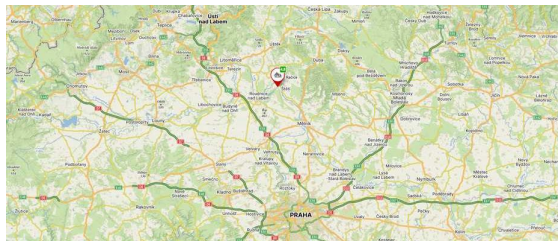
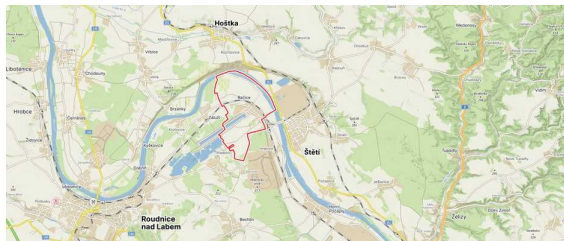


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 77212/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.170/2, orná půda, o velikosti 2202 m², zapsáno na LV č.265 pro k.ú.Račice u Štětí

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y
Číslo posudku v evidenci znalce: 7071/2024

Zadavatel: Dražební společnost MORAVA s.r.o., IČ: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: KSUL 43INS 17182/2022

OBVYKLÁ CENA

1 990 000 Kč

Počet stran: 38

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.10.2024

Vyhotoveno: V Tršicích 21.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.170/2, orná půda, o velikosti 2202 m², zapsáno na LV č.265 pro k.ú.Račice u Štětí

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává za účelem insolvenčního řízení

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

nejsou

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 17.10.2024 za přítomnosti znalce a ing.Matouška.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.66 pro k.ú.Račice u Štětí
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR
- územní plán obce
- územní plán obce

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána 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

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 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 opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Račice, k.ú. Račice u Štětí

Adresa nemovité věci: Račice, 411 08 Račice

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Matoušek Radek , Ing. a Matoušková Vlasta, LV: 265, podíl 1 / 1

Matoušek Radek , Ing., č. p. 82, 411 08 Račice

Matoušková Vlasta, Alšova 619, 411 08 Štětí

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Katastrální území: Račice u Štětí

Nadmořská výška: 155 m.n.m.

Počet obyvatel k 1.1.2024: 390

Počet popisných čísel k 1.1.2024: 150

+ 1 bytový dům SBD

+ 1 bytový dům Povodí

+ 1 bytový dům Dráhy Hněvice

Dále 22 rekreačních objektů a 26 technických budov (Obec, ČD, Sportcentrum, Povodí Labe,s.p., 2-JCP, a.s., ostatní firmy)

Infrastruktura:

vodovod (1998)

kanalizace (2005)

centrální vytápění (2015)

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: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

637/5

Obec Račice, č. p. 117, 41108 Račice

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek p.č.170/2 je pozemkem ve funkčním celku s rodinným domem č.p.76. Část pozemku je zasažena Předkupním právem ve prospěch Obce Račice. Tato skutečnost má jen

omezený vliv na obvyklou cenu. Na pozemku se nachází stavba garáže, která je dle sdělení Ing.Matouška tv.„černou stavbou”, není evidována v KN. Nemá tedy vliv na obvyklou cenu. Z hlediska územního plánu obce je pozemek evidován v zastavitelné ploše, je tedy zastavitelný. Takto je i posuzován.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

Komentář: Stavba garáže není evidována v KN

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Závady, zapsané na LV č.66 budou prodejem nemovitostí vymazány, nejsou tedy zohledňovány.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Zastavitelný pozemek
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Garáž

Obsah ocenění na tržních principech

- 1. Porovnávací hodnota**
 - 1.1. Zastavitelný pozemek

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

| | |
|--|----------------------------------|
| Název předmětu ocenění: | Pozemek |
| Adresa předmětu ocenění: | Račice 411 08 Račice |
| LV: | 265 |
| Kraj: | Ústecký |
| Okres: | Litoměřice |
| Obec: | Račice |
| Katastrální území: | Račice u Štětí |
| Počet obyvatel: | 388 |
| Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = | 2 442,00 Kč/m² |

