

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 060996/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jiné stavby a pozemků Bozkov pro exekuční řízení č.j. 110 EX 11740/13.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TEPLICE, Mgr. Martin Svoboda, soudní exekutor
Adresa:	Husitská 692/3, 41501 Teplice

OBVYKLÁ CENA	2 622 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23.11.2023

Vyhotoveno: V Praze 23.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 263/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 178 Bozkov, způsob využití: jiná stavba, pozemku parc. č. St. 263/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, pozemku parc. č. 316 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1700 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 1701 (ostatní plocha), vše kat. území Bozkov, obec Bozkov, část obce Bozkov, okres Semily, zapsáno na LV 675.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 31.10.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Martina Svobody o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 12.10.2023 pod č.j. 110 EX 11740/13-465.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 31.10.2023.

- list vlastnictví č. 675 ze dne 11.10.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 16.10.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 16.10.2023.
- vyrozumění o ohledání ze dne 16.10.2023.
- znalecký posudek č. 22151 ze dne 20.12.2021.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1999/2023-608. Podání k okamžiku 12.5.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6329/2022-504. Podání k okamžiku 30.9.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2328/2023-608. Podání k okamžiku 5.6.2023, spárovaný s databází RE/MAX pod číslem 111-NP06787.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Semily, obec Bozkov, k.ú. Bozkov
Adresa nemovité věci: č.p. 178, 512 13 Bozkov

Místopis

Obec Bozkov se nachází v Libereckém kraji, cca 5 km severně od města Semily, cca 5 km východně od města Železný Brod a cca 13 km severozápadně od města Jilemnice. Obec leží na izolovaném výběžku Krkonošského podhůří. Jedná se o obec se středně rozšířenou infrastrukturou a se středně rozvinutou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení je v obci mateřská a základní škola. V obci se nachází knihovna, jednota, pošta a ubytovací zařízení. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v bývalém průmyslovém areálu v jižní zastavěné části obce Bozkov č.p. 178.

Zastávka autobusu „Bozkov, dol.zast.” se nachází cca 1,1 km od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
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 - ostatní
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 1876/8 Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící budovu se dvěma nadzemními podlažními a volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Stavba je částečně podsklepená. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Objekt je vhodný ke kompletní modernizaci. Fasáda není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadává. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osinkocementových šablon v havarijním stavu. Střecha je opatřena 5 komíny a bleskosvodem. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná dvojitá, ve 2. NP z části plastová. Vchodové dveře domu jsou dřevěné, plné s nadsvětíky. K domu patří pozemky. Na budovu navazuje přízemní zděná kolna s garáží s dřevěnými vjezdovými vraty. Objekt domu se nachází u bývalého průmyslového areálu a je využíván k bydlení. Přístup k nemovité věci je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví kraje.

Objekt prošel před cca 15 - 20 lety dílčí rekonstrukcí. V suterénu domu se nacházejí sklepní prostory. V 1. NP domu jsou 2 byty o dispozici 1+1. Ve 2. NP budovy jsou také 2 byty s dispozicemi 1+1. Byty jsou přístupné z centrálního schodiště a jsou vybaveny koupelnami s vanou a WC. Podlahy jsou pokryté PVC a koberci. Vnitřní dveře jsou dřevěné, plné nebo částečně prosklené.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Zdrojem vody je studna (na cizím pozemku). Odpady jsou svedeny do jímky. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění bytů je kotlem na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 263/1 stojí jiná stavba č.p. 178. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 226 m². Na stavební pozemek parc. č. St. 263/1 navazuje pozemek parc. č. St. 263/2, na kterém stojí jiná stavba bez č.p./č.e. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 232 m². Na pozemky dále navazuje pozemek parc. č. 1700, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha o celkové výměře 357 m² a pozemek parc. č. 1701, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha o celkové výměře 152 m². Pozemek parc. č. 1700 je zčásti zastavěn cizím objektem areálu. Výše uvedené pozemky tvoří jeden funkční celek nepravidelného tvaru. Pozemek parc. č. 316 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha o celkové výměře 1 134 m². Na pozemku parc. č. 316 se nacházejí pozůstatky obvodových zdí průmyslového objektu. Pozemek parc. č. 316 hraničí s korytem vodního toku. Nezastavěné plochy pozemků jsou využívány jako přístupová cesta nebo jako dvůr. Pozemky jsou rovinné, z části travnaté a udržované. Pozemky jsou částečně oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, jímka a kolna s garáží. Přístup na pozemky je přes pozemek parc. č. 1876/8 ve vlastnictví Libereckého kraje.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, kolna s garáží. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 31.10.2023 bez účasti povinného. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace. Informace o nemovité věci byly čerpány ze znaleckého posudku z roku 2021.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

