

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001857/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/4 na pozemku st.p.č. 37 se stavbou bez čp, v k.ú. Bylochov, obci Snědovice, zapsané na LV č. 66, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Litoměřice

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

Zadavatel: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina
Zdíkov 79
384 73 Stachy

Číslo jednací: 040 EX 9485/06-151

TRŽNÍ HODNOTA
podíl id. 1/4

2 800 Kč

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 10.3.2025

Vyhotoveno: V Trutnově 10.3.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluhl. podílu id. 1/4 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

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

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

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

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

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

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.2.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 66

2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 27.2.2025. Povinná Jaroslava Michálková nebyla obeslána se žádostí o součinnost, bydliště má hlášené na městském úřadu. Se žádostí byli obesláni spoluvl. nemovité věci. Ke dni ocenění nikdo nereagoval. Pozemek je volně přístupný.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 Ex 9485/06-151
9. Cenové údaje zobchodovaných pozemků www.cuzk.cz - V-3449/2024-506, V-4716/2024-506, V-9573/2024-506
10. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- | | |
|---|---|
| Bradáč, A. a kol. | Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009 |
| Chapness, P. | Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l. |
| Ort, P. | Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013 |
| Ort, P. | Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015 |
| Ort, P. | Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010 |
| Bradáč, A. a kol. | Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009 |
| Zazvonil Zbyněk | Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007 |
| Dušek David | Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006 |
| Zazvonil Zbyněk | Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006 |
| Bradáč a kol. | Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010 |
| Hálek Vítězslav | Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009 |
| Zazvonil Zbyněk | Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010 |
| IOM VŠE Praha | Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012 |
| Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb. | |

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu www.cuzk.cz bylo zjištěno, že v oceňované lokalitě a jejím okolí se v posledních 12 měsících zobchodovalo 6 pozemků určených dle ÚPD pro výstavbu. Na základě stanovených kritérií byly ze získaných vzorků použity 3, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Snědovice, k.ú. Bylochov
Adresa nemovité věci: Bylochov, 411 74 Snědovice

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 66

Vlastnické právo	Podíl
Douša Josef, 1. máje 2867/1, 43401 Most	1/4
MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 15000 Praha 5	1/2
Michálková Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov	1/4

Dokumentace a skutečnost

Dle ÚPD jsou pozemky vedené jako plocha smíšená obytná - SO.

plochy smíšené obytné (So) se vymezují v případech, kdy není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí.

Do ploch smíšených obytných jsou z hlediska hlavního účelu využití zahrnuty: pozemky staveb pro bydlení a související pozemky.

Plochy smíšené obytné je přípustné využívat pro účely hlavního využití a dále pro: pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky pro nerušící výrobu a služby či zemědělství, dále pak i pro pozemky nerušícího občanského vybavení.

Plochy je podmíněně přípustné využívat pro: pozemky staveb pro rodinnou rekreaci.

- Nepřípustné: vše ostatní.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální podlažnost je přípustná 1 - 2 nadzemní podlaží + podkroví, vždy s přihlédnutím k charakteru související zástavby či krajinnému rázu.
- Stavby v zastavitelných plochách smějí být umístovány výlučně mimo ochranné pásmo silnic.

Na pozemku st.p.č. 37 je zapsaná stavba bez čp., při místním šetření však bylo zjištěno, že se na pozemku žádná stavba nenachází.

Místopis

Obec Snědovice se nachází v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji přibližně sedm kilometrů od Štětí. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1350. V obci se nachází samoobsluha, knihovna, obecní úřad, hospoda a pošta. Části obce - Snědovice, Bylochov, Křešov, Mošnice, Strachaly, Strážovice, Sukorady, Velký Hubenov. Ke Snědovicím patří také osada Nová Ves v katastrálním území Bylochov.

Bylochov je osada na Litoměřicku, část obce Snědovice. Do osady vede silnice od osady Strachaly, která pokračuje jako místní komunikace na Bukovec. Osada leží v chráněné krajinné oblasti CHKO Kokořínsko. Katastrální území Bylochov má rozlohu 2,87 km².

