 000,- Kč
-------------------------------------	---	--------------------

2.3. Věcné břemeno chůze a jízdy - zatěžující nemovitost

Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu geometrického plánu č. 581-108/2012 s oprávněním pro paní Bulejkovou Miroslavu (č.p. 335, 40757 Horní Podluží, RČ/IČO: 525922/204) a povinností k pozemku parc. č. St. 357/1 v katastrálním území Horní Podluží.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:	10 000,- Kč
---	-------------------------

Hodnota věcného břemene činí	=	10 000,- Kč
-------------------------------------	---	--------------------

2.4. Věcné břemeno chůze a jízdy - zatěžující nemovitost

Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu geometrického plánu č. 581-108/2012 s oprávněním pro pana Bulejka Augustina (č.p. 335, 40757 Horní Podluží, RČ/IČO: 510823/246) a povinností k pozemku parc. č. St. 357/1 v katastrálním území Horní Podluží.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:	10 000,- Kč
---	-------------------------

Hodnota věcného břemene činí	=	10 000,- Kč
-------------------------------------	---	--------------------

Postup výpočtu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 45 Horní Podluží

2 057 300,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno chůze a jízdy - ve prospěch nemovitosti

10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno braní vody - ve prospěch nemovitosti

10 000,- Kč

2.3. Věcné břemeno chůze a jízdy - zatěžující nemovitost

10 000,- Kč

2.4. Věcné břemeno chůze a jízdy - zatěžující nemovitost

10 000,- Kč

Obvyklá cena

2 058 000 Kč

slovy: Dva miliony padesát osm tisíc Kč

Silné stránky

- obč. vybavenost,
- dopravní dostupnost a obslužnost,
- zahrada.

Slabé stránky

- horší stav nemovité věci,
- rušná lokalita v blízkosti silnice.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 357/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 45 Horní Podluží, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství v kat. území Horní Podluží, obec Horní Podluží, část obce Horní Podluží, okres Děčín, zapsáno na LV 106.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.058.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 357/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 45 Horní Podluží, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství v kat. území Horní Podluží, obec Horní Podluží, část obce Horní Podluží, okres Děčín, zapsáno na LV 106.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a kolna.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.058.000,- Kč**.

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

Věcné břemeno chůze a jízdy s oprávněním pro pozemek parc. č. St. 357/1 a povinností k pozemku parc. č. 2016/3 v katastrálním území Horní Podluží.

Věcné břemeno braní vody pro každého vlastníka č.p. 45 s oprávněním pro pozemek parc. č. St. 357/1 a povinností k pozemku parc. č. 1851 v katastrálním území Horní Podluží.

Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu geometrického plánu č. 581-108/2012 s oprávněním pro paní Bulejkovou Miroslavu (č.p. 335, 40757 Horní Podluží, RČ/IČO: 525922/204) a povinností k pozemku parc. č. St. 357/1 v katastrálním území Horní Podluží.

Věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu geometrického plánu č. 581-108/2012 s oprávněním pro pana Bulejko Augustina (č.p. 335, 40757 Horní Podluží, RČ/IČO: 510823/246) a povinností k pozemku parc. č. St. 357/1 v katastrálním území Horní Podluží.

Cenu každého věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,- Kč**.

Na nemovité věci váznou výše uvedená věcná břemena. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně zohlednění právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.058.000,- Kč**.

Obvyklá cena

2 058 000 Kč

slovy: Dva miliony padesát osm tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 106	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Michaela Holečková

Jakub Chrástecký

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

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 090333/2024.

V Praze 24.01.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2024 08:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 03168/24 pro Mgr. Ing. Jiří Prošek

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562505 Horní Podluží

Kat.území: 643807 Horní Podluží

List vlastnictví: 106

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM David-Mach Jiří a Roženská Kateřina, č.p. 45, 40757 Horní Podluží, č.p. 40, 28401 Černíny	880725/2575 935923/0067	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 357/1

984 zastavěná plocha a
nádvoří

rozsáhlé chráněné
území

Součástí je stavba: Horní Podluží, č.p. 45, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 357/1

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 357/1

Povinnost k

Parcela: 2016/3

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu 5213/1999 v Děčíně ze dne 28.5.1999, č.j.1630/92,
právní moc dne 17.7.1999.