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel | V | 0,50 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | V | 1,00 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn | II | 0,85 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová | III | 0,90 |

zastávka

O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – V 0,85
základní sortiment)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 476,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----|-------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka | III | 0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) | III | -0,01 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - insolvenční řízení | I | -0,01 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) | II | 1,00 |

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

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

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,040$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,01 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,03 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,00 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,02 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno. | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,002}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,114}$$

1. Zastavitelný pozemek

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku $I_P = 1,071$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,040 * 1,000 * 1,071 = 1,114$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] | |
|---|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění | | | | | |
| § 9 odst. 4 a) | 476,- | 1,114 | 0,300 | 159,08 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 9 odst. 4 a) | orná půda | 170/2 | 2 202 | 159,08 | 350 294,16 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 2 202 | | 350 294,16 |

1.2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Typ objektu: | Garáž § 37 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 37 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 26): | 2 182,- Kč/m ³ |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: = 54,87 m²

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| 1.NP: | 54,87 m ² | 3,48 m |

Obestavěný prostor

vrchní stavba: 54,87*3,48 = 190,95 m³
Obestavěný prostor - celkem: = 190,95 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|---|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - svíslé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní | II | typ B |
| 1. Druh stavby: samostatně stojící | II | 0,00 |
| 2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm | II | 0,00 |
| 3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V | II | -0,02 |
| 4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou | II | 1,00 |

údržbou

Koeficient pro stáří 37 let:

$$s = 1 - 0,005 * 37 = \mathbf{0,815}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,815 = \mathbf{0,799}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,071}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,182,- \text{ Kč/m}^3 * 0,799 = 1\,743,42 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 190,95 \text{ m}^3 * 1\,743,42 \text{ Kč/m}^3 * 1,040 * 1,071 = 370\,804,07 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 370 804,07 Kč

Zastavitelný pozemek – rekapitulace

1.1. Pozemky: 350 294,16 Kč

Zastavitelný pozemek - cena zjištěná celkem = 721 098,23 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Zastavitelný pozemek

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc | |
| Výměra pozemku: | 2 202,00 m ² |

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|--|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------|
| Název: | Zastavitelný pozemek | | | |
| Lokalita: | Račice u Štětí | | | |
| Popis: | p.č.399/56 V-2319/2024-506 | | | |
| Pozemek: | 757,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej | 1,00 | Zdroj: cenovamapa.cz | | |
| K2 Lokalita - lepší | 0,95 | | | |
| K3 Velikost - bez vlivu | 1,00 | | | |
| K4 Tvar pozemku - bez vlivu | 1,00 | | | |
| K5 Inženýrské sítě - bez vlivu | 1,00 | | | |
| Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - lepší; Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu; | | | | |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku | Jedn. cena | Celkový koef. K_c | Upr. jedn. cena |
| k 21.3.2024 | [m ²] | [Kč/m ²] | K_c | [Kč/m ²] |
| 2 500 000 | 757 | 3 303 | 0,95 | 3 138,00 |

| | | | | |
|--|-------------------------------|----------------------|--|--|
| Název: | Zastavitelný pozemek | | | |
| Lokalita: | Račice u Štětí | | | |
| Popis: | p.č.480/58 V-9731/2023-506 | | | |
| Pozemek: | 760,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej | 1,00 | Zdroj: cenovamapa.cz | | |
| K2 Lokalita - bez vlivu | 1,00 | | | |
| K3 Velikost - bez vlivu | 1,00 | | | |
| K4 Tvar pozemku - bez vlivu | 1,00 | | | |
| K5 Inženýrské sítě - bez vlivu | 1,00 | | | |

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - bez vlivu; Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;

| Cena [Kč] k 18. 10. 2023 | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. K_C | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------|---|
| 1 615 392 | 760 | 2 126 | 1,00 | 2 126,00 |

Název: Zastavitelný pozemek

Lokalita: Račice u Štětí

Popis: p.č.619/33
V-2607/2024-506

Pozemek: 814,00 m²

Použité koeficienty:

| | | |
|--|------|----------------------|
| K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej | 1,00 | Zdroj: cenovamapa.cz |
| K2 Lokalita - lepší | 0,95 | |
| K3 Velikost - bez vlivu | 1,00 | |
| K4 Tvar pozemku - bez vlivu | 1,00 | |
| K5 Inženýrské sítě - bez vlivu | 1,00 | |