Situace

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

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek st.p.č. 37 se nachází v okrajové části obce Snědovice, v její části zvané Bylochov, která není s obcí srostlá, v okolní řídké zástavby několika rodinných domů, téměř na okraji zastavěného území, v lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti. Území je z části zainvestované, pozemek však není napojen na žádné sítě. Na pozemku st.p.č. 37 je v KN zapsaná stavba bez čp., při místním šetření však bylo zjištěno, že se na pozemku žádná stavba nenachází. Pozemek se nachází v blízkosti stavby stodoly, která na něj nejspíš z části zasahuje. Stavba je postavena na pozemku p.č. 57/6, není zapsaná v KN a zaměřena v KM, předpokládá se, že jde o nezapsanou stavbu, která je příslušenstvím ke stavbě č.ev. 15 na pozemku st.p.č. 71, jelikož se nachází na pozemku stejného vlastníka (Lisec František Ing., Lidická 527, 41108 Štětí).

Vyhodnocení kupní ceny

Kupní cena: **2 000 Kč**

Spoluvl. podíl id. 1/4 byla zobchodovaná kupní smlouvou ze dne 26.07.2024 ze sjednanou kupní cenu ve výši 2000,- Kč

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Pozemek není řádně zapsán v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Na pozemku st.p.č. 37 je zapsaná stavba bez čp., při místním šetření však bylo zjištěno, že se na pozemku žádná stavba nenachází.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Způsob ochrany nemovitosti
chráněná krajinná oblast

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: LV č. 66

Vlastnické právo

Douša Josef, 1. máje 2867/1, 43401 Most

MI Estate s.r.o., Štefánikova 18/25, Smíchov, 15000 Praha 5

Michálková Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov

Podíl

1/4

1/2

1/4

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Michálková Jaroslava

Spojení exekucí ke společnému řízení

Zahájení exekuce - Michálková Jaroslava

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že nemovitosti užívá vlastník

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

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

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek SO

Lokalita: Bylochov

Popis: Pozemek p.č. 115/3 zobchodovaný smlouvu kupní v řízení V-9573/2024-506

Do ploch smíšených obytných jsou z hlediska hlavního účelu využití zahrnuty pozemky staveb pro bydlení a související pozemky. Plochy smíšené obytné je

přípustné využívat pro účely hlavního využití a dále pro: pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky pro nerušící výrobu a služby či zemědělství, dále pak i pro pozemky nerušícího občanského vybavení.

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
35 340	186	190,00	0,90	171,00

Název: Pozemek SO

Lokalita: Sukorady

Popis: Pozemek p.č. 1/6 zobchodovaný smlouovu kupní v řízení V-4716/2024-506

Do ploch smíšených obytných jsou z hlediska hlavního účelu využití zahrnuty: pozemky staveb pro bydlení a související pozemky. Plochy smíšené obytné je přípustné využívat pro účely hlavního využití a dále pro: pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky pro nerušící výrobu a služby či zemědělství, dále pak i pro pozemky nerušícího občanského vybavení.

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
168 361	440	382,64	0,90	344,38

Název: Pozemek SO

Lokalita: Sukorady

Popis: Pozemek p.č. 943/2 zobchodovaný smlouovu kupní v řízení V-3449/2024-506

Do ploch smíšených obytných jsou z hlediska hlavního účelu využití zahrnuty: pozemky staveb pro bydlení a související pozemky. Plochy smíšené obytné je přípustné využívat pro účely hlavního využití a dále pro: pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky pro nerušící výrobu a služby či zemědělství, dále pak i pro pozemky nerušícího

občanského vybavení.

