



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 060166/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na nemovitosti - pozemku parc.č. 1143/3 o výměře 958 m² v obci Hrádek nad Nisou v k.ú. Oldřichov na Hranicích v okrese Liberec včetně všech součástí a příslušenství.

Znalec: Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1916-07-2024

Zadavatel: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5, JUDr. Juraj Podkonický, PhD.
Evropská 663/132
160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 831/04-342

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5 Evropská 663/132 - 160 00 Praha 6 SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. Juraj PODKONICKÝ, Ph.D.	
Došlo:	26. 08. 24 15 00
Počet stejnopisů:	1
Počet příloh:	1
Podpis:	

OBVYKLÁ CENA

536 000 Kč

Počet stran: 21 a 13 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.07.2024

Vyhotoveno: V Praze 31.07.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovitosti - pozemku parc.č. 1143/3 o výměře 958 m² v obci Hrádek nad Nisou v k.ú. Oldřichov na Hranicích v okrese Liberec včetně všech součástí a příslušenství.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 831/04.

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 25.07.2024 za přítomnosti pouze znalce Ing. Jitky Križákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 95 pro k.ú. Oldřichov na Hranicích ke dni 10.5.2024

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 831/04-342 ze dne 10.5.2024

Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Záznam z obhlídky

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce Hrádek nad Nisou

Databáze porovnatelných nemovitostí Valuo

Cenová mapa společnosti OctopusPro, s.r.o. - aplikace <https://ikarus21.cz/>

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na cuzk.cz

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí,

Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

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

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.“

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Liberec, obec Hrádek nad Nisou, k.ú. Oldřichov na Hranicích

Adresa nemovité věci: Oldřichov na Hranicích, 463 34 Hrádek nad Nisou

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, , LV: 95, podíl: 1 / 2

Daniel Netušil, Krejčího 1172/3, 460 06 Liberec, LV: 95, podíl: 1 / 2

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, LV: 95, příslušnost hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

V katastru nemovitostí je oceňovaný pozemek evidován v druhu pozemku orná půda. Pozemek se nachází v zastavěné části obce Oldřichov na Hranicích, která je částí obce Hrádek nad Nisou. Dle platného územního plánu obce Hrádek nad Nisou se pozemek nachází v lokalitě SV - plochy smíšené venkovské - obytné. Lze na něm realizovat výstavbu venkovského rodinného domu, obdobné objekty se nacházejí i v okolí tohoto pozemku. Pozemek není dosud využíván patrně žádným způsobem, je částečně porostlý trávou, částečně náletovými dřevinami. Oceňuji ho v souladu s budoucím možným využitím.

Místopis

Hrádek nad Nisou je město v okrese Liberec, v Libereckém kraji. Žije zde přibližně 7 900 obyvatel. Leží v Žitavské pánvi na okraji Lužických hor, asi 20 km severozápadně od Liberce a 6 km jihovýchodně od Žitavy blízko česko-německo-polského trojmezí. Protéká jím Lužická Nisa. Nedaleko města je zatopený lignitový důl Kristýna, který dnes slouží jako rekreační areál.

Město je členem mikroregionu Hrádecko – Chrastavsko a udržuje těsné kulturní vztahy s německým městem Žitava a polským městem Bogatynia. Historické jádro města je od roku 2003 městskou památkovou zónou.

Ve městě jsou čtyři základní a tři mateřské školy. O volnočasové aktivity dětí se stará Dům dětí a mládeže DRAK. Dále zde najdete Městskou knihovnu, Dům kultury, výstavy se pořádají v prostorách radnice.

Město má k dispozici tyto sportoviště: fotbalový stadion, hřiště u ZŠ T. G. Masaryka, Areál TJ Orel, hřiště na plážový volejbal v areálu Kristýna. Sportovní oddíly: TJ Slovan, Tenisové centrum Euroregionu Nisa (TCEN), Oddíl kulturistiky, šipkový klub Pitbull Bažiny, Oddíl jachtingu, Oddíl volejbalu, Motorsportklub Hrádek nad Nisou, Paintballový klub Hrádek nad Nisou, Bílá růže, Klub českých turistů, Klub horolezců, Orel.

Ve městě působí také Dům s pečovatelskou službou a další občanské sdružení

Oldřichov na Hranicích je obcí, místní částí nebo osadou spadající pod obec s pověřeným obecním úřadem Hrádek nad Nisou. Jedná se o obec lokálního významu ležící přímo na hranicích s Polskem. V této osadě se nachází oceňovaný pozemek.

Statistické údaje

Statut: Město

Počet částí: 9

Katastrální výměra: 4853 ha

Pošta: Ano

Škola: Ano

Zdravotnické zařízení: Ano

Policie: Ano

Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ano

Situace

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

1258/1

Město Hrádek nad Nisou, Horní náměstí 73, 46334 Hrádek nad Nisou

Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitosti byla provedena za přítomnosti znalce. Při obhlídce nebyl v nejbližším okolí nemovitosti nikdo přítomen.

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1143/3 - orná půda v k.ú. Oldřichov na Hranicích v obci Hrádek nad Nisou, resp. spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na tomto pozemku.

Pozemek je situován na severním okraji zastavěné části obce Oldřichov na Hranicích při místní obslužné komunikaci vedoucí po státní hranici. Pozemek je dle platného územního plánu určen k venkovskému bydlení.

Pozemek je převážně obdélníkového půdorysného tvaru, z velké části rovinný, ke dni ocenění zatravněný s náletovými dřevinami. Pozemek je neoplocený.