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

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

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: patrová stavba s více byt. jednotkami
- lokalita: okruh cca 12 km

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba č.p. 178 Bozkov

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	2 101,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

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

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Dům Semily - Podmoklice		
Lokalita:	Bořkovská 11		
Popis:	Dům nacházející se ve městě Semily - Podmoklice. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je polovalbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová a dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 122 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 162 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Dle databáze RÚIAN je v domě 6 bytových jednotek. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 122,00 m ²		
Zastavěná plocha:	162,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		0,95	
K3 Poloha		0,70	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,05	
K6 Celkový stav		0,70	
K7 Vliv pozemku		1,10	
Cena		Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 650 000 Kč		0,48	2 712 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
12.5.2023
(V-1999/2023-608)

Název:	Stavba Plavy		
Lokalita:	č.p. 112		
Popis:	Stavba nacházející se v obci Plavy. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je plochá. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 365,00 m ²		
Zastavěná plocha:	420,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		0,80	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,05	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,05	
Cena		Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 100 000 Kč		0,88	2 728 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
30.9.2022
(V-6329/2022-504)

Název: Dům Košťálov

Lokalita: č.p. 210

Popis: Jedná se o dům, který disponuje třemi samostatnými bytovými jednotkami o velikosti 4+1, 4+1 a 2+1. Vchod do jednotlivých bytů je řešen samostatně, každý byt má vlastní elektroměr a vlastní plynový kotel, který zajišťuje topení a ohřev teplé vody. Celý dům je podsklepen, najdete zde tak dostatek úložného místa včetně dílny a dvou prostorných garážových stání. V 1. NP se nachází byt 4+1 o velikosti cca 117 m², který disponuje zádveřím, vstupní chodbou, dvěma (dětskými) pokoji, vnitřní rozdělovací chodbou, ze které je vstup do kuchyně, z kuchyně pak do obývacího pokoje. Ložnice je přístupná jak z obývacího pokoje, tak z chodby, v ložnici se nachází vstup na balkon orientovaný do zahrady. Z vnitřní chodby je přístup do koupelny s vanou, WC je samostatně. K dispozici je také komora. Dále se v 1. NP (přístavba domu) nachází byt 2+1 o velikosti 62 m² se samostatným vchodem. Byt disponuje chodbou, ze které je vstup do obývacího pokoje propojeného s kuchyní, v obývacím pokoji se nachází vstup na balkon orientovaný do zahrady. Dále je k dispozici ložnice, koupelna (vana i sprch. kout) a samostatné WC, a také komora – vše přístupné z chodby bytu. V 2. NP nalezneme byt 4+1 o velikosti cca 117 m², který disponuje prostornou chodbou, obývacím pokojem se vstupem na balkon orientovaný do ulice, kuchyní, ložnicí se vstupem na balkon orientovaný do zahrady, dále velkým dětským pokojem a menším pokojíkem, ze kterého je přístupná podesta nad schodištěm (aktuálně využíváno jako místo na spaní). Byt má vlastní koupelnu s vanou, samostatné WC a komoru. Dům z roku 1986 a cca 18 let stará přístavba (kde je situován byt 2+1 a pod ním garážová stání) jsou v původním udržovaném stavu, okna jsou dřevěná špaletová. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. K domu patří oplocená zahrada o rozloze 524 m², na níž se nachází studna s užitkovou vodou.