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
100 000	175	571,43	0,90	514,29

Minimální jednotková porovnávací cena	171,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	343,22 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	514,29 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se tržní hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 170 - 500,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku zastavitelného je indikována při horní úrovni.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	37	22	510,00		11 220
Celková výměra pozemků		22	Hodnota pozemků celkem		11 220

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	11 220 Kč
------------------------	------------------

Tržní hodnota podíl id. 1/4	2 800 Kč
slovy: Dva tisíce osm set Kč	

Silné stránky

Klidná lokalita

Slabé stránky

Lokalita bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti

Nesoulad s právním stavem - na pozemku se nenachází zapsaná stavba

Bez přístupu z veřejné komunikace

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Spoluhl. podíl id. 1/4 na pozemku dle ÚPD vedeném jako plocha smíšená obytné, se zapsanou stavbou, která se na pozemku však nenachází, v lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, bez přístupu z veřejné komunikace, s dobrou dopravní dostupností a zhoršenou obslužností**, v dané lokalitě je nabídka mírně vyšší než poptávka.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovité věci je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.

Výpočet :

Předběžná hodnota dle srovnání	11 220,- Kč
Spoluhl. podíl id. 1/4	2 805,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na části LV č. 66, zaokrouhleno

- spoluhl. podíl id. 1/4 na nemovité věci a jejich příslušenství	2 800,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno	0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna	0,-Kč

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

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

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- **spoluhl. podílu id. 1/4 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství**
- **movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci**
- **práv a závad s nemovitou věcí spojených**

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - spoluhl. podíl id. 1/4 na pozemku st.p.č. 37 se stavbou bez čp, v k.ú. Bylochov, obci Snědovice, zapsané na LV č. 66, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Litoměřice, se zohledněním práv a závad:**

Obvyklá cena podíl id. 1/4

2 800 Kč

slovy: Dva tisíce osm set Kč

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

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	7
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	2
Pozvánka k místnímu šetření	1
ÚPD	1
Cenové údaje	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2024 11:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 9485/06 pro Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor

Exekutorský úřad Prachatic se sídlem ve Zdíkově

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565610 Snědovice

Kat.území: 755842 Bylochov

List vlastnictví: 66

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Douša Josef, 1. máje 2867/1, 43401 Most	661128/0456	1/4
MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	08294208	1/2
Michálková Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov	655818/0332	1/4

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	37		22 zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 37					

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 z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 12.961,- Kč na podíl 1/4

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové,
Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové

Povinnost k

Michálková Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov,
RČ/IČO: 655818/0332
Parcela: St. 37

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.:46001 -220/8070-19.10./2021 -02006/MPE-1 ze dne 19.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2021 15:02:55. Zápis proveden dne 12.11.2021.

V-10778/2021-506

Pořadí k 20.10.2021 15:02

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 10.199,- Kč, na podíl 1/4

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové,
Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové

Povinnost k

Michálková Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov,
RČ/IČO: 655818/0332
Parcela: St. 37

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.:46001 -220/8070-19.10./2021 -02007/MPE-1 ze dne 19.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2021 15:03:10. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2024 11:35:02

Obec: 565610 Snědovice

List vlastnictví: 66

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

Typ vztahu

proveden dne 12.11.2021; uloženo na prac. Litoměřice

V-10777/2021-506

Pořadí k 20.10.2021 15:03

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro pohledávku ve výši 2.990,-Kč na podíl 1/4

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové,
Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové

Povinnost k

Michálek Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov,
 RČ/IČO: 655818/0332
 Parcela: St. 37

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.:46001 -220/8070-09.02./2022 -00541/MPF-1 ze dne 09.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2022 16:04:20. Zápis proveden dne 08.03.2022.

V-1554/2022-506

Pořadí k 10.02.2022 16:04

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro pohledávku ve výši 76.204,- Kč na podíl 1/4

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové,
Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové

Povinnost k

Micháلكová Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov,
RČ/IČO: 655818/0332
Parcela: St. 37

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.:46001 -220/8070-09.02./2022 -00539/MP-1 ze dne 09.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2022 16:13:44. Zápis proveden dne 08.03.2022.