V blízkém okolí se nacházejí objekty určené k rekreaci i objekty určené k bydlení.

Pozemek je přístupný přes pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - ostatní komunikace, který je ve vlastnictví obce.

Pozemek je oceňován včetně všech viditelných součástí a příslušenství, které bylo možno zjistit (trvalé porosty).

Při obhlídce nebyly dohledány žádné přípojky inženýrských sítí.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

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: Na LV 95 pro k.ú. Oldřichov na Hranicích jsou evidována zástavní práva smluvní, exekutorská, soudcovská a zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.

Dále jsou na tomto LV zapsána další omezení vlastnického práva jako je nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti a nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti - viz příložený LV 95 pro k.ú. Oldřichov na Hranicích.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na nemovitou věc prostou těchto omezení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc.č. 1143/3 v k.ú. Oldřichov na Hranicích - spoluvlastnický podíl id. 1/2

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek parc.č. 1143/3 v k.ú. Oldřichov na Hranicích - spoluvlastnický podíl id. 1/2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1143/3 v k.ú. Oldřichov na Hranicích
Adresa předmětu ocenění:	Oldřichov na Hranicích 463 34 Hrádek nad Nisou
LV:	95
Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec
Obec:	Hrádek nad Nisou
Katastrální území:	Oldřichov na Hranicích
Počet obyvatel:	7 882
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 4 415,00 Kč/m ²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 2\,970,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00

2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,936$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,780$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,730$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,772$$

1. Pozemek parc.č. 1143/3 v k.ú. Oldřichov na Hranicích - spoluvlastnický podíl id. 1/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,780$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,780 = 0,772$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění § 9 odst. 4 a)	2 970,-	0,772	0,300	687,85	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	1143/3	958	687,85	658 960,30
Stavební pozemek - celkem			958		658 960,30
Pozemek parc.č. 1143/3 v k.ú. Oldřichov na Hranicích - spoluvlastnický podíl id. 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	658 960,30 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemek parc.č. 1143/3 v k.ú. Oldřichov na Hranicích - spoluvlastnický podíl id. 1/2 - cena zjištěná celkem				=	329 480,15 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 1143/3 v k.ú. Oldřichov na Hranicích - spoluvlastnický podíl id. 1/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	958,00 m ²
Výměra pozemku:	958,00 m ²

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení obvyklé ceny zohledněna jeho nižší obchodovatelnost, v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách realitní trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což značně ztěžuje nejen jejich vlastní prodej, ale i samotné ocenění těchto nemovitostí.

Metodicky se pro stanovení obvyklé ceny vychází ze vzorků podobných srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji, nebo již zrealizovaných prodejů. Obecně se tedy vychází z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitostí, avšak nemovitostí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnickém podílu více osob, není nijak neobvyklý, tak se vesměs jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitostech, až na velmi vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů nemovitostí. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitostech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitosti jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitosti, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. Skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě daleko větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti nižší, než by odpovídalo

mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako podíl velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vydělit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Lokalita:

Popis:

Porovnávávaná nemovitost č. 1 - realitní inzerce

2713, Chotyně, Liberec, Liberecký kraj, Severovýchod, 46334, Česká republika

Prodej pěkného stavebního pozemku 1523m2V zastoupení majitele nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 1523 m2 v katastrálním území Chotyně, obec Hrádek nad Nisou. Jedná se rovný, slunný pozemek v blízkosti lesa a řeky Nisy. Funkční využití pozemku je označeno jako "plochy smíšené obytné" s možností výstavby 1NP + obytné podkrovní. Vodu je přivedena na pozemek a odpad je řešen do společné ČOV. Elektřina je přivedena na pozemek. Přístup na pozemek je z obecní komunikace.Pozemek určen k výstavbě dvoupodlažního rodinného domu venkovského typu se sedlovou střechou.Pozemek má vynikající dostupnost do Liberce cca 10 min autem, autobusové a vlakové spojení.. Tato lokalita u Hrádku nad Nisou nabízí svou blízkostí k hranicím pracovní či nákupní příležitost v nedalekém Německu a Polsku –Žitava 10min, Liberec 15min .

Pozemek:

Užitná plocha:

Použité koeficienty:

1 528,00 m²

1 528,00 m²

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce

K2 Lokalita

K3 Velikost - větší

K4 Tvar pozemku

K5 Inženýrské sítě

0,95

1,00

1,10

1,00

1,00

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 21.11.2023

[m²]

Kč/m²

K_C

[Kč/m²]

2 550 000

1 528,00

1 669

1,05

1 752

Zdroj: Valuo.cz

Název:	Porovnávávaná nemovitost č. 2 - realitní inzerce				
Lokalita:	Dolní Suchá u Chotyně 136, Hrádek nad Nisou, Liberec, Liberecký kraj, Severovýchod, 46334, Česká republika				
Popis:	Atraktivní stavební parcela o velikosti 1.168 m ² v k. ú. Dolní Suchá u Chotyně. Nabízíme k prodeji rovinný až mírně svažité pozemek s jiho-východní orientací. Příjezd po asfaltové obecní komunikaci, dále pak 30 m po zpevněné cestě (cesta s věčným břemenem chůze a jízdy). El. napojení v blízkosti parcely. Voda - nutná vlastní studna na pozemku. Střednědobý plán obce je vybudování páteřního vodovodu v obci. Pozemek určen k výstavbě rodinného domu s místním regulativem – dvoupodlažní stavba, venkovského typu, sedlová střecha. Pozemek se nachází 4,5 km jižně od Hrádku nad Nisou v okrese Liberec, v k. ú. Dolní Suchá u Chotyně. Umístění pozemku v klidné části obce s řídkou zástavbou nových a původních rodinných domů. Příjemná dojezdová vzdálenost do Liberce – cca 15 minut. Strategická poloha i vůči česko-německo-polskému trojmezí, vzdálenost do města Žitava pouhých 10 km – pracovní příležitosti, nákupy, vzdělání. V okolí krásná příroda Lužických hor, rekreační areál zatopeného dolu Kristýna aj. Cena: 1.589.000,- Kč.				
Pozemek:	1 168,00 m ²				
Užitná plocha:	1 168,00 m ²				