Pozemek: 541,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,15



Zdroj: realizovaný prodej z
5.6.2023 (V-2328/2023-608)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 298 000 Kč	0,62	2 664 760 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 664 760 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 701 587 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 728 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			2 701 587 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			2 701 587
Riziko povodně	* 0,97	=	2 620 539,39
Výsledná porovnávací hodnota			2 620 539 Kč

Postup výpočtu

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

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

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. 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.

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

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba č.p. 178 Bozkov

2 620 539,- Kč

Porovnávací hodnota	2 620 539 Kč
----------------------------	---------------------

Silné stránky

- lokalita (blízkost města Semily)
- příslušenství

Slabé stránky

- riziko povodně

Obvyklá cena	2 622 000 Kč
slovy: Dvamilionyšestsetdvacetdvatisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 263/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 178 Bozkov, způsob využití: jiná stavba, pozemku parc. č. St. 263/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, pozemku parc. č. 316 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1700 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 1701 (ostatní plocha), vše kat. území Bozkov, obec Bozkov, část obce Bozkov, okres Semily, zapsáno na LV 675.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.622.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 263/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 178 Bozkov, způsob využití: jiná stavba, pozemku parc. č. St. 263/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, pozemku parc. č. 316 (ostatní plocha), pozemku parc. č. 1700 (ostatní plocha) a pozemku parc. č. 1701 (ostatní plocha), vše kat. území Bozkov, obec Bozkov, část obce Bozkov, okres Semily, zapsáno na LV 675.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, kolna s garáží.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.622.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

2 622 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsetdvacetdvatisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 675	10
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástěcký

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

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 060996/2023.

V Praze 23.11.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.10.2023 13:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 110 ex 11740/13 pro Mgr. Martin Svoboda
soudní exekutor
Exekutorský úřad Teplice

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577006 Bozkov

Kat.území: 608742 Bozkov

List vlastnictví: 675

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ademi Hajrudin, Příbyslavská 813/4, Žižkov, 13000 Praha 3	630910/2327	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 263/1 226 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Bozkov, č.p. 178, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 263/1

St. 263/2 232 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 263/2

316 1134 ostatní plocha

manipulační plocha

1700 357 ostatní plocha

manipulační plocha

1701 152 ostatní plocha

manipulační plocha

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

ve výši 2 551 241,23 Kč s přísluš., den vzniku zást. práva 11.10.2006

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro Liberecký kraj, 1. máje 97/25,

Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec

Povinnost k

Ademi Hajrudin, Příbyslavská 813/4, Žižkov, 13000 Praha

3, RČ/IČO: 630910/2327

Parcela: St. 263/1, Parcela: St. 263/2, Parcela: 1700, Parcela: 1701, Parcela: 316

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
17801/07/189970/5533 ze dne 09.10.2007. Právní moc ke dni 20.11.2007.

Z-8258/2007-608

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 20152/07/189970/5533 ze dne
22.11.2007. Právní moc ke dni 20.11.2007.

Z-8258/2007-608

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 213 263,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.10.2023 13:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577006 Bozkov

Kat.území: 608742 Bozkov

List vlastnictví: 675

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: St. 263/2, Parcela: 1700, Parcela: 1701, Parcela:
316

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 110 Ex
11740/13-52 ze dne 07.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2014
10:52:36. Zápis proveden dne 21.05.2014.

V-1834/2014-608

Pořadí k 14.04.2014 10:52

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 480 284,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad
Nisou, U Zeleného stromu 838/3, 46697 Jablonec nad
Nisou

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: St. 263/2, Parcela: 1700, Parcela: 1701, Parcela:
316

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) 45004-220/8030/21.09.2015-02022/361/15/KO - 1 ze
dne 21.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2015 06:58:51. Zápis
proveden dne 15.10.2015.