V-1555/2022-506

Pořadí k 10.02.2022 16:13

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Kamil Košina, Zdíkov 79, 384 73 Stachy

Povinnost k

Michálková Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov,
RČ/IČO: 655818/0332

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Hradci Králové 4 Nc-9286/2006 -11 ze dne 19.12.2006. Právní moc ke dni 17.03.2007. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2021 08:17:47. Zápis proveden dne 23.09.2021; uloženo na prac. Litoměřice

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2024 11:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565610 Snědovice
Kat.území: 755842 Bylochov List vlastnictví: 66
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-5270/2021-506

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/4

Povinnost k

Michálková Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov,
RČ/IČO: 655818/0332
Parcela: St. 37

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Prachatice 040
EX-9485/2006 -65 ze dne 21.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
21.09.2021 08:22:36. Zápis proveden dne 24.09.2021; uloženo na prac.
Litoměřice

Z-5271/2021-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

Povinnost k

Michálková Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov,
RČ/IČO: 655818/0332

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 1,
099 EX-1918/2019 -8 ze dne 11.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
09.12.2021 15:31:35. Zápis proveden dne 13.12.2021; uloženo na prac. Litoměřice

Z-7170/2021-506

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/4

Povinnost k

Michálková Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov,
RČ/IČO: 655818/0332
Parcela: St. 37

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 1, 099
EX-1918/2019 -27 ze dne 09.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
09.12.2021 15:31:35. Zápis proveden dne 13.12.2021; uloženo na prac.
Litoměřice

Z-7171/2021-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Michálková Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov,
RČ/IČO: 655818/0332

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 4436/19-19 k 48 EXE-
867/2019 38 ze dne 24.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2021
14:33:58. Zápis proveden dne 15.12.2021; uloženo na prac. Praha

Z-44849/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2024 11:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565610 Snědovice
Kat.území: 755842 Bylochov List vlastnictví: 66
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

na podíl 1/4

Povinnost k

Michálková Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov,
RČ/IČO: 655818/0332
Parcela: St. 37

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 5, 067
EX-4436/2019 -68 ze dne 13.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.12.2021 19:18:02. Zápis proveden dne 16.12.2021; uloženo na prac.
Litoměřice

Z-7253/2021-506

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Filip Exner, Přívozní 1054/2, 170 00, Praha 7 -
Holešovice.

Povinnost k

Michálková Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov,
RČ/IČO: 655818/0332

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Hradci Králové 31 EXE-
373/2012 - 18 ze dne 25.06.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2022
09:36:00. Zápis proveden dne 18.02.2022; uloženo na prac. Litoměřice

-

Z-791/2022-506

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/4

Povinnost k

Michálková Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov,
RČ/IČO: 655818/0332
Parcela: St. 37

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 7, 151
EX-1276/2012 -395 ze dne 08.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
08.02.2022 09:36:00. Zápis proveden dne 18.02.2022; uloženo na prac.
Litoměřice

Z-791/2022-506

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal, 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk

Povinnost k

Michálková Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov,
RČ/IČO: 655818/0332

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Hradci Králové 33 EXE-
1690/2011 -10 ze dne 15.03.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022
18:31:44. Zápis proveden dne 29.04.2022; uloženo na prac. Nymburk

Z-2351/2022-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/4

Povinnost k

Michálková Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov,
RČ/IČO: 655818/0332
Parcela: St. 37

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2024 11:35:02

Obec: 565610 Snědovice

List vlastnictví: 66

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Nymburk 070 EX-1286/2011 -25 ze dne 27.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 18:31:40. Zápis proveden dne 09.05.2022; uloženo na prac. Litoměřice
Z-2497/2022-506

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5,
50003 Hradec Králové

Povinnost k

Michálková Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov,
RČ/IČO: 655818/0332

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 2838/19-10 ze dne 21.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2023 23:07:17. Zápis proveden dne 23.03.2023; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-1819/2023-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/4

Povinnost k

Michálková Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov,
RČ/IČO: 655818/0332
Parcela: St. 37