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - lepší; Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;

| Cena [Kč] k 3.4.2024 | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. K_C | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|-------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------|---|
| 2 620 023 | 814 | 3 219 | 0,95 | 3 058,00 |

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantním okolí.

| | |
|---|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 126 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 2 774 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 3 138 Kč/m ² |
| Variační koeficient výchozích jednotkových cen | 18,60 % |
| Variační koeficient upravených jednotkových cen | 16,56 % |

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Průměrná jednotková cena | 2 774 Kč/m ² |
| Výměra pozemku | 2 202,00 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 6 108 348 Kč |

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|-------------------------|-----------------|
| 1. Zastavitelný pozemek | 721 098,20 Kč |
| 1.1. Oceňované pozemky | 350 294,16 Kč |
| 1.2. Garáž | 370 804,10 Kč |
| | <hr/> |
| | = 721 098,20 Kč |

Zjištěná cena - celkem: **721 098,20 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **721 100,- Kč**

slovy: Sedm set dvacet jedna tisíc jedno sto Kč

| | |
|--|-------------------|
| Cena zjištěná dle cenového předpisu | 721 100 Kč |
|--|-------------------|

slovy: Sedm set dvacet jedna tisíc jedno sto Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

| | |
|---------------------------|----------------|
| 1.1. Zastavitelný pozemek | 6 108 348,- Kč |
|---------------------------|----------------|

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Porovnávací hodnota | 6 108 348 Kč |
|----------------------------|---------------------|

| | |
|---------------------|---------------------|
| Obvyklá cena | 1 990 000 Kč |
|---------------------|---------------------|

slovy: Jeden milion devět set devadesát tisíc Kč

Silné stránky

Pozitivně působí samostatná zastavitelnost pozemku

Slabé stránky

Nezjištěny

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s realizovanými prodeji obdobných objektů v relevantním okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání. Popis řešení: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má a) typ nemovité věci a b) výše spoluvlastnického podílu: a) typ nemovité věci: U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, rozbor viz níže. b) výše spoluvlastnického podílu: Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu. Závěr: v databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí. Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje stanovovat následovně: Komerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 % - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 % Nekomerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 % - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %. Zpracovatelé tohoto znaleckého posudku dodávají, že spoluvlastnický podíl nemá obvykle žádné výhody oproti výlučnému vlastnictví celé nemovité věci. Naopak velkou nevýhodou spoluvlastnického podílu je obecně výrazné omezení vlastnických a uživatelských práv oproti výlučnému vlastnictví. Ani spoluvlastník většinového podílu nemůže direktivně sám rozhodovat o způsobu užívání nemovité věci, o provádění stavebních úprav, o způsobu obhospodařování zemědělských či lesních pozemků, o zřizování zástavních práv či věcných břemen atd. Ve většině případů se musí spoluvlastník více či méně podřídit stanoviskům a požadavkům i dalších spoluvlastníků, pokud nemá dojít ke sporu. Obvyklá cena spoluvlastnického podílu je proto v těchto souvislostech podle našeho názoru nižší než je jeho numerické vyjádření. Navíc v současné době dochází k odkupu spoluvlastnických podílů prakticky

jen mezi ostatními spoluvlastníky, případně se spekulativním záměrem rizikovými investory. Běžný realitní trh takové obchody v podstatě nezná, poptávka po nich vlastně neexistuje. Za dominantní problematické body, které potenciální zájemci o koupi spoluvlastnického podílu vnímají, jsou: 1) nutnost shody v otázce nákladů vynakládaných na opravy a rekonstrukce a jejich pořadí, 2) nutnost shody na osobě, která stavební práce bude férově zadávat či řídit, 3) nutnost souhlasu ostatních vlastníků v případě zřízení zástavního práva (hypotéka, úvěr, půjčka). Aby potenciální zájemce o koupi podílu překonal nechuť spojenou s výše uvedenými problémy, vyžaduje podstatnou slevu z ceny, která se podle našich zkušeností pohybuje spíše v horní úrovni rozpětí navrhovaných ve zmíněném Znaleckém standardu POSN č. 11, publikovaný Asociací znalců a odhadců ČR, o.s., tedy ve výši alespoň 20% u většinového podílu a alespoň 40% u menšinového podílu (nekomerční nemovitě věci).