V-5814/2015-608

Pořadí k 23.09.2015 06:58

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 126 380,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Jablonec nad
Nisou, U Zeleného stromu 838/3, 46697 Jablonec nad
Nisou

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: St. 263/2, Parcela: 1700, Parcela: 1701, Parcela:
316

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) 45004-220/8030/21.09.2015-02021/360/15/KO - 1 ze
dne 21.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2015 06:58:54. Zápis
proveden dne 15.10.2015.

V-5813/2015-608

Pořadí k 23.09.2015 06:58

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.10.2023 13:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577006 Bozkov

Kat.území: 608742 Bozkov

List vlastnictví: 675

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

Typ vztahu

Povinnost k

Ademi Hajrudin, Příbyslavská 813/4, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 630910/2327

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Jablonci nad Nisou 10 Nc-4231/2008 -6 ze dne 27.02.2008. Právní moc ke dni 10.06.2008; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-5789/2008-504

o **Nařízení exekuce**

Povinnost k

Ademi Hajrudin, Příbyslavská 813/4, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 630910/2327

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Jablonci nad Nisou 7 Nc-4301/2008 -2 ze dne 03.11.2008; uloženo na prac. Jablonec nad Nisou

Z-10151/2009-504

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Povinnost k

Ademi Hajrudin, Příbyslavská 813/4, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 630910/2327

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-11740/2013 -26 ze dne 05.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2014 00:00:00. Zápis proveden dne 13.02.2014; uloženo na prac. Teplice

Z-855/2014-509

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-11740/2013 -139 ze dne 10.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2017 10:25:00. Zápis proveden dne 20.04.2017; uloženo na prac. Teplice

Z-2678/2017-509

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: St. 263/2, Parcela: 1700, Parcela: 1701,
Parcela: 316

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 110 Ex 11740/13-150 ze dne 11.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2017 13:32:01. Zápis proveden dne 20.04.2017; uloženo na prac. Semily

Z-1183/2017-608

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 110 Ex 11740/13-204 ze dne 14.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2017 11:41:40. Zápis proveden dne 20.06.2017; uloženo na prac. Semily

Z-1790/2017-608

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 110 Ex 11740/13-308 ze dne 06.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2020 17:04:54. Zápis proveden dne 09.10.2020; uloženo na prac. Semily

Z-2870/2020-608

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 110 Ex 11740/13-315 ze dne 19.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2020 07:42:12. Zápis proveden dne 02.11.2020; uloženo na prac. Semily

Z-2963/2020-608

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.10.2023 13:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577006 Bozkov

Kat.území: 608742 Bozkov

List vlastnictví: 675

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

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

Povinnost k

**Ademi Hajrudin, Přibyslavská 813/4, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 630910/2327**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144 131 EX-2039/2017 -16 ze dne 25.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2017 13:36:59. Zápis proveden dne 04.05.2017; uloženo na prac. Liberec**

Z-2642/2017-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: Krajská nemocnice Liberec, a.s.

Povinnost k

**Parcela: St. 263/1, Parcela: St. 263/2, Parcela: 1700, Parcela: 1701,
Parcela: 316**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 131 EX 2039/17-26 ze dne 28.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2017 13:44:25. Zápis proveden dne 04.05.2017; uloženo na prac. Semily**

Z-1317/2017-608

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Povinnost k

**Ademi Hajrudin, Přibyslavská 813/4, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 630910/2327**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 1274/2018 -9 ze dne 15.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2018 15:52:59. Zápis proveden dne 18.05.2018; uloženo na prac. Jeseník**

Z-1217/2018-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB

Povinnost k

**Parcela: St. 263/1, Parcela: St. 263/2, Parcela: 1700, Parcela: 1701,
Parcela: 316**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 197 EX 1274/18-15 ze dne 16.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2018 15:53:28. Zápis proveden dne 25.05.2018; uloženo na prac. Semily**

Z-1446/2018-608

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaromír Franc, Exekutorský úřad Jičín

Povinnost k

**Ademi Hajrudin, Přibyslavská 813/4, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 630910/2327**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 023 EX 01006/15-010 ze dne 21.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2018 17:46:26. Zápis proveden dne 29.11.2018; uloženo na prac. Semily**

Z-3212/2018-608

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.10.2023 13:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577006 Bozkov

Kat.území: 608742 Bozkov

List vlastnictví: 675

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: St. 263/2, Parcela: 1700, Parcela: 1701,
Parcela: 316

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 023 EX 01006/15-032 ze dne 26.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2018 17:46:26. Zápis proveden dne 03.12.2018; uloženo na prac. Semily

Z-3213/2018-608

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 023 EX 01006/15-055 (PM 10.12.2018) ze dne 03.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2019 17:45:37. Zápis proveden dne 08.01.2019; uloženo na prac. Semily

Z-26/2019-608

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Ademi Hajrudin, Příbyslavská 813/4, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 630910/2327

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 101/2019 -9 ze dne 01.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2019 08:29:28. Zápis proveden dne 07.02.2019; uloženo na prac. Jeseník

Z-298/2019-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: St. 263/2, Parcela: 1700, Parcela: 1701,
Parcela: 316

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 197 EX 101/19-16 ze dne 04.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2019 08:31:54. Zápis proveden dne 26.02.2019; uloženo na prac. Semily

Z-366/2019-608

o **Zahájení exekuce**

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Ademi Hajrudin, Příbyslavská 813/4, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 630910/2327

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-09297/2019 -013 ze dne 20.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2020 09:08:49. Zápis proveden dne 22.01.2020; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-413/2020-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: ČEZ Distribuce, a. s.

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: St. 263/2, Parcela: 1700, Parcela: 1701,
Parcela: 316

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.10.2023 13:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577006 Bozkov

Kat.území: 608742 Bozkov

List vlastnictví: 675

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 094 EX 09297/19-015 ze dne 21.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2020 09:09:05. Zápis proveden dne 24.01.2020; uloženo na prac. Semily

Z-189/2020-608

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

Povinnost k

Ademi Hajrudin, Přibyslavská 813/4, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 630910/2327

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-218/2020 -20 ze dne 10.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2020 17:11:46. Zápis proveden dne 22.05.2020; uloženo na prac. Liberec

Z-3007/2020-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: Ing. Věra Brátová

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: St. 263/2, Parcela: 1700, Parcela: 1701,
Parcela: 316

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 131 EX-218/2020 32 ze dne 20.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2020 17:11:39. Zápis proveden dne 26.05.2020; uloženo na prac. Semily

Z-1697/2020-608

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vladimír Plášil, Tusarova 25,
170 00 Praha 7

Povinnost k

Ademi Hajrudin, Přibyslavská 813/4, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 630910/2327

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 063 EX 133/20-52 k 35 EXE-324/2020 14 ze dne 02.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2020 16:12:58. Zápis proveden dne 04.11.2020; uloženo na prac. Praha

Z-38145/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: ČEZ Prodej, a.s.

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: St. 263/2, Parcela: 1700, Parcela: 1701,
Parcela: 316

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 063 EX 133/20-53 ze dne 02.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2020 16:13:25. Zápis proveden dne 06.11.2020; uloženo na prac. Semily

Z-3060/2020-608

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.10.2023 13:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577006 Bozkov

Kat.území: 608742 Bozkov

List vlastnictví: 675

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

Typ vztahu

Povinnost k

Ademi Hajrudin, Příbyslavská 813/4, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 630910/2327

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr.
Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-1426/2021 - 12 ze dne 18.03.2021. Právní účinky
zápisu k okamžiku 24.03.2021 13:08:51. Zápis proveden dne 29.03.2021; uloženo
na prac. Klatovy

-

Z-1841/2021-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
oprávněný: ČEZ Prodej, a.s.

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: St. 263/2, Parcela: 1700, Parcela: 1701,
Parcela: 316

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120 EX 1426/21-26 ze dne
24.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2021 13:08:51. Zápis
proveden dne 30.03.2021; uloženo na prac. Semily

Z-618/2021-608

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou,
Kpt. Jaroše 256, Velká Bíteš

Povinnost k

Ademi Hajrudin, Příbyslavská 813/4, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 630910/2327

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 179 EX 455/21-12 ze dne
30.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2021 18:13:01. Zápis proveden
dne 12.05.2021; uloženo na prac. Semily

Z-917/2021-608

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
oprávněný: MINIPLUS s.r.o.

