

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 2494/066159/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady speciálně nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjistit cenu podle cenových předpisů pozemků ostatních ploch parc.č.1710/8 a 1713 v k.ú. Kerhartice, obec Česká Kamenice, včetně stavby bezpečnostního přelivu a včetně zděného opevnění břehů, a části dusané hráze rybníka Huníkov, a dále cenu obvyklou v daném místě a čase.

Znalec: Svatoslav Faltýnek, autorizovaný stavitel



Zadavatel:

Číslo jednací: 2494

OBVYKLÁ CENA	5 656 000 Kč
---------------------	---------------------

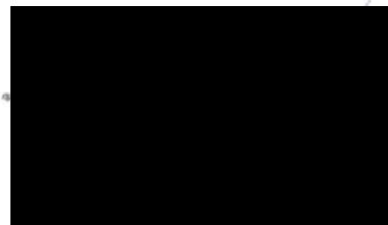
Počet stran: 13

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30.10.2023

Vyhotoveno: V Teplicích 31.10.2023



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjistit cenu pozemků ostatních ploch s příslušnými stavbami podle cenového předpisu a cenu obvyklou v místě a čase.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny podle cenového předpisu a ceny obvyklé za účelem převodu vlastnictví.

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

Zadavatel sdělil, že je vlastníkem oceňovaných pozemků na kterých se nachází stavba bezpečnostního přelivu, dále historická stavba kamenného opevnění břehů koryta přelivu a dále část dusané zemní hráze rybníka Huníkov.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.10.2023 za přítomnosti znalce a zástupce zadavatele pana Fulína.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Posudek byl vypracován podle ust.zák.č.151/1997 Sb ve znění zákonů č.121/2000Sb až 237/2020 Sb a vyhl.č.337/2022 Sb.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Zákon č.151/1997 Sb ve znění zákonů č.121/2000 Sb až 237/2020 Sb a prováděcí vyhl.č.337/2022 Sb.Pro odhad ceny obvyklé byly zjištěny ceny již uskutečněných prodejů podobných nemovitosti v místě a čase.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Údaje zjištěné na Katastrálním úřadě jsou věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno podle ust.zákona o oceňování majetku včetně prováděcích vyhlášek a dále metodou NEM AD/IC 1116.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec provedl za účasti zadavatele, jeho zástupce pana Fulína, místní šetření dne 30.10.2023. Byla pořízena fotodokumentace a dále vycházel z podkladů předaných zadavatelem. Znalec dále provedl šetření na Katastrálním úřadě, a zjistil ceny již uskutečněných prodejů podobných nemovitostí v místě a čase.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována podle ust. zák. č. 151/1997 Sb. ve znění zákonů č. 121/2000 Sb. až 237/2020 Sb. a prováděcí vyhl. č. 337/2022 Sb.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Česká Kamenice, k.ú. Kerhartice
Adresa nemovité věci: Kerhartice, 407 21 Česká Kamenice

Vlastnické a evidenční údaje

Paní [REDAKCE]

Vlastníkem pozemků ost. ploch parc. č. 1710/8 a 1713 v k.ú. Kerhartice je paní [REDAKCE]

Dokumentace a skutečnost

Dokumentace ověřená stavebním a vodním úřadem není k dispozici. Jde o historické stavby na oceňovaných pozemcích.

Místopis

Pozemky jsou umístěny v kat. území Kerhartice v obci Huníkov-Česká Kamenice.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr. objekt
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
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:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Jde o mírně svažité pozemky. Na nich se nachází historická stavba bezpečnostního přelivu s kamenným opevněním břehů a dále část dusané hráze rybníka Huníkov.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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
Komentář: Rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyla zjištěna.	

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna.	

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Alikvotní část dusané hráze s přelivem a požerákem.
2. Opěrné zdi z lomového kamene
3. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při analýze byly kontrolovány oceňovací předpisy.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc.č.1710/8 a 1713 v k.ú.Kerhartice
Adresa předmětu ocenění:	Kerhartice 407 21 Česká Kamenice
LV:	
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Česká Kamenice
Katastrální území:	Kerhartice
Počet obyvatel:	5 028
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 928,00 Kč/m ²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 484,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Pozemek je v rozsáhlém chráněném území	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

$$i = 1$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,040$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,040$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,040$$

1. Alikvotní část dusané hráze s přelivem a požerákem.

Jde o dusanou hráz Huníkovského rybníka. Část vnitřní patří majiteli rybníka a venkovní část paní [redacted]. Do hráze byl proveden překop z důvodu havárie. Hráz má Požerák a bezpečnostní přeliv. Původní hráz je odhadem stará min. 100 let. V ocenění je uvedena kubatura hráze pouze ve vlastnictví paní [redacted].

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba rybníku, malé vodní nádrže a ostatních vodních děl § 22

Typ vodní plochy: ostatní rybníky a malé vodní nádrže

Rozloha: 21 687,00 m²

Typ hráze: skutečný objem hráze dle dokumentace rybníka

Objem hráze: 3 960,00 m³

Vodohospodářský význam: bez zohlednění úbytku produkce

Průtok: rybník nuceně průtočný

Úroveň zazemnění: běžné zazemnění

Koeficient amortizace $K_{R1} = 1 - 0,02 * \text{stáří} =$ -1,00

Minimální výchozí hodnota koeficientu amortizace K_{R1} je: 0,20

Specifikace stavu konstrukcí pro stanovení amortizace:

hráz - značně narušená koruna hráze -0,02

přeliv - značně narušené betonové konstrukce (přeliv, propustek, vývar) -0,03

hráz - měkké dřeviny na hrázi nebo nebezpečné, nemocné stromy při vyvrácení -0,02

Výsledný koeficient amortizace K_{R1} 0,13

Ocenění

Cena rybníčních objektů

Cena hráze:

3 960,00 m³ * 600,- Kč/m³ + 2 376 000,- Kč

Kbel - hloubka vody u výpustního zařízení 2,00 m + 60 000,- Kč

Bezpečnostní přeliv 5,00 m šířky + 216 000,- Kč

Reprodukční cena stavby rybníka - celkem = 2 652 000,- Kč

Úprava reprodukční ceny stavby rybníka

Koeficient amortizace K_{R1} * 0,130

Koeficient vodohospodářského významu K_{R2} * 0,200

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,758

Alikvotní část dusané hráze s přelivem a požerákem. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 190 169,62 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 1

Alikvotní část dusané hráze s přelivem a požerákem. - zjištěná cena = 190 169,62 Kč

2. Opěrné zdi z lomového kamene

Jde o opevnění z lomového kamene, levé i pravé strany toku přelivu na pozemku parc.č 1713. Opevnění je staré odhadem 77 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.3. Opěrné zdi z lomového kamene

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

83,16 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 850,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1370
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	5 803,45
Plná cena: 83,16 m ³ * 5 803,45 Kč/m ³	=	482 614,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 117 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 77 / 117 = 65,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 65,8 % / 100)

* 0,342

Nákladová cena stavby CS_N

= **165 054,30 Kč**

Koeficient pp

* 1,040

Cena stavby CS

= **171 656,47 Kč**

Opěrné zdi z lomového kamene - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **171 656,47 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 1

Opěrné zdi z lomového kamene - zjištěná cena

= **171 656,47 Kč**

3. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 14 767,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 14 767,00) / 14 767,00 = \mathbf{0,814}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,040**

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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,040 = 1,030$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	484,-	1,030		498,52	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1710/8	1 391	498,52	
	Redukční koeficient R = 0,814			405,80	564 467,80
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1713	13 376	498,52	
	Redukční koeficient R = 0,814			405,80	5 427 980,80
Stavební pozemky - celkem			14 767	5 992 448,60	
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	5 992 448,60 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Alikvotní část dusané hráze s přelivem a požerákem.	190 169,60 Kč
2. Opěrné zdi z lomového kamene	171 656,50 Kč
3. Pozemky	5 992 448,60 Kč

Výsledná cena - celkem: **6 354 274,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **6 354 270,- Kč**

slovy: Šestmilionůtřistapadesátčtyřitisícdvěstěsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

6 354 270 Kč

slovy: Šestmilionůtřistapadesátčtyřitisícdvěstěsedmdesát Kč

silné stránky

silné stránky ceny nemovitosti nebyly zjištěny.

slabé stránky

slabé stránky ceny nemovitosti nebyly zjištěny.

Obvyklá cena

5 656 000 Kč

slovy: Pětmilionůšestsetpadesátšesttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

I. STANOVENÍ CENY V DANÉM MÍSTĚ A ČASE OBVYKLÉ

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována cena obvyklá takto: "Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim."

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo.

Porovnávací způsob

Tímto způsobem je stanovena cena porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Jako podklady jsou použity údaje z vlastní databáze uskutečněných prodejů.

stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou:

Obvyklá cena se určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi srovnatelných nemovitých věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. V případě absence informací od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, se použije náhradní metodika.

znalec provedl šetření na Katastrálním úřadě a zjistil ceny již uskutečněných prodejů podobných nemovitostí v daném místě a čase.

7-5234/2016-502 - prodej pozemků za 601.040,-Kč výměry 1563,-m² = 384,-Kč/m²
7-2208/2021-502 - prodej pozemků za 152.400,-Kč výměry 762,-m² = 200,-Kč/m²
7-2212/2022-502 - prodej pozemku za 268.400,-Kč výměry 671,-m² = 400,-Kč/m²
7-6229/2021-502 - prodej pozemků i s RD za 3.450.000,-Kč /- cena domu =cena pozemku
parc.č.737/2 o výměře 1.991,-m² za 895.950,-Kč = 450,-Kč/m²

celkem 1.434,- : 4 = 358,50 Kč/m².

Cena pozemků parc.č.1710/8 a 1713 o celkové výměře 14.767,-m² = 5.293.969,- Kč

Poměrná část dusané hráze s příslušenstvím = 190.170,- Kč

opevňovací zdi v odpadním korytu = 171.656,- Kč

Celkem 5.655.795,- Kč

Cenu obvyklou pozemků parc.č.1710/8 a 1713 včetně příslušenství odhaduji na

5.656.000,-Kč

slovy-pětmilionůšestsetpadesátšesttisíc - korun českých.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou v souladu s ust.zák.č.151/1997 Sb ve znění zákonů č.121/2000 Sb až 237/2021 Sb a prováděcí vyhlášky.

5.2. Kontrola postupu

Postup ocenění je v souladu s oceňovacími přepisy a metodou NEM AD/IC 1116.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena	5 656 000 Kč
slovy: Pětmilionůšestsetpadesátšesttisíc Kč	

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 2494/066159/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

/souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu sp.zn. 10 Afs 178/2015-39 ze dne 11.8.2016 jsou ceny zjištěné dle oceňovacího předpisu i ceny obvyklé, cenami - **bez daně z přidané hodnoty**.

Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu ust. § 127 a, o.s.ř.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n/L. ze dne 1.4.1977 pod č.j.spr.1418/77 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2494/066159/2023.

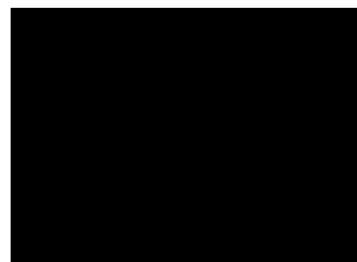
V Teplicích 31.10.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Svatoslav Faltýnek, autorizovaný stavitel



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.



Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

502 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín

V-5234/2016-502

na za nemovitost/skupinu nemovitostí

601.040,00 CZK

istina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

mlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení výhrady práva zpětné koupě
číslo 12/2016 ze dne 05.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2016 08:06:00.
zápis proveden dne 29.11.2016.

V-5234/2016-502

emovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky:

169/1, LV 1833 k.ú. Česká Kamenice; 169/2, LV 1833 k.ú. Česká Kamenice; 169/5, LV 1833
k.ú. Česká Kamenice

V-2208/2021-502

na za nemovitost/skupinu nemovitostí

152.400,00 CZK

istina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

mlouva kupní č. 19/2020 ze dne 03.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2021
8:16:00. Zápis proveden dne 28.05.2021.

V-2208/2021-502

emovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky:

718/24, LV 1551 k.ú. Dolní Kamenice

V-6229/2021-502

na za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.450.000,00 CZK

istina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

mlouva kupní ze dne 25.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021 08:28:41. Zápis
proveden dne 22.12.2021.

V-6229/2021-502

emovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky:

St. 1212, LV 1328 k.ú. Česká Kamenice Součástí je stavba: Česká Kamenice, č.p. 691,
rod.dům; 733, LV 1329 k.ú. Česká Kamenice; 737/2, LV 1328 k.ú. Česká Kamenice