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Hradec Králové
202 EX-2838/2019 -47 ze dne 21.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
21.03.2023 23:07:13. Zápis proveden dne 28.03.2023; uloženo na prac.
Litoměřice

Z-1475/2023-506

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

řízení č. j. 202 EX 2041/24-8 bude dále vedeno pod č. j. 202 EX 2838/19

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 2041/24-8 ze dne 07.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2024 23:17:21. Zápis proveden dne 15.10.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-7418/2024-602

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, Hradec Králové
500 03

Povinnost k

Michálková Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov,
RČ/IČO: 655818/0332

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 2041/24-8 ze dne 07.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2024 23:17:21. Zápis proveden dne 15.10.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-7418/2024-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/4

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2024 11:35:02

Obec: 565610 Snědovice

List vlastnictví: 66

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

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: 655818/0332

Parcela: St. 37

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Hradci Králové 202 EX-2041/2024 -11 ze dne 08.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2024 23:17:22. Zápis proveden dne 17.10.2024; uloženo na prac. Litoměřice

Z-6505/2024-506

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

řízení č. j. 202 EX 2041/24-8 bude dále vedeno pod č. j. 202 EX 2838/19

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 2041/24-8 ze dne 07.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2024 23:17:21. Zápis proveden dne 15.10.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-7418/2024-602

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Hradci Králové 34 D-1165/2011 -59 ze dne 12.04.2012. Právní moc ke dni 12.04.2012.

Z-6596/2012-506

Pro: Douša Josef, 1. máje 2867/1, 43401 Most

RČ/IČO: 661128/0456

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Hradci Králové 34 D-1300/2020 -94 ze dne 06.09.2021. Právní moc ke dni 06.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2021 13:13:47. Zápis proveden dne 16.09.2021.

V-8920/2021-506

Pro: Michálková Jaroslava, nám. Míru 1, 40777 Šluknov

RČ/IČO: 655818/0332

- o Smlouva kupní ze dne 09.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2022 08:58:51.
Zápis proveden dne 05.04.2022.

V-2750/2022-506

Pro: MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4

RC/IČO: 08294208

- o Smlouva kupní ze dne 26.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2024 09:12:55.
Zápis proveden dne 23.08.2024.

V-6117/2024-506

Pro: MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4

RČ/IČO: 08294208

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 Litoměřice, kód: 506.

strana 6

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565610 Snědovice
Kat.území: 755842 Bylochov List vlastnictví: 66
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

- 18 -

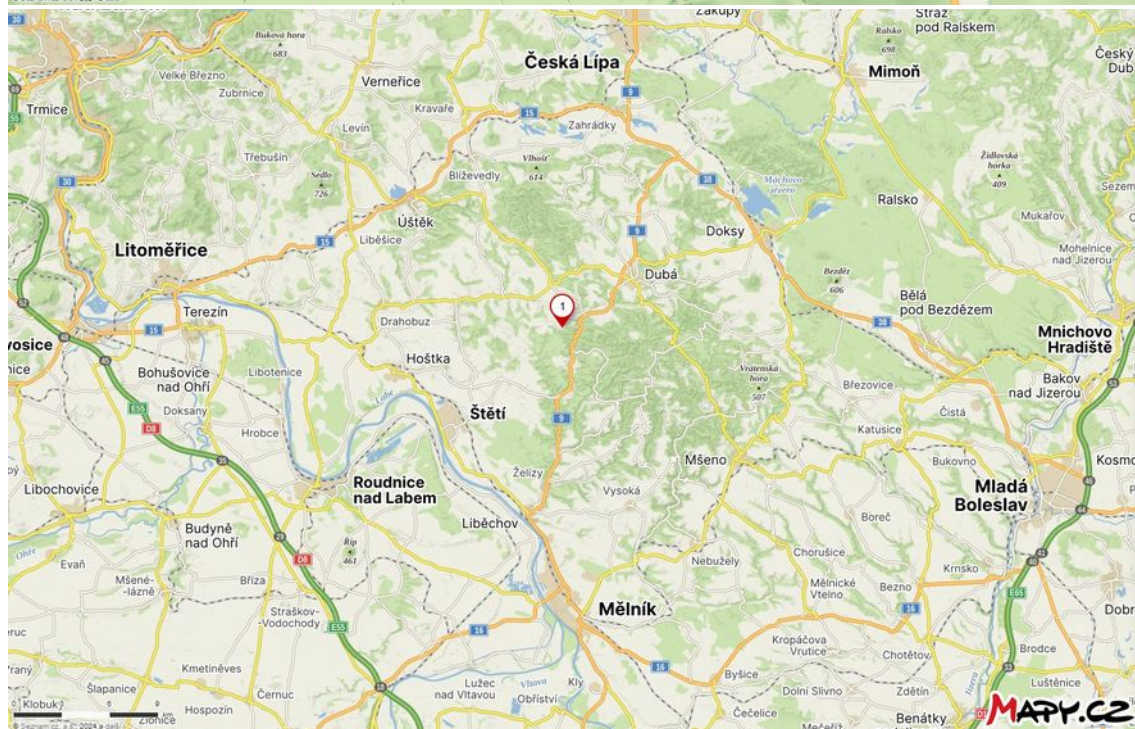
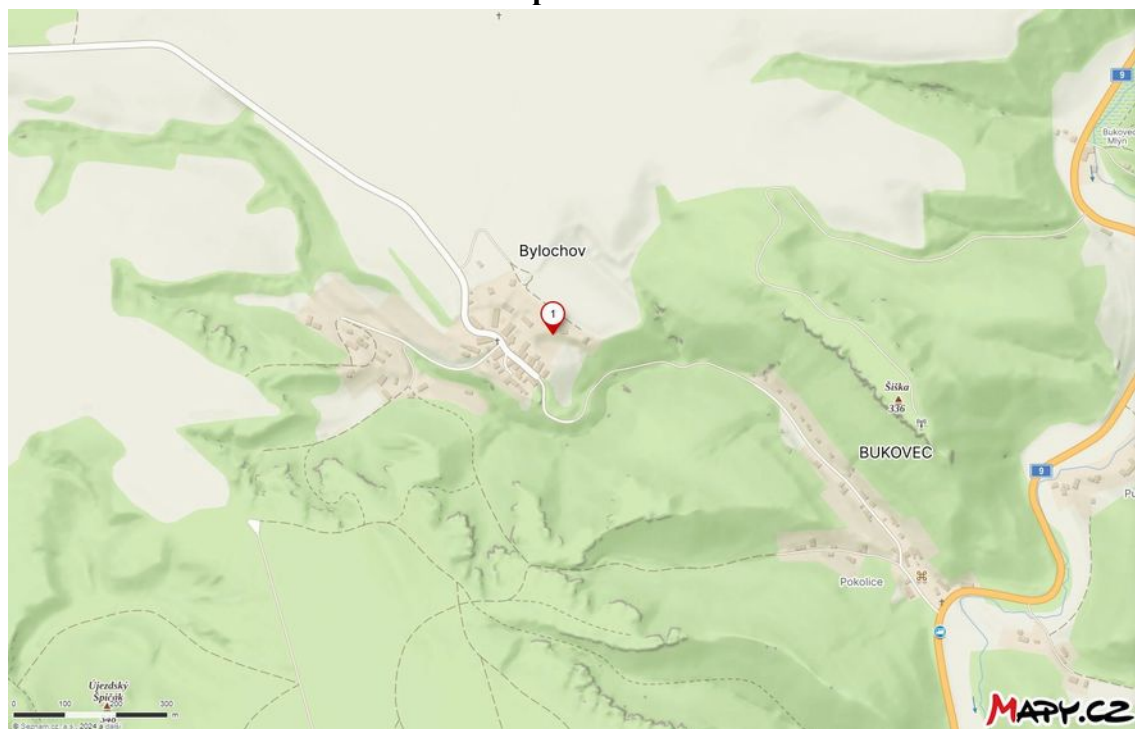
Kopie katastrální mapy LV



Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení znalce



Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice

se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy

telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz

č. ú.: 285063450/0300

IČ: 43876439 ID datové schránky: tfsg8mx

Číslo jednací: 040 EX 9485/06-151

Značka oprávněného: 3358522157

U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdíkov, 384 72 pověřený provedením exekuce usnesením Okresního soudu v Hradci Králové ze dne 19.12.2006, č.j. 4 Nc 9286/2006-11, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **B2 Impact Czech Republic s.r.o.**, Rybná 682/14, 110 00 Praha, IČ: 04191536, zast. Mgr. Lošan Marek, advokát, Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha, proti povinnému: **Michálová Jaroslava**, IČ: 73781517, nar. 18.08.1965, bytem nám. Míru č.p. 1, 407 77 Šluknov, k uspokojení pohledávky 6.742,- Kč s příslušenstvím

t a k t o :

- I. Soudní exekutor ustanovuje Ing. Michala Danielise, Zlatá Olešnice 151, 54101 Trutnov-Vnitřní Město. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních do 90 dnů od doručení tohoto usnesení znalci.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu

- 1) spoluvlastnického podílu 1/4 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0423 Litoměřice		Obec: 565610 Snědovice		
Kat.území: 755842 Bylochov		List vlastnictví: 66		
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 37	22	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 37				

- 2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcech,
- 3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudního exekutora požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na

polovinu.

Znalci se povoluje přibrat ke zpracování znaleckého posudku konzultanta a použít v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku osobního automobilu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

- II. Soudní exekutor podle §254 odst. 1) o.s.ř. a §127 odst. 3) o.s.ř., za použití §52 odst. 1) e.ř., ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle §127 odst. 3) o.s.ř., může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Soudní exekutor zároveň upozorňuje účastníky a znalce, že pokud nebude znalci umožněna prohlídka nemovitých věcí, které mají být oceněny, vypracuje znalec znalecký posudek na základě vnějšího ohledání (tj. ohledání z místa veřejně přístupného nebo z místa, na něž mu bude třetí osobou umožněn přístup) a fotografií takto zhotovených a na základě obsahu exekutorského spisu a dalších dokladů, které si opatří např. na příslušném katastrálním či stavebním úřadě či u obce, v níž se nemovitá věc nachází.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Ve Zdíkově dne 18. prosince 2024

Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor v Prachaticích

Pozvánka k místnímu šetření

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

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

Michálková Jaroslava, IČ: 73781517, nar. 18.08.1965, bytem nám. Míru č.p. 1, 407 77 Šluknov

Na vědomí spoluvlastníka:

Douša Josef, I. máje 2867/1, 43401 Most

MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha – IČ 08294208

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora):

B2 Impact Czech Republic s.r.o., Rybná 682/14, 110 00 Praha, IČ: 04191536, zast. Mgr. Lošan Marek, advokát, Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha

Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice

se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy

telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz

Usnesením číslo jednací **040 EX 9485/06-151 ze dne 18.12.2024** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl povinného na nemovité věci a jejich součástech,
- určit a ocenit jejich příslušenství,
- zjistit a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená.

Spoluvlastnického podílu 1/4 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565610 Snědovice

Kat.území: 755842 Bylochov

List vlastnictví: 66

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 37	22	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 37				

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne:

19.2.2025 od 11 hodin

Sraz účastníků k prohlídce:

u stavby bez čp. na st.p.č. 37

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

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

V Trutnově dne 30.1.2025

S pozdravem

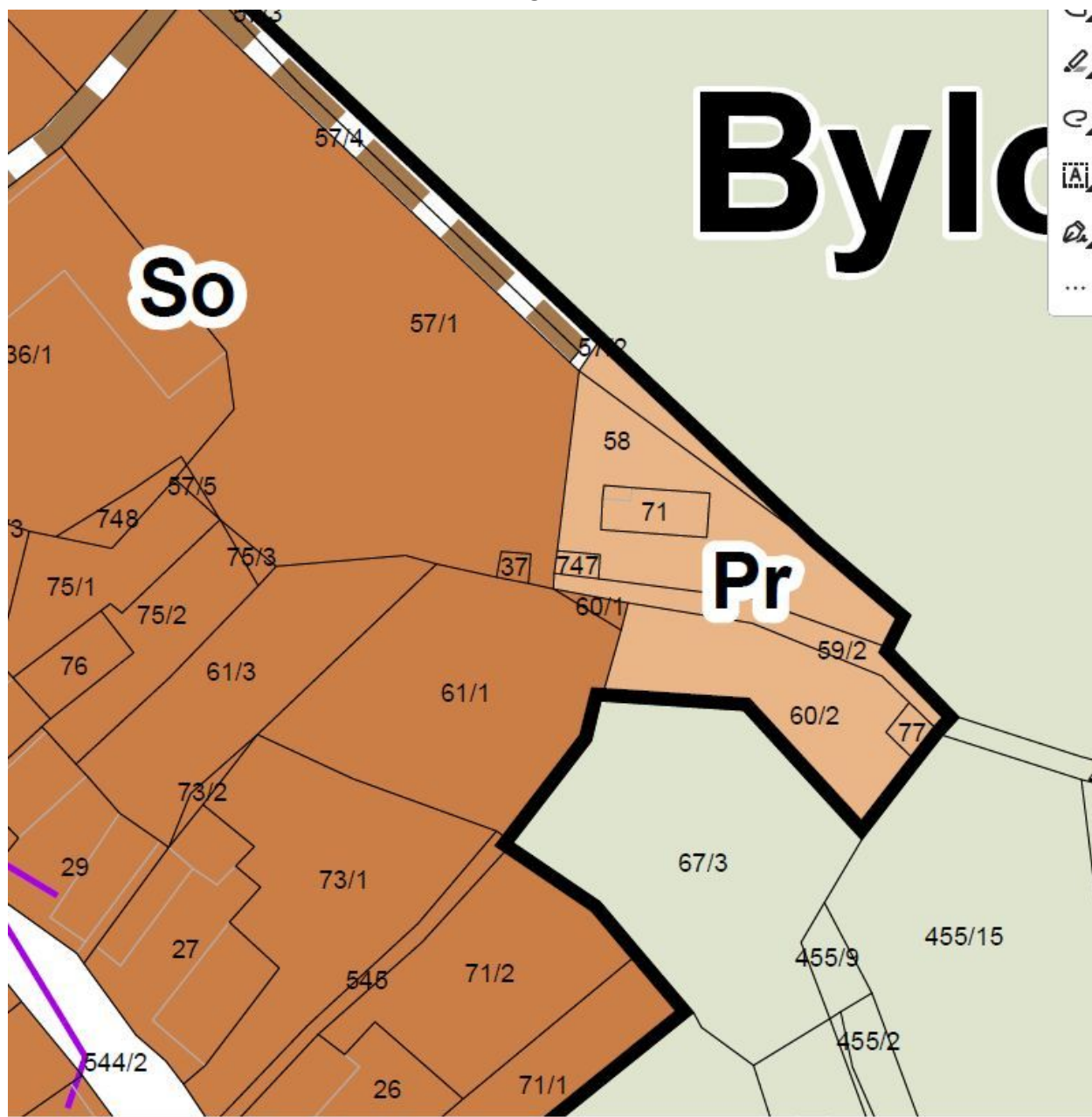
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:

Stanislava Kordová, DiS.

Čredne oprávněný na základě VZK Č.j. Z 1852/06/KZ 9087/2 ze dne 24.7.2006 vydaného Městským úřadem v Trutnově k:

Oceňování majetku pro - věci movité, - věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek, - podnik
mdanielis@volny.cz Mob: +420 777 300 093, DS: psax9w9



Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250062.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 001857/2025.

V Trutnově 10.3.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.