Obvyklou cenu nemovitosti jako celku stanovují na 6.110.000,- Kč. Obvyklá cena podílu o velikosti 1/2 pak činí po korekci koeficientem 0,65 (viz.výše) 1.985.750,- Kč, po zaokrouhlení pak 1.990.000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnány byly prodeje obdobných nemovitých věcí v relevantním okolí, se zohledněním jednotlivých odlišností

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.170/2, orná půda, o velikosti 2202 m², zapsáno na LV č.265 pro k.ú.Račice u Štětí

Obvyklá cena

1 990 000 Kč

slovy: Jeden milion devět set devadesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.265 | 7 |
| Kopie katastrální mapy ze dne 11.10.2024 | 2 |
| Fotodokumentace ze dne 17.10.2024 | 2 |
| Mapa oblasti | 3 |

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.265

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 07:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 43 INS 17182 / 2022 pro Libor Pavlíček, Ing.

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565482 Račice

Kat.území: 737330 Račice u Štětí

List vlastnictví: 265

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|----------------------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| SJM Matoušek Radek Ing. a Matoušková Vlasta, č.p. 82, 41108 Račice, Alšova 619, 41108 Štětí | 720826/2655 745630/2678 | |
| SJM = společně jmění manželů | | |

B Nemovitosti

| Pozemky | | | | |
|---------|------------|--------------|----------------|-----------------------|
| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| 170/2 | 2202 | orná půda | | zemědělský půdní fond |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.

Oprávnění pro

Obec Račice, č.p. 117, 41108 Račice, RČ/IČO: 00525413

Povinnost k

Parcela: 170/2

Listina Opatření obecné povahy kterým se vydává úz. plán nebo regulač. plán (§101 stav.zák.) MěÚ Litoměřice č.j.-0069487/2013 /ROZ/DVa ze dne 18.11.2013, který nabyl účinnosti dne 18.11.2013.

Z-21129/2013-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 4.806,-Kč s příslušenstvím (povinný Matoušek Radek, r.č. 720826/2655)

Oprávnění pro

SAP Mimoň spol. s r.o., Boreček 30, 47124 Ralsko, RČ/IČO: 40230295

Povinnost k

Parcela: 170/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Mladá Boleslav 172 EX-244/2014 -19 ze dne 25.07.2014. Právní moc ke dni 29.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2014 08:54:19. Zápis proveden dne 19.08.2014.

V-7145/2014-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Mladá Boleslav 172 EX-244/2014 -40 ze dne 08.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2014 08:01:32. Zápis proveden dne 14.10.2014.

Z-9752/2014-506

Pořadí k 28.07.2014 08:54

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 276.288,-Kč (povinný Matoušek Radek Ing., r.č. 720826/2655)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení 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 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 07:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565482 Račice
Kat.území: 737330 Račice u Štětí List vlastnictví: 265
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Soudní exekutor JUDr. Ingrid Švecová 091 EX-12127/2020 -007 ze dne 15.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2021 21:00:54. Zápis proveden dne 19.01.2021; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-141/2021-406

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
(povinný Matoušek Radek Ing., r.č.720826/2655)

Povinnost k

Parcela: 170/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 3, 091 EX-12127/2020 -009 ze dne 15.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2021 21:00:17. Zápis proveden dne 21.01.2021; uloženo na prac. Litoměřice

Z-288/2021-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín

Povinnost k

Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice, RČ/IČO:
720826/2655

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Pánek 112 EX-301/2021 -12 ze dne 15.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2021 11:00:29. Zápis proveden dne 16.02.2021; uloženo na prac. Plzeň-jih

Z-477/2021-406

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
(povinný Matoušek Radek Ing., r.č. 720826/2655)