V-2212/2022-502

na za nemovitost/skupinu nemovitostí

268.400,00 CZK

istina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

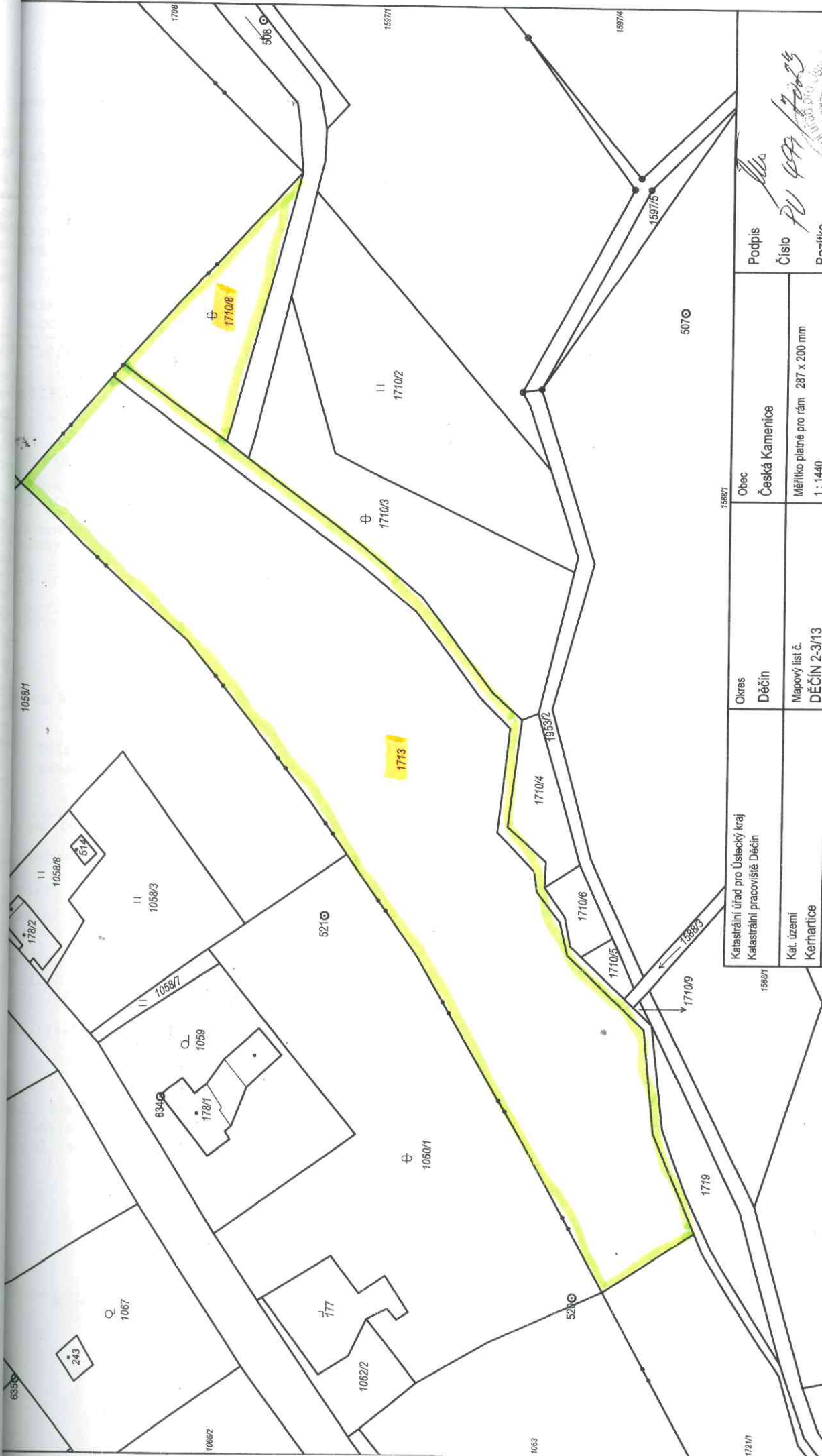
Číslo řízení

mlouva kupní č. 6/2022 ze dne 11.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2022
8:00:00. Zápis proveden dne 02.06.2022.

V-2212/2022-502

emovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky:

951/2, LV 1116 k.ú. Dolní Kamenice



Katastrální úřad pro Ústecký kraj Katastrální pracoviště Děčín	Okres Děčín	Obec Česká Kamenice	Podpis <i>[Signature]</i>
Kat. území Kerhartice	Mapový list č. DĚČÍN 2-3/13	Měřítka plané pro rám 287 x 200 mm 1:1440	Číslo PV 499/17023
Správní poplatek uhrazen v hotovosti 4 Kč			Razítko <i>[Stamp]</i>
Slav k 07.08.2023 11:38:56	Vyhotovil Černanová Jiřina	Dne 07.08.2023 11:39:53	07 - 08 - 2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2023 11:40:31

es: CZ0421 Děčín

Obec: 562394 Česká Kamenice

mi: 664791 Kerhartice

List vlastnictví: 173

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

vník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

nické právo

405 Česká Kamenice 40721

vitosti

zemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1710/8

1391 ostatní plocha

neplodná půda

rozsáhlé chráněné území

1713

13376 ostatní plocha

jiná plocha

rozsáhlé chráněné území

ná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

ná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

námky a další obdobné údaje - Bez zápisu

a upozornění - Bez zápisu

abývací tituly a jiné podklady zápisu

ta

ouva kupní ze dne 21.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.12.2010.

V-4991/2010-502

o:

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

itosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

ovil:

Vyhotoveno: 07.08.2023 11:40:32

trální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín

ová Jiřina

s, razítko:

Řízení PÚ: ...

499/2023

ení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení chráně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Správní poplatek uhrazen v hotovosti / kartou
ve výši Kč = 100 dne 07-08-2023

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.