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost - větší	1,05
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Inženýrské sítě	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 22.3.2024				
1 589 000	1 168,00	1 360	1,00	1 360

Název:**Porovnávání nemovitost č. 3 - realitní inzerce****Lokalita:****Popis:**

Heřmanice 139, Liberec, Liberecký kraj, Severovýchod, 46401, Česká republika
Prodej, Pozemky pro bydlení, 1425 m² - Heřmanice Nabízíme Vám k prodeji rovinatý pozemek s výměrou 1425 m² určený k výstavbě rodinného domu v Heřmanicích, nedaleko města Frýdlant a Liberec. Tato obec se nachází v nádherné lokalitě v blízkosti Jizerských hor. Pozemek je umístěn u komunikace, ale zároveň je obklopený zelení. Na pozemek je přiveden vodovodní řad. Lze přivést elektřinu, která je v blízkosti. Odpady budou řešeny čistírnou odpadních vod. Dle platného územního plánu se jedná o plochy bydlení - rodinné domy venkovské. Možno vybudovat rodinný dům o 1. NP s možností podsklepení a obytného podkroví. Maximální koeficient zastavěnosti je 25%, koeficient zeleně 40%. Územně plánovací informaci rádi poskytneme na vyžádání. Heřmanice jsou klidnou vsí ležící přímo u polských hranic. Dopravní obslužnost zajišťují autobusy.

Pozemek: 1 425,00 m²**Užitná plocha:** 1 425,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost - větší	1,10
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Inženýrské sítě	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 7.12.2023				
1 800 000	1 425,00	1 263	1,05	1 326

Název:**Porovnávání nemovitost č. 4 - realizovaný prodej****Lokalita:****Popis:**

Hrádek nad Nisou
Informace o transakci:
Řízení (KN): V-5461/2023-505
Kupní smlouva: (79063309010)
Cena transakce: 700 000 Kč
Podání: 26. 6. 2023
Nemovitosti na listině
Informace o parcele:
Cena parcely : 700 000 Kč
1 000 Kč/m²
Typ parcely: Pozemková
Druh pozemku: Zahrada
Číslo parcely: 1069/2

Katastrální území: Hrádek nad Nisou (647390)
Výměra parcely: 700 m²
LV parcely na KN: 3119

Kupní sml.: V-5461/2023-505
Listina ID: 79063309010
LV: 3119 k.ú.: 647390

Plocha Cena/m² Cena
PARCELA: 1069/2 (zahrada), kú: Hrádek nad Nisou 700 m² 1
000 700 000

Užitná plocha: 700,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00
K2 Lokalita 1,00
K3 Velikost - menší 0,95
K4 Tvar pozemku 1,00
K5 Inženýrské sítě 1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 26.6.2023 700 000	700,00	1 000	0,95	950

Název: Porovnáváná nemovitost č. 5 - realizovaný prodej

Lokalita: Donín u Hrádku nad Nisou

Popis: Informace o transakci:

Řízení (KN): V-3301/2024-505

Kupní smlouva: (84547785010)

Cena transakce: 2 550 000 Kč

Podání: 29. 4. 2024

Nemovitosti na listině

Informace o parcele:

Cena parcely : 2 550 000 Kč

2 113 Kč/m²

Typ parcely: Pozemková

Druh pozemku: Zahrada

Číslo parcely: 112/2

Katastrální území: Donín u Hrádku nad Nisou (647373)

Výměra parcely: 1207 m²

LV parcely na KN: 1529

Kupní sml.: V-3301/2024-505 (LISTINY)

Listina ID: 84547785010

LV: 1529 k.ú.: 647373

Plocha Cena/m² Cena
PARCELA: 112/2 (zahrada), kú: Donín u Hrádku nad Nisou 1 207 m²
2 113 2 550 000

Užitná plocha: 1 207,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita - výrazně lepší	0,80
K3 Velikost - větší	1,05
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Inženýrské sítě - lepší	0,90

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 29.4.2024	1 207,00	2 113	0,76	1 606
2 550 000				

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jednotková cena pozemku byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

K porovnání byly zvoleny obdobné pozemky v blízkých srovnatelných lokalitách, které mají obdobný charakter současného i budoucího možného využití.

Z důvodu nedostatku odpovídajícího počtu vzorků již realizovaných prodejů byly do porovnání zařazeny i údaje z aktuální realitní inzerce. Předpokládaná prodejní cena je korigována koeficientem K1 - redukce pramene ceny. Lze konstatovat, že nedochází k výrazným disproporcím mezi inzerovanými a skutečně realizovanými cenami srovnatelných pozemků.

Minimální jednotková porovnávací cena	950 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 399 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 752 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	1 399 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	958,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 340 242,00
obtížnější prodejnost spoluvlastnického podílu	* 0,80
	= 1 072 193,60
Vlastnický podíl	* 1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	536 097 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Pozemek parc.č. 1143/3 v k.ú. Oldřichov na Hranicích - spoluvlastnický podíl id. 1/2	329 480,- Kč
---	--------------

Zjištěná cena - celkem:**329 480,- Kč**

slovy: tři sta dvacet devět tisíc čtyři sta osmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

329 480 Kč

slovy: tři sta dvacet devět tisíc čtyři sta osmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 1143/3 v k.ú. Oldřichov na Hranicích - 536 097,- Kč
spoluvlastnický podíl id. 1/2

Porovnávací hodnota

536 097 Kč

Obvyklá cena

536 000 Kč

slovy: pět set třicet šest tisíc Kč

Silné stránky

Rovinný pozemek, přístup z veřejné komunikace, možnost využití k trvalému bydlení.

Slabé stránky

Nutnost dojíždění, odloučená část obce.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena s atributy tržní hodnoty se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody s přihlédnutím k obtížnější prodejnosti spoluvlastnického podílu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečností, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovitosti - pozemku parc.č. 1143/3 o výměře 958 m² v obci Hrádek nad Nisou v k.ú. Oldřichov na Hranicích v okrese Liberec včetně všech součástí a příslušenství.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena nemovitosti - spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovitosti - pozemku parc.č. 1143/3 o výměře 958 m² v obci Hrádek nad Nisou v k.ú. Oldřichov na Hranicích v okrese Liberec včetně všech součástí a příslušenství činí

Obvyklá cena

536 000 Kč

slovy: pět set třicet šest tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí	7
Katastrální mapa	2
Mapa lokality	1
Povodňová mapa	1
Územní plán	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 80/2024.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 060166/2024.

V Praze 31.07.2024



Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 060166/2024

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Fotodokumentace	1
Výpis z katastru nemovitostí	7
Katastrální mapa	2
Mapa lokality	1
Povodňová mapa	1
Územní plán	1



prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2024 08:15:02

Vyhotovené bezúplatne dalkovým pristupom pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 067EX 831/04 pro JUDr. Juraj Podkonický,
Ph.D.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564095 Hrádek nad Nisou

Kat.území: 710008 Oldřichov na Hranicích

List vlastnictví: 95

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	1/2
Netušil Daniel, Krajčího 1172/3, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec		1/2
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	69797111	1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1143/3	958	zahrad		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 50 000 Kč, na spoluvlastnický podíl 1/2

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Netušil Daniel, Krejčího 1172/3, Liberec VI-Rochlice,
46006 Liberec, RČ/IČO:

Parcela: 1143/3

Listina Smlouva o zástav.právu podle § 129 písm. c) až i) h.z. dne ze dne 21.01.1991.

POLVZ:3/1991

2-9500003/1991-505

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

na spoluvlastnický podíl 1/2

pohledávka ve výši 46 212,77 Kč včetně příslušenství a nákladů

Oprávnění pro

Jedlička Vladimír Ing., Mařanova 347, Liberec XXIII-
Doubí, 46312 Liberec, RČ/IČO:

Povinnost k

Netušil Daniel, Krejčího 1172/3, Liberec VI-Rochlice,
46006 Liberec, RČ/ICO:

Parcela: 1143/3

Distina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Liberec – JUDr. Soňa Karasová 35 Ex-139/2008 – 33 ze dne
17.02.2010. Právní moc ke dni 17.02.2010.

2-8538/2010-505

Poradi k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

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

siyana l

prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2024 08:15:02

Typ vzťahu

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Liberec,
Frýdlantská 1399/20, Liberec I-Staré Město, 46031
Liberec

Pevinnost k

Netušil Daniel, Krejčího 1172/3, Liberec VI-Rochlice,
46006 Liberec, RČ/ICO:
Parcela: 1143/3

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zastavního práva 30 E
200/2004 -15 ze dne 31.01.2005. Právní moc ke dni 05.03.2005.

2-4036/2005-505

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 321 543 Kč, ke dni 4.4.2003, na spoluvlastnický podíl 1/2

Организації про

Okresní správa sociálního zabezpečení Liberec,
Frýdlantská 1399/20, Liberec I-Staré Město, 46031
Liberec

Ревинност к

Netušil Daniel, Krejčího 1172/3, Liberec VI-Rochlice,
46006 Liberec, RČ/ICO:
Parcela: 1143/3

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva 30 E 134/2003 -31 ze dne 29.03.2004. Právní moc ke dni 22.04.2004.

Z-4866/2004-505

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 161 796 Kč, na spoluvlastnický podíl 1/2.

Den podání návrhu: 22.2.2007

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Liberec,
Frydlantská 1399/20, Liberec I-Staré Město, 46031
Liberec

Povinnost k

Netušil Daniel, Krejčího 1172/3, Liberec VI-Rochlice,
46006 Liberec, ČR/ICO:
Parcela: 1143/3

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Liberci 30 E-43/2007 -7 ze dne 21.6.2007, právní moc ke dni 20.7.2007 a opravné usnesení ze dne 7.11.2007, právní moc ke dni 28.12.2007.

2-1369/2008-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 67 925 Kč, na spoluvlastnický podíl 1/2

Oprávnění pro

Netušilová Nikola, Hřbitovní 3570/45, 46601 Jablonec nad Nisou. RČ/IČO:

Nemovitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastr nemovitostí (R. Katastrální úřad pro Liberecký kraj), Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

STRANA 2

prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2024 08:15:02

Typ vzťahu:

Netušil Daniel, Krejčího 1172/3, Liberec VI-Rochlice,
46006 Liberec, RČ/IČO:
Parcela: 1143/3

Listing Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Liberec - JUDr. Soňa Karasová 36 Ex-1224/2009 -31 ze dne
11.01.2013.

Z-557/2013-505

Řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 81 157 Kč, na spoluvlastnický podíl 1/2

ČSOB Leasing, a.s., Výmolova 353/3, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 63998980

Netušil Daniel, Krejčího 1172/3, Liberec VI-Rochlice,
46006 Liberec, RČ/ICO:
Parcela: 1143/3

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-3104/2010 -14 ze dne
25.02.2011.

Z-3207/2011-505

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 108 278 Kč, na spoluvlastnický podíl 1/2

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Liberecký kraj, 1. máje 97/25,
Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec

Netušil Daniel, Krajčího 1172/3, Liberec VI-Rochlice,
46006 Liberec, RC/ICO:
Parcela: 1143/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
43891/2003 /192941/6672 ze dne 25.02.2003. Právní moc ke dni 08.04.2003.

Z-4332/2003-505

Počítá se k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- Netušil Daniel, Krejčího 1172/3, Liberec VI-Rochlice,
46006 Liberec, RČ/IČO:

Lístina Usnesení soudu o nařízení exekuce 45 Nc-3647/2004 -5 ze dne 02.04.2004; uloženo na prac. Liberec

Z-4035/2004-505

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2024 08:15:02

Typ vzťahu

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/2
Povinnost k
Netušil Daniel, Krejčího 1172/3, Liberec VI-Rochlice,
46006 Liberec, RČ/IČO:
Parcela: 1143/3

Listina Exekuční příkaz EX-831/2004 -11 ze dne 17.04.2004.

Z-4088/2004-505

- o Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/2
Povinnost k
Netušil Daniel, Krejčího 1172/3, Liberec VI-Rochlice,
46006 Liberec, RČ/IČO:
Parcela: 1143/3

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti 30 E 194/2004
-15 ze dne 25.05.2005. Právní moc ke dni 31.08.2005.

Z-9169/2005-505

- o Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/2
Povinnost k
Netušil Daniel, Krejčího 1172/3, Liberec VI-Rochlice,
46006 Liberec, RČ/IČO:
Parcela: 1143/3

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti Okresní soud v
Liberči -30 E 44/2007 -6 ze dne 30.07.2007. Právní moc ke dni 05.09.2007.

Z-12732/2007-505

- o Nařízení exekuce
Povinnost k
Netušil Daniel, Krejčího 1172/3, Liberec VI-Rochlice,
46006 Liberec, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberči 45 Nc-4423/2004 -2 ze
dne 22.06.2004. Právní moc ke dni 19.05.2005; uloženo na prac. Liberec

Z-3650/2008-505

- o Nařízení exekuce
Povinnost k
Netušil Daniel, Krejčího 1172/3, Liberec VI-Rochlice,
46006 Liberec, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberči 65 Nc-7034/2007 -4 ze
dne 08.02.2008; uloženo na prac. Liberec

Z-13344/2008-505

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/2
Povinnost k
Netušil Daniel, Krejčího 1172/3, Liberec VI-Rochlice,
46006 Liberec, RČ/IČO:
Parcela: 1143/3

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

prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2024 08:15:02

Typ vztahu

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín - JUDr. Martin
 Růžička 77 Ex-11911/2005 -14 ze dne 09.08.2010.

Z-9198/2010-505

Povinnost k

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad
 Praha 5 - JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. 067 EX-831/2004 -117 ze dne 08.09.2010.

Z-10478/2010-503

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad
 Praha 5 - JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. 067 EX-831/2004 -175 ze dne 06.09.2011.
 z-14511/2011-505

2-14511/2011-505

Povinnost k

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Liberci 70 EXE-9096/2010 -8 ze dne 25.01.2011. Právní moc ke dni 27.04.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2017 13:48:05. Zápis proveden dne 19.06.2017; uloženo na prac. Liberec Z-32332/2017-505

Z-3232/2017-505

Orgánupěln: pro

Povinnost k

Listina Oznámení zdrav. pojišťovny o vydání rozhodnutí o zřízení zást. práva VZP-24-02754111-0736 ze dne 08.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2024 10:30:29. Zápis proveden dne 15.04.2024.

Z-3257/2024-505

Povinnost k

Parcela: 1143/3

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2024 08:15:02

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 564095 Hrádek nad Nisou
Kat.území: 710008 Oldřichov na Hranicích List vlastnictví: 95
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1155/1989 Notářský zápis o kupní smlouvě ze dne
22.9.1989, reg. dne
28.9.1989.

Pro: Netušil Daniel, Krejčího 1172/3, Liberec VI-Rochlice, 46006 POLVZ:3/1990 Z-9500003/1990-505
Liberec RČ/IČO:

o Prohlášení o přísluř. hospodařit s majet.státu (§ 10 z.č.219/2000 Sb.), o nabytí vlast.
práva státu k nem. podle § 65 odst. 9 KatZ. ze dne 13.01.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 15.01.2024 15:02:03. Zápis proveden dne 14.03.2024.

Pro: Česká republika, V-363/2024-505
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo RČ/IČO: 00000001-001
nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2 69797111

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1143/3	64300	958

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

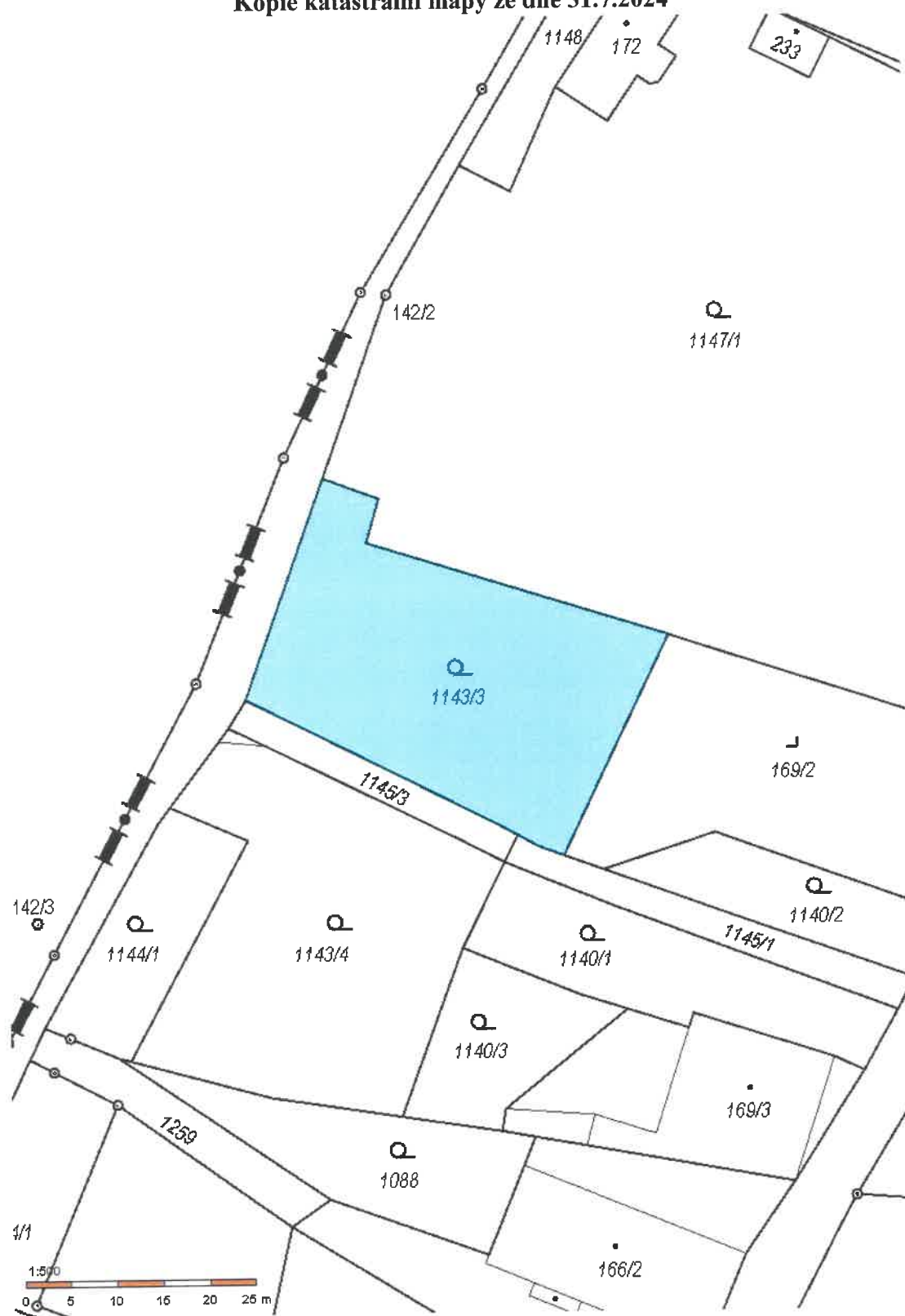
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.05.2024 08:30:51

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

Kopie katastrální mapy ze dne 31.7.2024

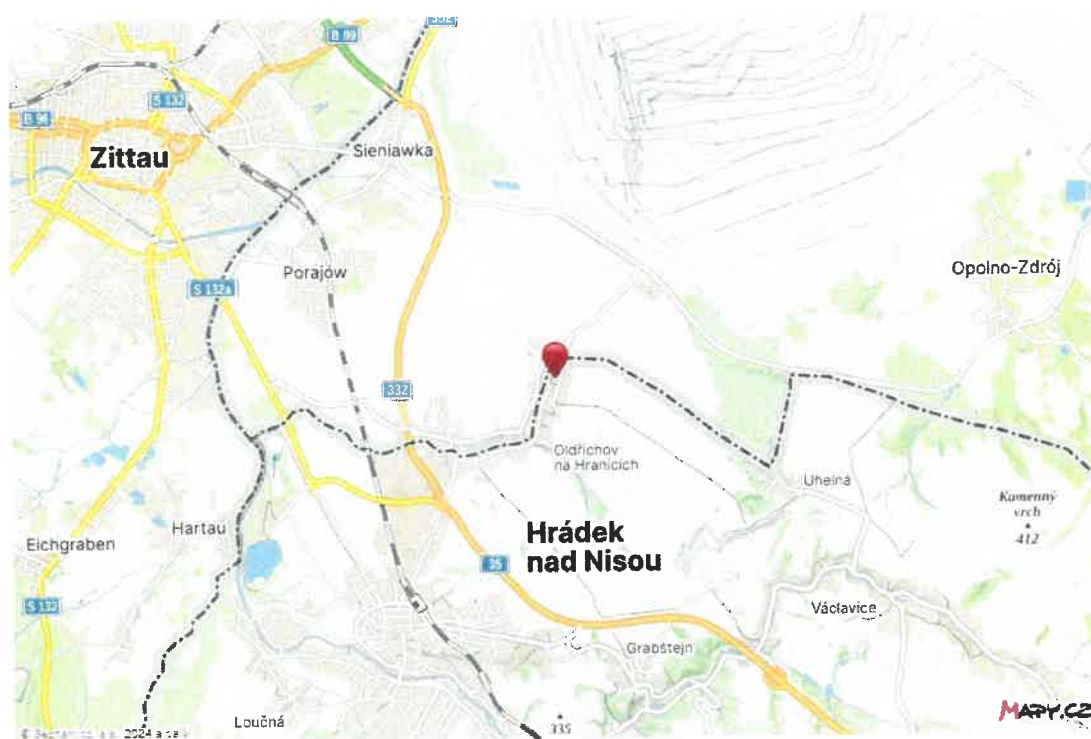
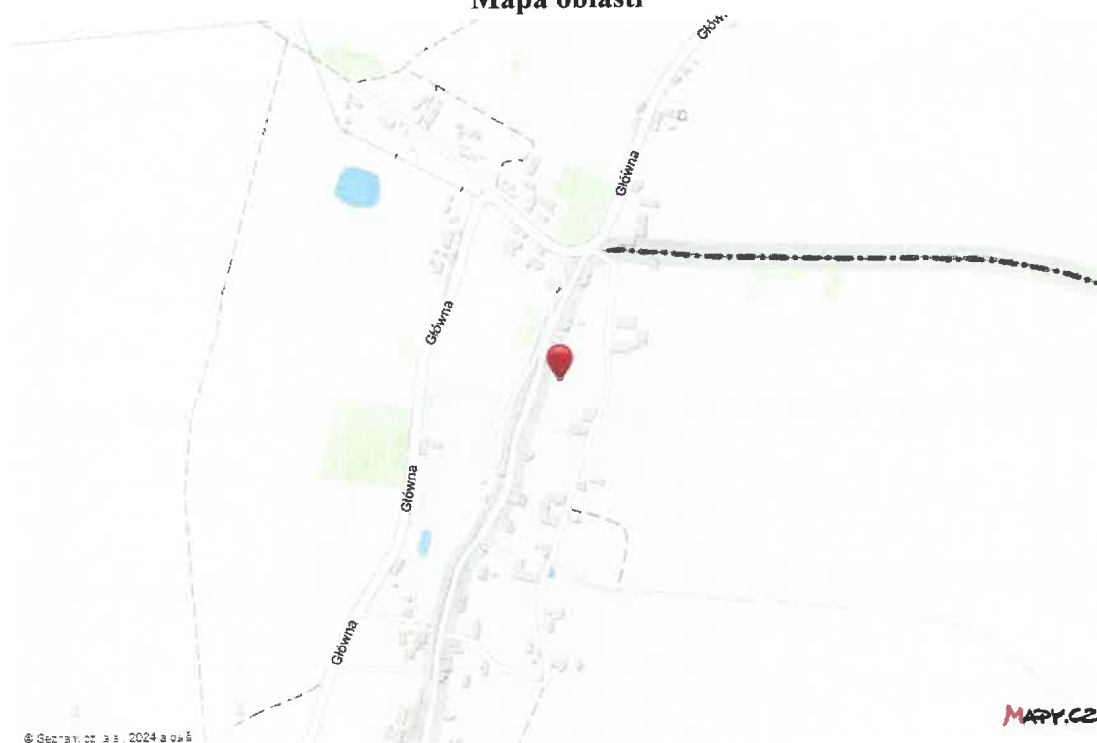


Pozemek p.č. 1143/3 v k.ú. č. 710008

Ortofotomapa

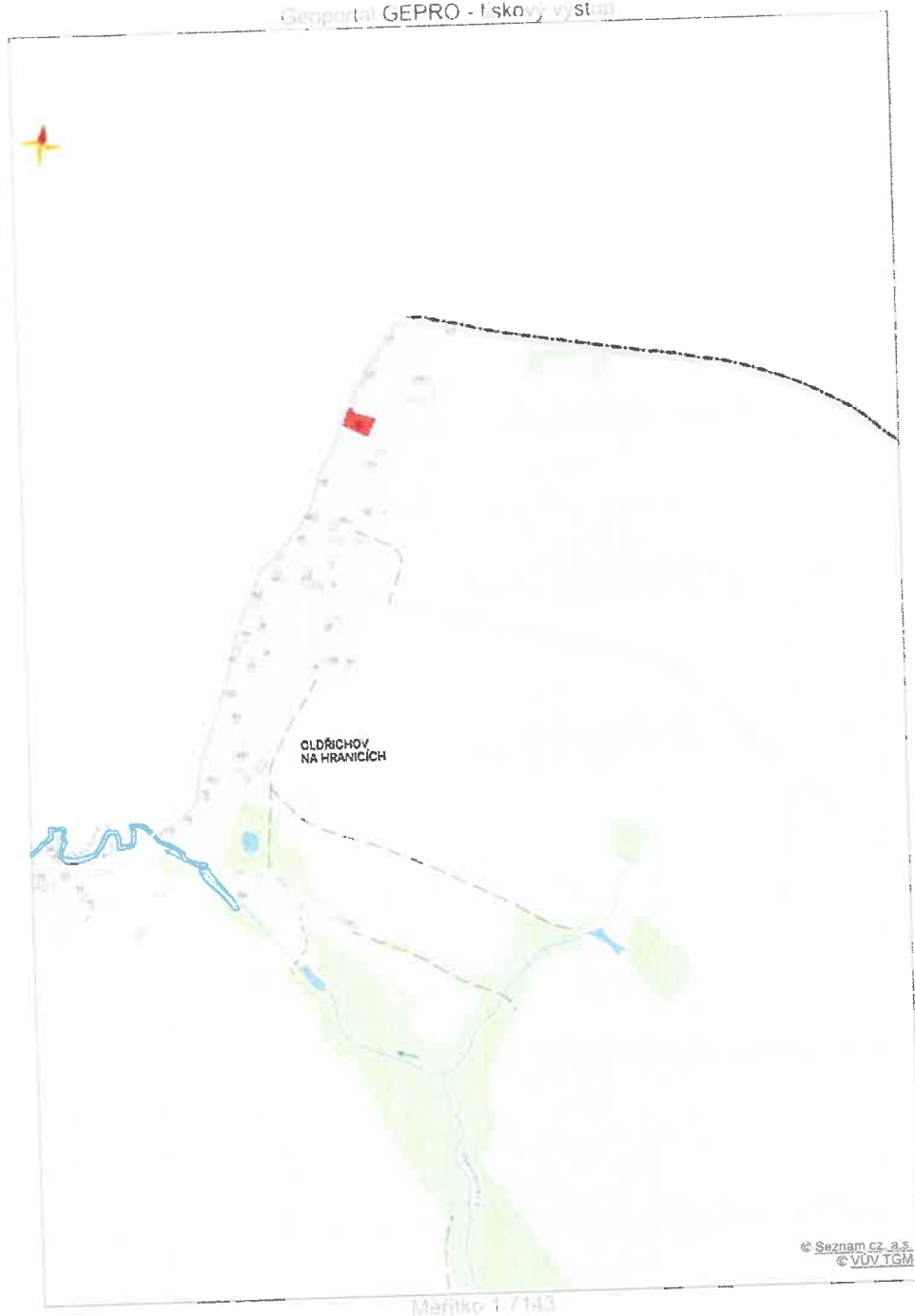


Mapa oblasti

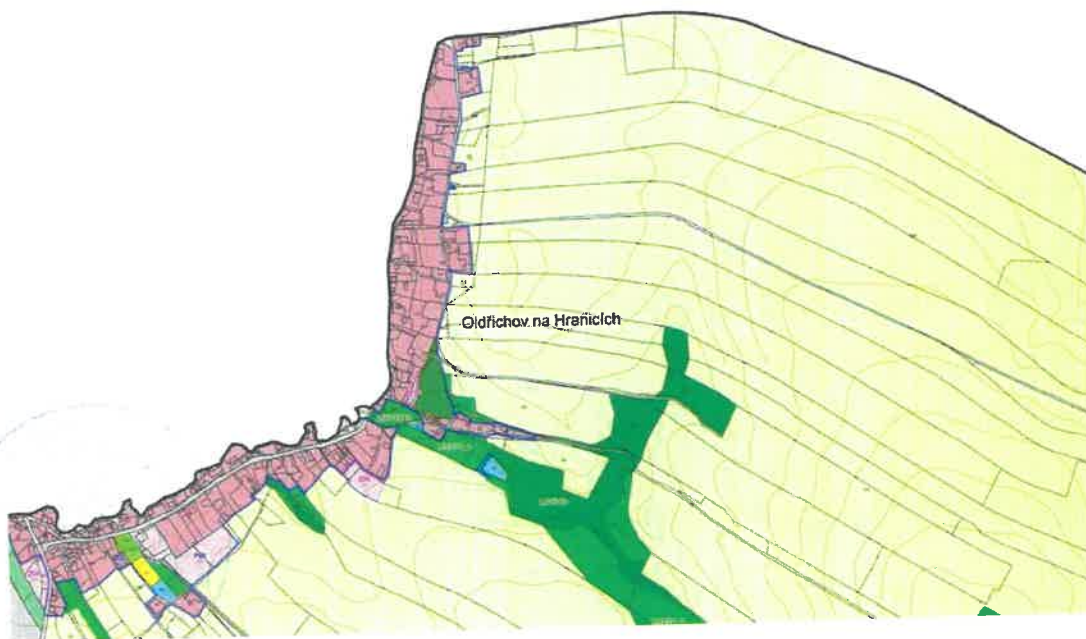


Povodňová mapa

Geoportal GEPRO - tiskový výstup



Územní plán



PLOCHY A KORIDORY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	
SC	SC - plochy smíšené obytné - v centrech měst
SM	SM - plochy smíšené obytné - městské
SV	SV - plochy smíšené obytné - venkovské
SR	SR - plochy smíšené obytné - rekreační
PLOCHY BYDLENÍ	
BH	BH - bydlení v bytových domech
BI	BI - bydlení městské a příměstské
BV	BV - bydlení venkovské
PLOCHY REKREACE	
RI	RI - rekreace individuální
RH	RH - rekreace hromadná
RZ	RZ - rekreace v zahradkových osadách
RN	RN - rekreace - na plochách přírodního charakteru
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
OV	OV - občanské vybavení veřejné
OM	OM - občanské vybavení komerční
OS	OS - sport
OH	OH - hřišty
PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
PV	PV - veřejná prostranství
PX	PX - veřejná prostranství - komunikace
ZV	ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
DS	DS - silniční doprava
DZ	DZ - drážní doprava
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
TI	TI - technická infrastruktura

Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **7560842-000-250225192257**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **34**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Podkonický Juraj, JUDr., Ph. D. - soudní exekutor, IČ: 49720821

Datum vyhotovení: **25.02.2025**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



7560842-000-250225192257