Povinnost k

Parcela: 170/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-301/2021 -16 ze dne 15.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2021 11:00:03. Zápis proveden dne 19.02.2021; uloženo na prac. Litoměřice

Z-896/2021-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3,
130 00 Praha 3

Povinnost k

Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice, RČ/IČO:
720826/2655

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 175/21-10 k 31 EXE-6522/2021 21 ze dne 23.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2021 18:08:27. Zápis proveden dne 28.04.2021; uloženo na prac. Praha

Z-13563/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2, (povinný Matoušek Radek Ing., r.č. 720826/2655)

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 11.06.2024 07:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565482 Račice
Kat.území: 737330 Račice u Štětí List vlastnictví: 265
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

na podíl 1/2 (povinný Matoušek Radek, r.č. 720826/2655)

Povinnost k

Parcela: 170/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Mělník 031 EX-37/2022 - 41 ze dne 04.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2022 13:37:26. Zápis proveden dne 10.02.2022; uloženo na prac. Litoměřice
- Z-742/2022-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice, RČ/IČO:
720826/2655

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 4923/22-15 k 16 EXE-5683/2022 18 (spojeno do řízení 204 EX 7661/20) - ohledně další vymáhané povinnosti ze dne 17.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2022 15:50:08. Zápis proveden dne 22.03.2022; uloženo na prac. Praha
Z-11533/2022-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice, RČ/IČO:
720826/2655

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 6841/22-14 k 16 EXE-5825/2022 17 (spojeno do řízení 204 EX 7661/20) - ohledně další vymáhané povinnosti ze dne 07.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 15:12:32. Zápis proveden dne 12.04.2022; uloženo na prac. Praha
Z-14845/2022-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01
Litoměřice

Povinnost k

Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice, RČ/IČO:
720826/2655

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-2428/2022 -20 (16 EXE 6275/2022-17) ze dne 02.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2022 10:24:17. Zápis proveden dne 06.06.2022; uloženo na prac. Litoměřice
Z-3472/2022-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice, RČ/IČO:
720826/2655

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 07:35:02

Okres: CZ0423 LitoměřiceObec: 565482 Račice
Kat.území: 737330 Račice u ŠtětíList vlastnictví: 265
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

EX-2524/2022 -7 ze dne 15.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2022
01:42:03. Zápis proveden dne 17.06.2022; uloženo na prac. Znojmo
Z-5578/2022-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
(povinný Matoušek Radek Ing., r.č.720826/2655)

Povinnost k

Parcela: 170/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-
2524/2022 -19 ze dne 03.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2022
23:07:48. Zápis proveden dne 05.08.2022; uloženo na prac. Litoměřice
Z-8540/2022-506

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

**Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice, RČ/IČO:
720826/2655**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 18229/22-14 k 16 EXE
6822/2022-17 ohledně další vymáhané povinnosti, spojeno do řízení sp. zn. 204
EX 7661/20 ze dne 21.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2022
15:38:41. Zápis proveden dne 26.07.2022; uloženo na prac. Praha
Z-30103/2022-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

**Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice, RČ/IČO:
720826/2655**

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 4157/22-71 k 16 EXE-
6200/2022 21 ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2022
19:17:05. Zápis proveden dne 12.12.2022; uloženo na prac. Praha
Z-49717/2022-101

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

**Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice, RČ/IČO:
720826/2655**

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

**Matoušek Radek Ing., č.p. 82, 41108 Račice, RČ/IČO:
720826/2655**

Plomby a upozornění - 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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 07:35:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565482 Račice
Kat.území: 737330 Račice u Štětí List vlastnictví: 265
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva (dohoda) V1 1382/1994 kupní ze dne 15.4.1994, právní účinky vkladu ke dni 20.4.1994.