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: St. 263/2, Parcela: 1700, Parcela: 1701,
Parcela: 316

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 179 EX 455/21-14 ze dne
30.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2021 18:13:01. Zápis
proveden dne 12.05.2021; uloženo na prac. Semily

Z-917/2021-608

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 179 EX 455/21-22
(PM 10.5.2021) ze dne 11.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2021
18:04:11. Zápis proveden dne 16.06.2021; uloženo na prac. Semily

Z-1190/2021-608

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Ademi Hajrudin, Příbyslavská 813/4, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 630910/2327

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX 08208/21-012 ze dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.10.2023 13:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577006 Bozkov

Kat.území: 608742 Bozkov

List vlastnictví: 675

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

Typ vztahu

28.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2022 17:44:16. Zápis proveden dne 02.02.2022; uloženo na prac. Semily

Z-272/2022-608

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: Město Semily

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: St. 263/2, Parcela: 1700, Parcela: 1701,
Parcela: 316

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134 EX 08208/21-099 ze dne 31.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2022 17:44:19. Zápis proveden dne 16.02.2022; uloženo na prac. Semily

Z-273/2022-608

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Povinnost k

Ademi Hajrudin, Příbyslavská 813/4, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 630910/2327

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-2171/2022 -41 ze dne 04.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2022 14:08:40. Zápis proveden dne 07.11.2022; uloženo na prac. Teplice

Z-10689/2022-509

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: St. 263/2, Parcela: 1700, Parcela: 1701,
Parcela: 316

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 110 EX 2171/22-92 ze dne 07.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2023 15:17:42. Zápis proveden dne 13.02.2023; uloženo na prac. Semily

Z-363/2023-608

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 110 Ex 2171/22-99 (PM 10.02.2023) ze dne 02.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2023 14:04:01. Zápis proveden dne 07.03.2023; uloženo na prac. Semily

Z-522/2023-608

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Jindra, Antonína Dvořáka 326, 511 01 Turnov

Povinnost k

Ademi Hajrudin, Příbyslavská 813/4, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 630910/2327

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 118 EX 41/23-6 ze dne 09.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2023 08:16:42. Zápis proveden dne 14.03.2023; uloženo na prac. Semily

Z-592/2023-608

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.10.2023 13:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577006 Bozkov

Kat.území: 608742 Bozkov

List vlastnictví: 675

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

Typ vztahu

oprávněný: Martin Ademi a Sanela Ademi

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: St. 263/2, Parcela: 1700, Parcela: 1701,
Parcela: 316

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 118 EX 41/23-13 ze dne 24.03.2023.
Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2023 09:38:04. Zápis proveden dne
30.03.2023; uloženo na prac. Semily

Z-689/2023-608

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4,
130 00 Praha 3**

Povinnost k

**Ademi Hajrudin, Příbyslavská 813/4, Žižkov, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 630910/2327**

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 2052/23-10 ze dne
30.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2023 20:01:43. Zápis proveden
dne 01.06.2023; uloženo na prac. Praha

Z-24030/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: Krajský soud v Ústí nad Labem

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: St. 263/2, Parcela: 1700, Parcela: 1701,
Parcela: 316

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 149 EX 2052/23-11 ze dne
30.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2023 20:02:04. Zápis
proveden dne 06.06.2023; uloženo na prac. Semily

Z-1224/2023-608

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 1700, Parcela: 1701

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 01.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.02.2007.**

V-222/2007-608

Pro: Ademi Hajrudin, Příbyslavská 813/4, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 630910/2327

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.10.2023 13:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577006 Bozkov

Kat.území: 608742 Bozkov

List vlastnictví: 675

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

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.*

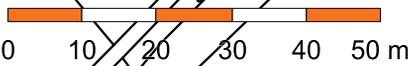
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.10.2023 14:09:01

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



1:1 000



0 10 20 30 40 50 m