POLVZ:55/1999

Z-51200055/1999-531

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 19.11.2012.
Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2012.

V-2249/2012-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno brání vody

pro každého vlastníka č.p. 45.

Oprávnění pro

Parcela: St. 357/1

Povinnost k

Parcela: 1851

Listina Pozemková kniha vložka 42/.

POLVZ:90/1978

Z-51200090/1978-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

- v rozsahu geometrického plánu č. 581-108/2012

Oprávnění pro

Bulejková Miroslava, č.p. 335, 40757 Horní Podluží,
RČ/IČO: 525922/204

Povinnost k

Parcela: St. 357/1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2024 08:35:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562505 Horní Podluží

Kat.území: 643807 Horní Podluží

List vlastnictví: 106

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

Typ vztahu

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 19.11.2012.
Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2012.

V-2249/2012-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Věcné břemeno chůze a jízdy**

- v rozsahu geometrického plánu č. 581-108/2012

Oprávnění pro

Bulejko Augustin, č.p. 335, 40757 Horní Podluží,
RČ/IČO: 510823/246

Povinnost k

Parcela: St. 357/1

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 19.11.2012.
Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2012.

V-2249/2012-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávek dle listiny do celkové výše 3 000 000,- Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 357/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
0987841401/1 ze dne 18.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2014
09:36:20. Zápis proveden dne 16.01.2015; uloženo na prac. Rumburk

V-4252/2014-531

Pořadí k 19.12.2014 09:36

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
0987841401/1 ze dne 18.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2014
09:36:20. Zápis proveden dne 16.01.2015; uloženo na prac. Rumburk

V-4252/2014-531

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
0987841401/1 ze dne 18.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2014
09:36:20. Zápis proveden dne 16.01.2015; uloženo na prac. Rumburk

V-4252/2014-531

o **Zákaz zatížení**

po dobu trvání zástavního práva V-4252/2014-531

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 357/1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2024 08:35:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562505 Horní Podluží

Kat.území: 643807 Horní Podluží

List vlastnictví: 106

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

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
0987841401/1 ze dne 18.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2014
09:36:20. Zápis proveden dne 16.01.2015; uloženo na prac. Rumburk

V-4252/2014-531

Pořadí k 19.12.2014 09:36

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

David-Mach Jiří, č.p. 45, 40757 Horní Podluží, RČ/IČO:
880725/2575

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Plzeň -
město čj. 134 EX-03168/2024 -009 ze dne 19.07.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 19.07.2024 14:43:03. Zápis proveden dne 22.07.2024; uloženo na prac.
Rumburk

Z-1698/2024-531

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

David-Mach Jiří, č.p. 45, 40757 Horní Podluží,
RČ/IČO: 880725/2575
Parcela: St. 357/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň - město
čj. 134 EX-03168/2024 -015 ze dne 19.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
19.07.2024 14:43:04. Zápis proveden dne 24.07.2024; uloženo na prac. Rumburk

Z-1699/2024-531

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Roženská Kateřina, č.p. 40, 28401 Černíný, RČ/IČO:
935923/0067

Povinnost k

Parcela: St. 357/1

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského
zástavního práva Exekutorského úřadu Plzeň-město čj. 134 EX-03799/2024 ze dne
26.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2024 17:02:52. Zápis proveden
dne 29.07.2024.

Z-1761/2024-531

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 18.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2014 09:42:26.
Zápis proveden dne 16.01.2015.

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.11.2024 08:35:02

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562505 Horní Podluží

Kat.území: 643807 Horní Podluží

List vlastnictví: 106

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

Listina

Pro: David-Mach Jiří a Roženská Kateřina, č.p. 45, 40757 Horní
Podluží, č.p. 40, 28401 Černíny

V-4253/2014-531

RČ/IČO: 880725/2575
935923/0067

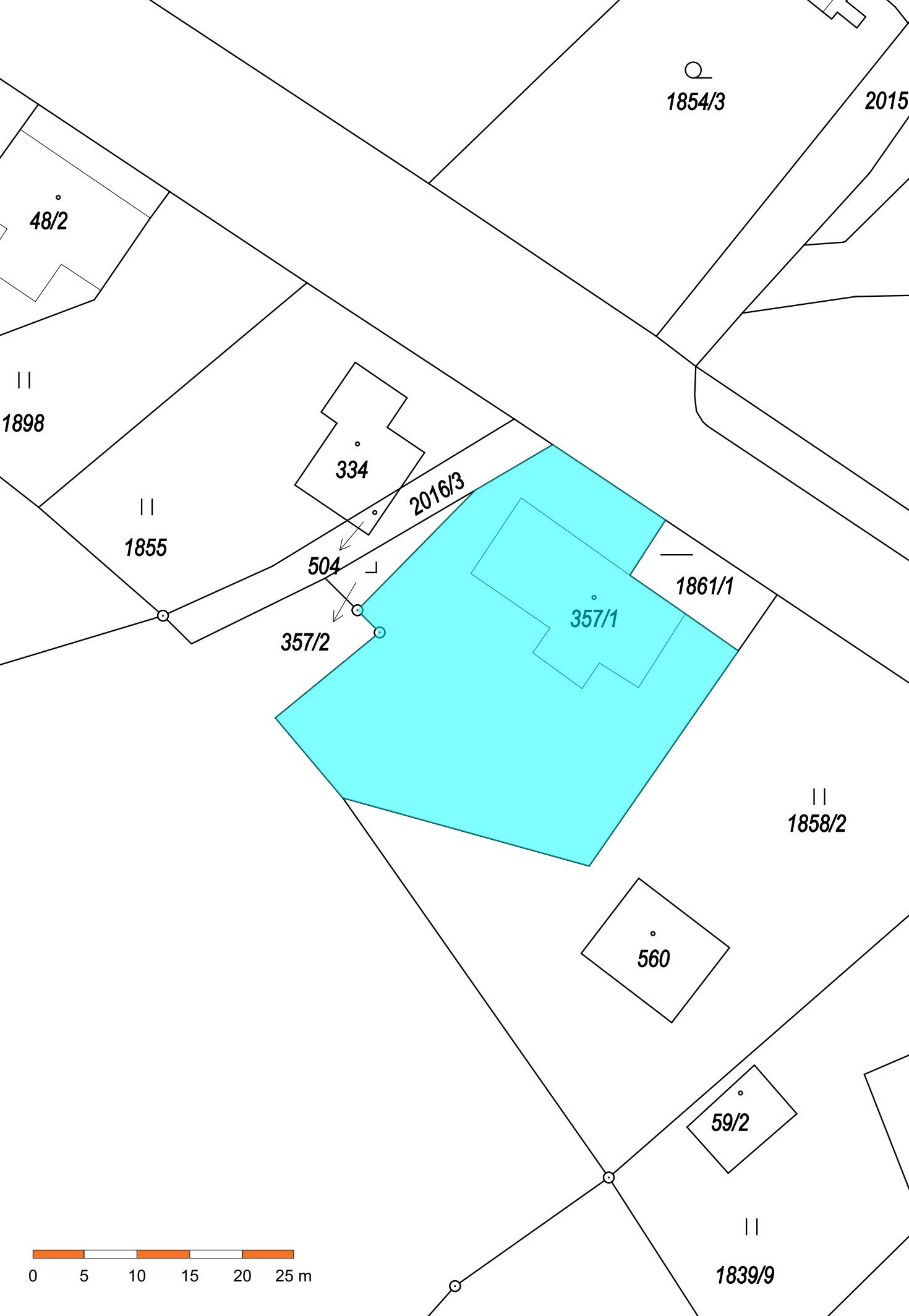
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.11.2024 08:38:44

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





475

1854/3

2015

18/2

8

334

2016/3

1855

504

357/2

357/1

1861/1

1858/2

560

59/2