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| | POLVZ:31/1994 | Z-16300031/1994-506 |
| Pro: Matoušek Radek Ing. a Matoušková Vlasta, č.p. 82, 41108 Račice, Alšova 619, 41108 Štětí | RČ/IČO: 720826/2655 | 745630/2678 |

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 170/2 | 12110 | 2202 |

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

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

Vyhotovil: Vyhotoveno: 11.06.2024 07:46:54
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Kopie katastrální mapy ze dne 11.10.2024





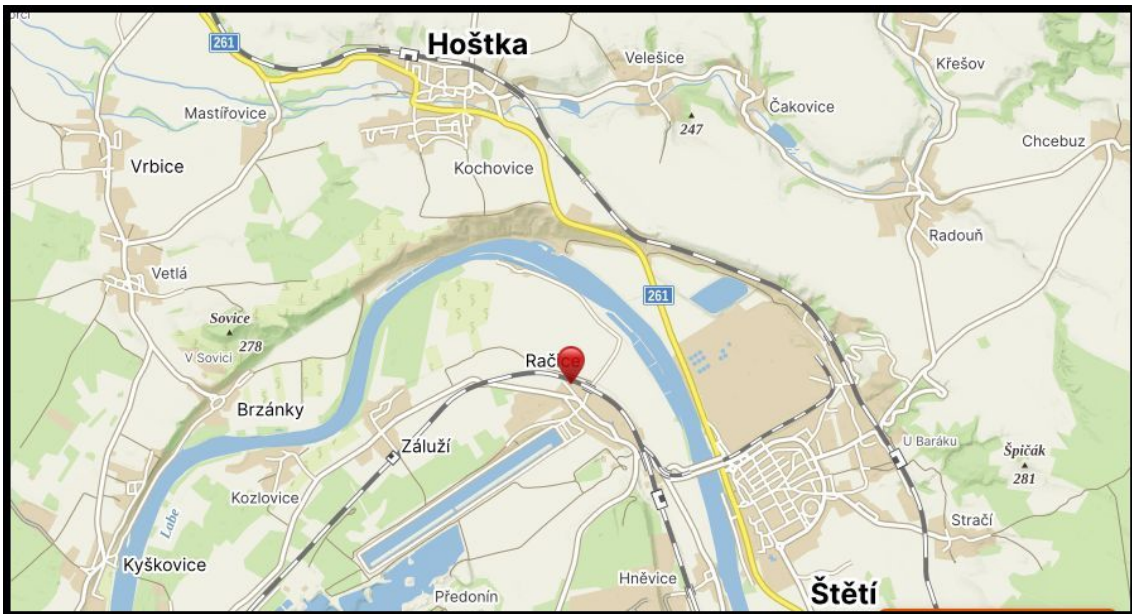
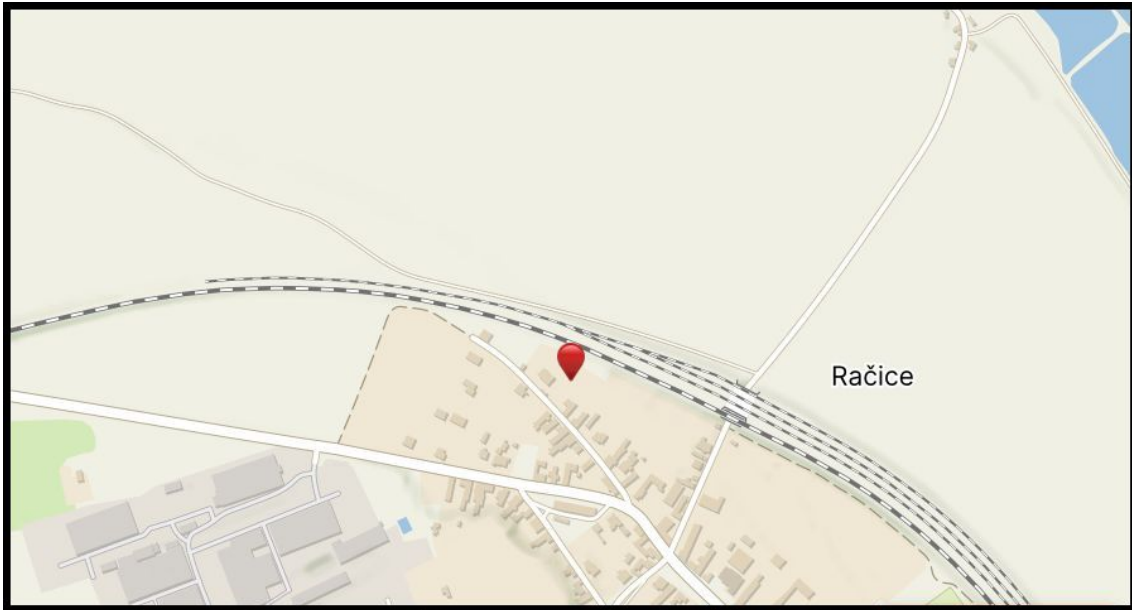
Fotodokumentace ze dne 17.10.2024

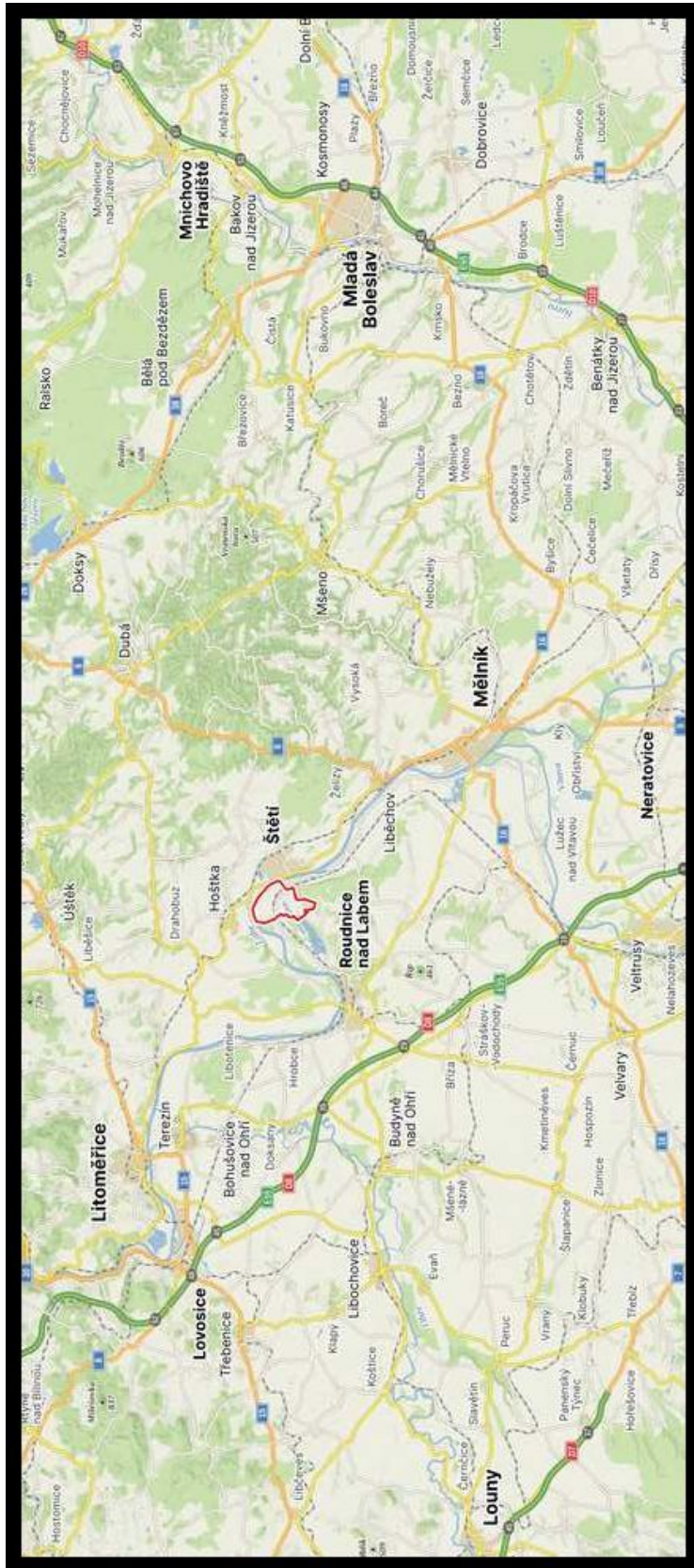




Mapa oblasti







Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 77212/2024.

V Tršicích 21.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice