

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064086/2024

Zadavatel znaleckého posudku: Mgr. Irena Jonáková, insolvenční správce
dlužníka Litošové Jany
Hrnčířská 57/10, 400 01 Ústí nad Labem

Číslo jednací: KSUL 79 INS 12280/2024

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace nemovitosti

Předmět ocenění: Pozemek parc. č. 46, k.ú. Chabařovice, obec
Chabařovice, okres Ústí nad Labem

**Sběr podkladů pro ocenění
provedeno na místě předmětu
ocenění dne:** 05.09.2024

Zpracováno ke dni: 05.09.2024

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.11.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 7/8 pozemku parc. č. 46 který je zapsaný na listu vlastnictví č. 401, pro katastrální území Chabařovice, obec Chabařovice, okres Ústí nad Labem, včetně staveb a venkovních úprav na něm situovaných.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužníka Jany Litošové, KSUL 79 INS 12280/2024.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc. č. 46
Adresa předmětu ocenění: Chabařovice, Chabařovice, okres Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Chabařovice
Katastrální území: Chabařovice
Počet obyvatel: 2 542
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 618,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 165,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 05.09.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitostí. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - p. Litošová, vlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Litošová Eliška, Marie Kršňákové 410, 40317 Chabařovice - podíl 1/8

Litošová Jana, Hrnčířská 57/10, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem - podíl 7/8

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 46 zapsaný na listu vlastnictví č. 401, pro katastrální území Chabařovice, obec Chabařovice a okres Ústí nad Labem.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku:

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 46 zapsaný v katastru nemovitostí jako zahrada o celkové výměře 300 m².

Na pozemku se nachází trvalé porosty: ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Sklon pozemku je rovinatý.

Součástí pozemku jsou tyto stavby:

Torzo zděné zahr. chatky, která se uvažuje k demolici nebo rozsáhlé rekonstrukci včetně prvků dlouhodobé životnosti.

Dále se na pozemku nachází dřevěný zahr. montovaný domek realizovaný v roce 2022.

Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků, v průčelí je zděný plot s dřevěnou bránou.

Pozemek není napojen na žádné inženýrské sítě.

Využití podle územně plánovací dokumentace obce:

Dle územního plánu je pozemek regulován jako "BI - čistě obytné území". Reálné využití pozemku jako zahrada, případně stavební využití (bydlení) bude značně limitováno řemenovitým tvarem pozemku.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Pozemek leží v severovýchodní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec se středním indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví je uveden jiný zápis (Rozhodnutí o úpadku - Litošová Jana), který se dle účelu posudku nepromítá do ocenění.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 46
	Celková výměra	300 m ²
	Druh pozemku	zahrada
	Územní plán	"BI - čistě obytné území"
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	torzo zděné zahr. chatky, dřevěný zahr. domek
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severovýchodní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec se středním indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví je uveden zápis (Rozhodnutí o úpadku - Litošová Jana), který se dle účelu posudku nepromítá do ocenění.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.09.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,954}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,816}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,778}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,800}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,816}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - řemenovitý tvar pozemku	I	-0,03
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

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 0,970 * 0,816 = \mathbf{0,776}$$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 165,-	0,776		904,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	46	300	904,04	271 212,-
Stavební pozemek - celkem			300		271 212,-

1.2. Zděná zahr. chata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obíjená, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Vrchní stavba 2,60*2,30 =	5,98	2,00 m
5,98 m²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba (2,60*2,30)*(2,00) =	11,96
Z	Zastřešení (2,60*2,30)*1,20/2 =	3,59
Obestavěný prostor - celkem:		15,55 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S 7,70	100	1,00	7,70
2. Podezdívka jen u typu I	C 4,00	100	0,00	0,00
3. Obvodové stěny	S 27,40	100	1,00	27,40
4. Stropy	S 10,20	100	1,00	10,20
5. Zastřešení	S 7,00	100	1,00	7,00
6. Krytina	S 5,00	100	1,00	5,00
7. Klempířské konstrukce	C 0,80	100	0,00	0,00

8. Úprava povrchů	S	10,10	100	1,00	10,10
9. Schodiště	C	1,20	100	0,00	0,00
10. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
11. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
12. Podlahy	S	4,00	100	1,00	4,00
13. Vytápění	C	3,30	100	0,00	0,00
14. Elektroinstalace	C	3,20	100	0,00	0,00
15. Rozvod vody	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Zdroj teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
17. Rozvod propan-butanu	X	0,00	100	1,00	0,00
18. Kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Záchod	C	0,40	100	0,00	0,00
20. Okenice	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení	C	2,80	100	0,00	0,00
22. Ostatní	C	2,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7970

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	60	70	85,71	6,2568
2. Podezdívka jen u typu I	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,80	60		0,00	0,0000
3. Obvodové stěny	S	27,30	100,00	1,00	27,30	27,30	60	60	100,00	27,3000
4. Stropy	S	10,10	100,00	1,00	10,10	10,10	60	60	100,00	10,1000
5. Zastřešení	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,20	60	60	100,00	6,2000
6. Krytina	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,10	60	60	100,00	4,1000
7. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,80	60		0,00	0,0000
8. Úprava povrchů	S	9,20	100,00	1,00	9,20	9,20	60	60	100,00	9,2000
9. Schodiště	S	1,20	100,00	1,00	1,20	1,20	60		0,00	0,0000
10. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	60	60	100,00	3,1000
11. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	60	60	100,00	5,2000
12. Podlahy	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,10	60	60	100,00	4,1000
13. Vytápění	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	60		0,00	0,0000
14. Elektroinstalace	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,00	60		0,00	0,0000
15. Rozvod vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,10	60		0,00	0,0000
16. Zdroj teplé vody	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,90	60		0,00	0,0000
17. Rozvod propan-butanu	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,20	60		0,00	0,0000
18. Kanalizace	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,00	60		0,00	0,0000
19. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	60		0,00	0,0000
20. Okenice	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,90	60		0,00	0,0000
21. Vnitřní vybavení	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,20	60		0,00	0,0000
22. Ostatní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,80	60		0,00	0,0000
Opotřebení:										75,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m ³]:	=	1 280,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	*	0,7970
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 144,13
Plná cena: 15,55 m ³ * 3 144,13 Kč/m ³	=	48 891,22 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 75,6 % /100)	*	0,244
Nákladová cena stavby CS_N	=	11 929,46 Kč
Koeficient pp	*	0,800
Cena stavby CS	=	9 543,57 Kč
Zděná zahr. chata - cena zjištěná	=	9 543,57 Kč

1.3. Dřevěný zahradní domek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	2 roky
Základní cena ZC (příloha č. 25):	3 461,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Vrchní stavba:	2,55*1,96	=	5,00 m ²
----------------	-----------	---	---------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Vrchní stavba:	5,00 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba:	(2,55*1,96)*(2,00)	=	10,00 m ³
Zastřešení:	(2,55*1,96)*1,20/2	=	3,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	13,00 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ I
1. Druh stavby: Zahrádkářská chata	I	0,02
2. Svislé konstrukce: Dřevěné jednostranně obíjené	I	-0,05
3. Střešní konstrukce: Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkroví (nevyužito)	II	0,00
4. Napojení stavby na síť: Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06
5. Vybavení: Bez zákl. příslušenství	I	-0,10
6. Vytápění stavby: Bez vytápění	I	-0,06

7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Do 400 m ²	II	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 2 roky:

$$s = 1 - 0,005 * 2 = \mathbf{0,990}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,990 = \mathbf{0,743}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,954}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,816}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,461,- \text{ Kč/m}^3 * 0,743 = 2\,571,52 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 13,00 \text{ m}^3 * 2\,571,52 \text{ Kč/m}^3 * 0,954 * 0,816 = 26\,023,86 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 26 023,86 Kč

1.4. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$47,0 * 1,60 = 75,20 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	<u>739,68</u>
Plná cena: 75,20 m ² * 739,68 Kč/m ²	=	55 623,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	11 124,79 Kč
*	0,800
=	8 899,83 Kč

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - cena zjištěná

= **8 899,83 Kč**

1.5. Plot zděný tl. do 20 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.7. Plot zděný tl. do 20 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$4,80 * 2,00 = 9,60 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 790,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0820

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **2 434,78**

Plná cena: $9,60 \text{ m}^2 * 2 434,78 \text{ Kč/m}^2$

= **23 373,89 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	7 783,51 Kč
*	0,800
=	6 226,81 Kč

Plot zděný tl. do 20 cm, betonový základ, omítka nebo spárování - cena zjištěná

= **6 226,81 Kč**

1.6. Vrata dřevěná vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.4. Vrata dřevěná vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 300,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	10 170,60
Plná cena: 2,00 ks * 10 170,60 Kč/ks	=	20 341,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 40 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	3 051,18 Kč
*	0,800
=	2 440,94 Kč

Vrata dřevěná vč. sloupků - cena zjištěná

= **2 440,94 Kč**

1.7. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen	60	1 Ks	140,-		140,-	140,-
Součet:					=	140,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]					=	140,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Cena [Kč]
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]	
zerav (Thuje)			30 roků	1,00 ks	
Jehličnaté stromy I	15 840,-			15 840,-	15 840,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	190,-		2 roky	15,00 ks	
				190,-	2 850,-
Součet:				18 690,-	
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750	
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000	
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	14 017,50	

Porosty

= 14 157,50 Kč

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky:

271 212,- Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Zděná zahr. chata	9 543,57 Kč
1.3. Dřevěný zahradní domek	26 023,86 Kč
1.4. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	8 899,83 Kč
1.5. Plot zděný tl. do 20 cm, betonový základ, omítka nebo spárování	6 226,81 Kč
1.6. Vrata dřevěná vč. sloupků	2 440,94 Kč
1.7. Porosty	14 157,50 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+ 67 292,51 Kč

Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem

= 338 504,51 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

338 510,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Chabařovice, Chabařovice, okres Ústí nad Labem					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - stavby a venkovní úpravy
Oceňovaný objekt	Chabařovice, Chabařovice, okres Ústí nad Labem	300 m ²	zahrada (BI - plochy bydlení)	nejsou zavedeny na pozemek	zděná chatka k demolicí, dřevěný zahr. domek
1	Teplická č.e. 130, Chabařovice, okres Ústí nad Labem	697 m ²	zahrada	elektrina, užitková voda	dřevěná zahr. chatka s číslem ev.
2	Chabařovice, Chabařovice, okres Ústí nad Labem	734 m ²	zahrada (RZ-rekreace a zahr. osady)	nezjištěno, předpoklad v rámci kolonie možnost napojení na elektrinu, případně možnost využívat sezónní vodovod	zahr. chatka zapsaná v KN bez čp/če
3	Chlumec u Chabařovic, Chlumec, okres Ústí nad Labem	234 m ²	ostatní plocha, reálně zahrada (R - plochy rekreace)	neuvažují se	nejsou

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 stavby a venkovní úpravy	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	760,40 Kč	1	760,40 Kč	1	0.96	1	1.03	1.1	1.08768	699,10 Kč
2	476,84 Kč	1	476,84 Kč	1	0.95	0.95	1.02	1.1	1.012605	470,90 Kč
3	833,33 Kč	1	833,33 Kč	1	1.01	0.95	1	0.95	0.911525	914,22 Kč
Celkem průměr										694,74 Kč
Minimum										470,90 Kč
Maximum										914,22 Kč
Směrodatná odchylka - s										221,69 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										473,05 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										916,43 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje případné rozdíly v možnostech využití pozemku. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti a možnostech napojení na inženýrské sítě. K5 zohledňuje provedení a rozsah staveb.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$694,74 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} \cdot 300 \text{ m}^2$$

$$= 208\,422 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

208 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	338.510,- Kč
Výsledek dle porovnávací metody:	208.000,- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžení spoluvlastnického podílu, nedochází-li ke zcelování vlastnictví nemovitého majetku, je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu takového prodeje, a proto je dále na vypočtenou hodnotu aplikována srážka ve výši: 10 %. Odůvodnění použité výše srážky: majoritní podíl

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 7/8 spolu s aplikací srážky ve výši 10 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(208\ 000\ \text{Kč} * 7/8) - 10\ \% = \underline{163\ 800,00\ \text{Kč}}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 7/8 pozemku parc. č. 46 který je zapsaný na listu vlastnictví č. 401, pro katastrální území Chabařovice, obec Chabařovice, okres Ústí nad Labem, včetně staveb a venkovních úprav na něm situovaných.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikost 7/8 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

165.000,- Kč

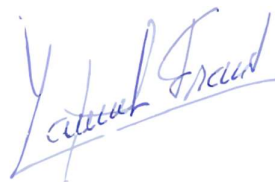
Slovy: JednostošedesátpěttisícKč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.11.2024



.....
Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 064086/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

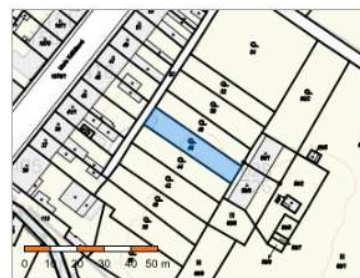
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Výřez z územního plánu,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	46
Obec:	Chabařovice [568007]
Katastrální území:	Chabařovice [650498]
Číslo LV:	401
Výměra [m ²]:	300
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Litošová Eliška, Marie Kršňákové 410, 40317 Chabařovice	1/8
Litošová Jana, Hrnčířská 57/10, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	7/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
12213	300

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Litošová Jana

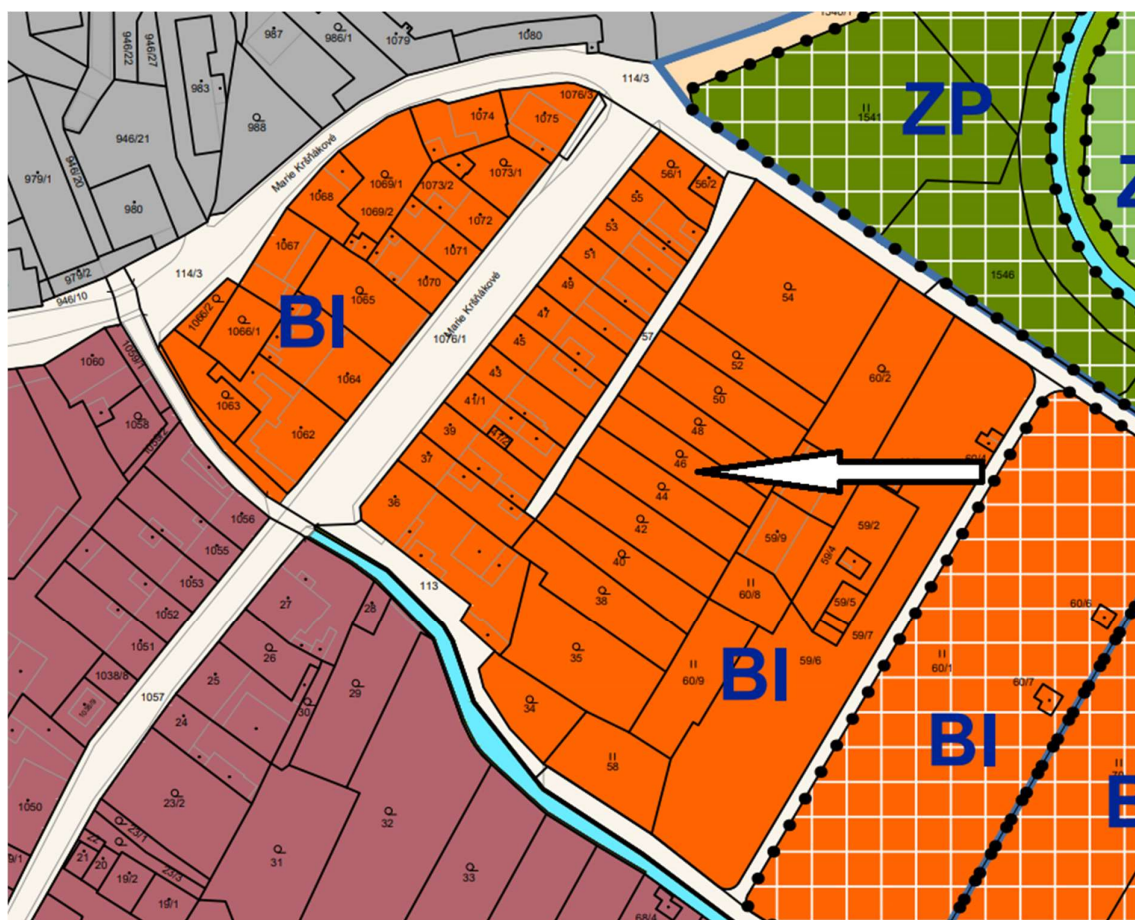
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem](#)

Katastrální mapa



Výřez z územního plánu



4 - čistě obytné území

4. Čistě obytné území má výlučně obytný charakter. Je zde situováno bydlení všeho druhu a zařízení a služby s loužící pouze místní komunitě.

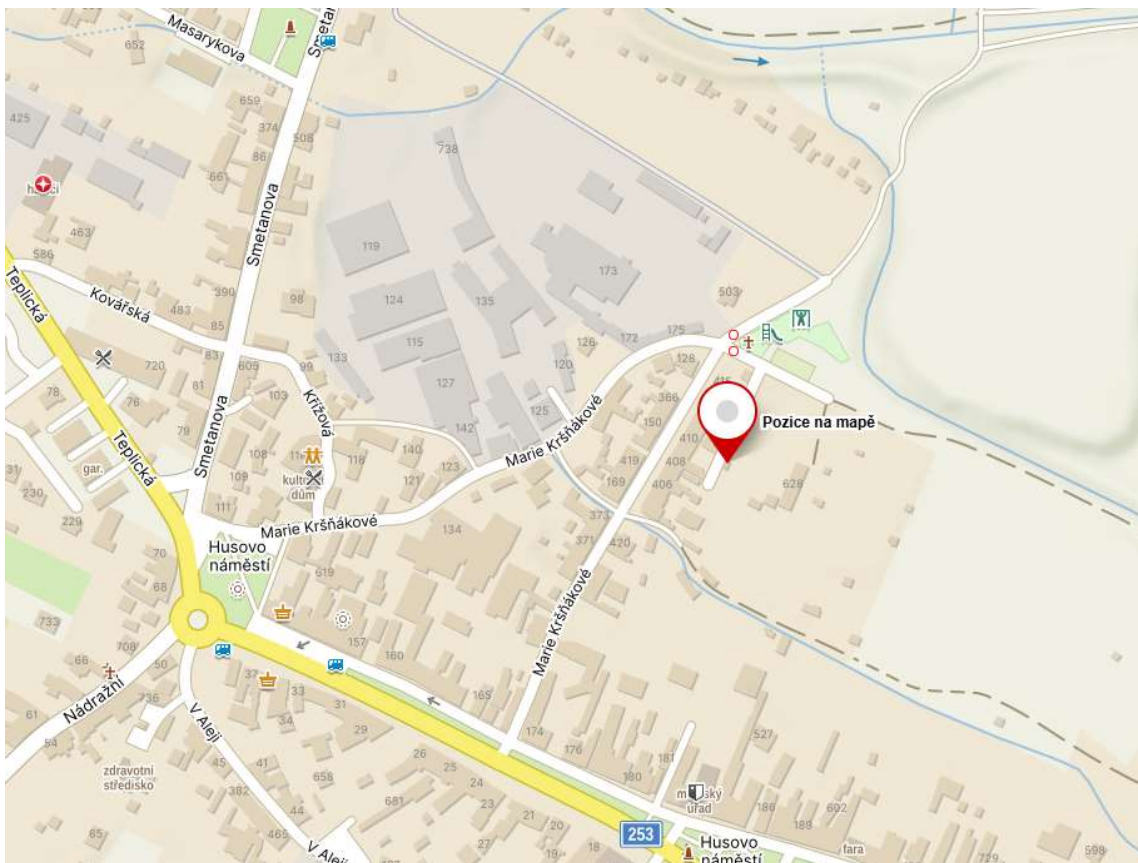
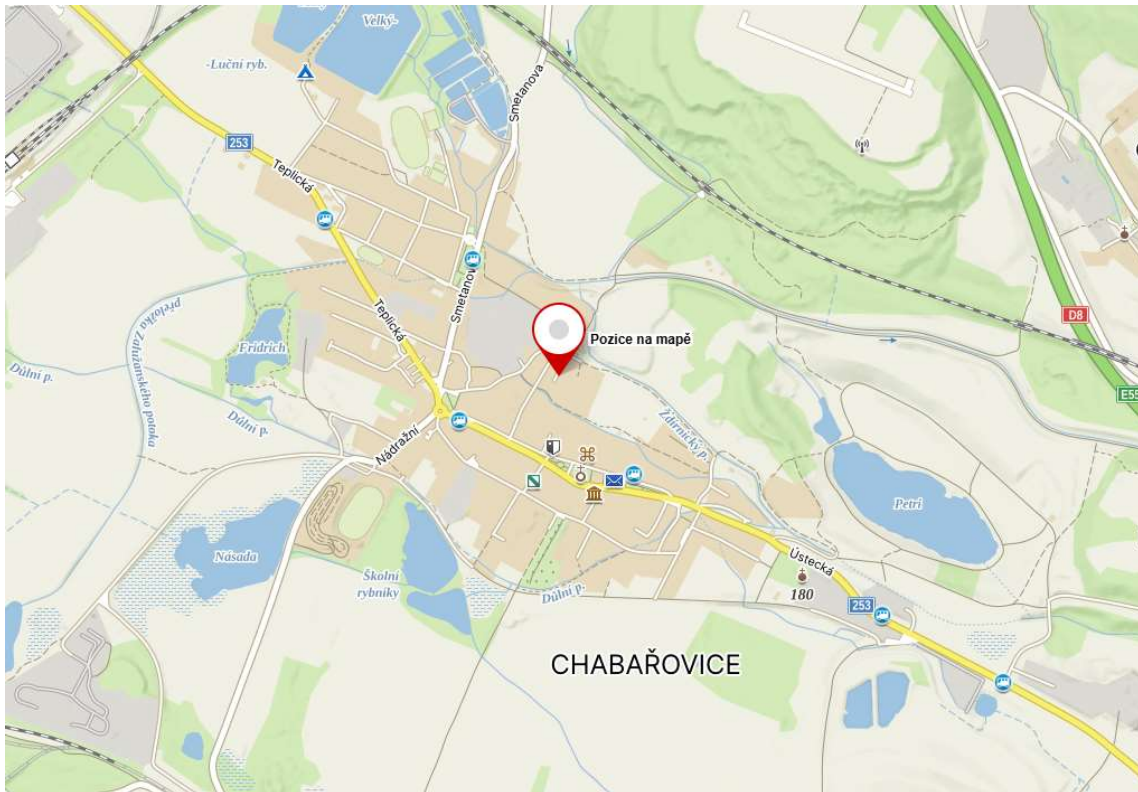
Území slouží pro umístění:

- obytných budov,
- kostelů a modliteben,
- zařízení maloobchodu,
- zařízení sociální péče,
- parků a veřejné zeleně,
- odstavných stání a garáží,
- nezbytné technické infrastruktury.

Výjimečně přípustní jsou zařízení školská, kulturní a zdravotnická, dále místní správa a řemeslné provozy spojené s bytovými jednotkami, pokud svou činností nenarušují i sousedství.

Za narušování sousedství považujeme omezování využití nebo činností u sousedních pozemků.

Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Celkový pohled



Celkový pohled



Celkový pohled



Torzo zděné chaty



Torzo zděné chaty



Dřevěná chatka bez základů

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

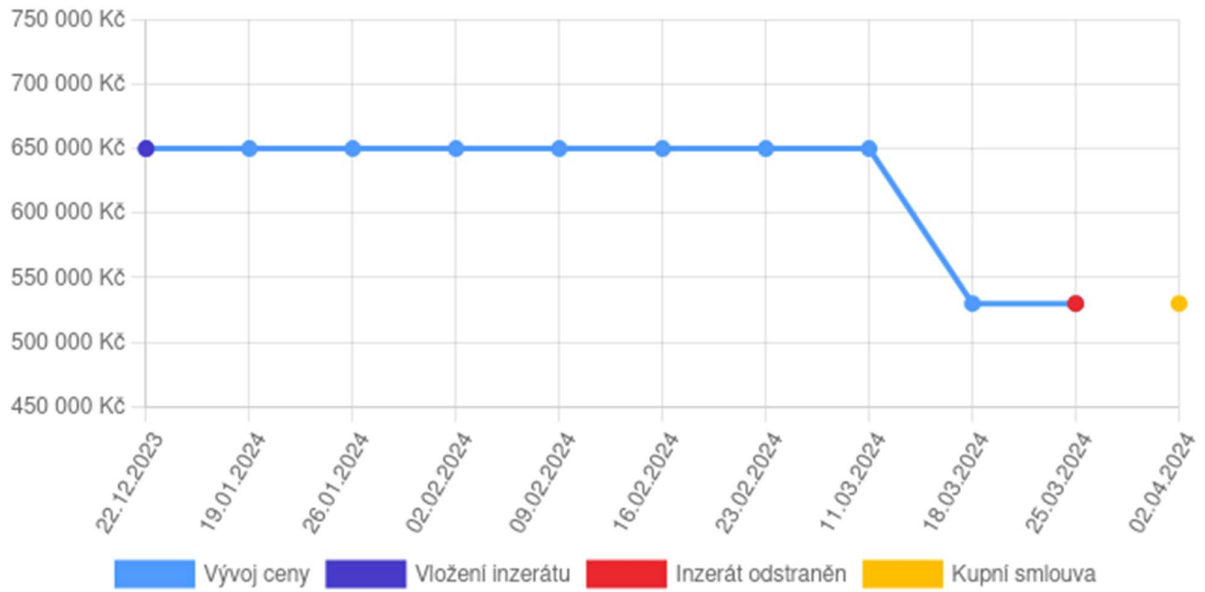
Lokalita	Teplická č.e. 130, Chabařovice, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	530 000 Kč
Datum podpisu KS	02.04.2024	Číslo řízení	V-1882/2024-510
Poznámka k ceně	V ceně je zahrnuta provize RK, služby advokátní kanceláře, advokátní úschovu peněz a poplatek 2 000,- Kč za návrh na vklad na KÚ.	Plocha pozemku	697 m ²
Elektřina	230V a 400V	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Druh pozemku	Zahrada		

Dobrý den, Hledáte místo k odpočinku v Chabařovicích u Ústí nad Labem? Nabízí k prodeji zahradu s chatkou o rozloze 697 m², která je součástí městské zástavby, avšak leží v klidnější části. Dle Územního plánu je zahrada v oblasti Smíšené obytné území. Tato zahrada, umístěná v blízkosti Zálužanského potoka, jež je uměle zahlouben, poskytuje příjemné prostředí pro odpočinek a zároveň je mimo riziko povodní. Na pozemku se nachází malá chatka s připojením na elektřinu, což umožňuje její využití pro různé účely. Kromě toho je na zahradu zavedena užitková voda a možnost připojení na pitnou vodu prostřednictvím sousedního pozemku. Tato zahrada představuje příjemné místo pro ty, kteří hledají klidný koutek blízko města, a zároveň chtějí mít možnost užívat si vlastní zelený prostor. Chabařovice je malebné město v severních Čechách. Tato obec, situovaná nedaleko Ústí nad Labem a jezera Milada, je domovem pro více než 2500 obyvatel. Chabařovice se mohou pochlubit bohatou historií, která sahá až do 14. století, a dnes jsou známé svým aktivním společenským životem a kulturními akcemi. Přírodní krásy okolí, včetně nově vybudovaného jezera Milada, poskytují obyvatelům a návštěvníkům mnoho možností pro rekreaci a odpočinek. S moderními službami, dobrou dostupností a pestrou nabídkou volnočasových aktivit jsou Chabařovice ideálním místem pro ty, kteří hledají klidné bydlení s rychlým spojením do města. Možnost financovat hypotečním úvěrem, který Vám rádi zajistíme. Líbí se Vám tento pozemek? Zavolejte mi pro více informací, ráda se s Vámi uvidím na prohlídce.

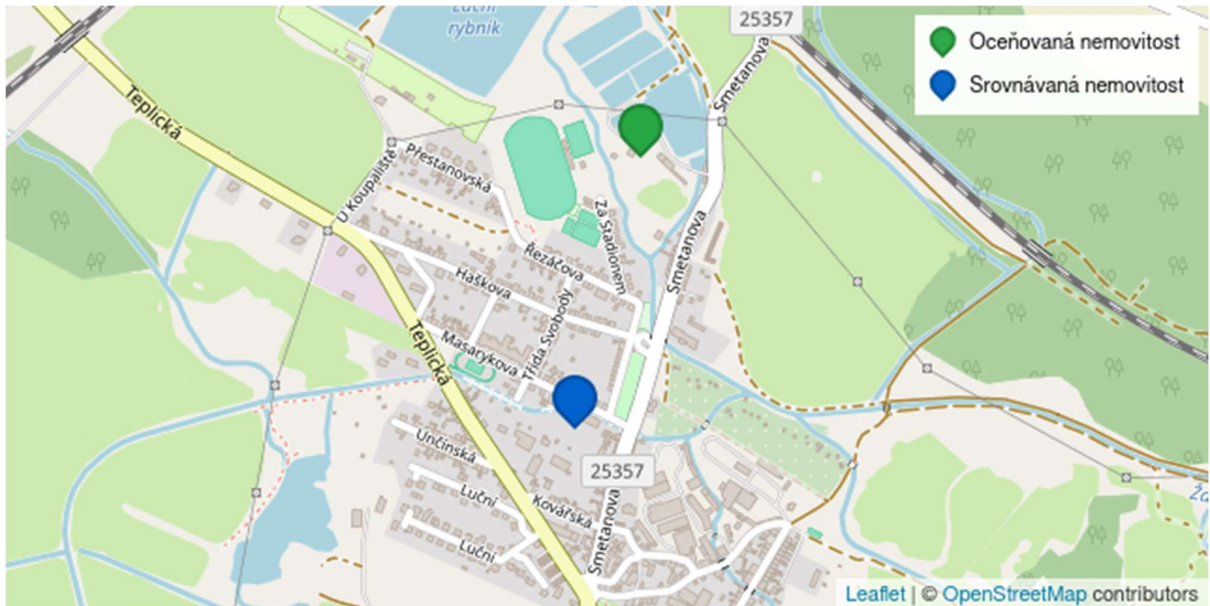
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

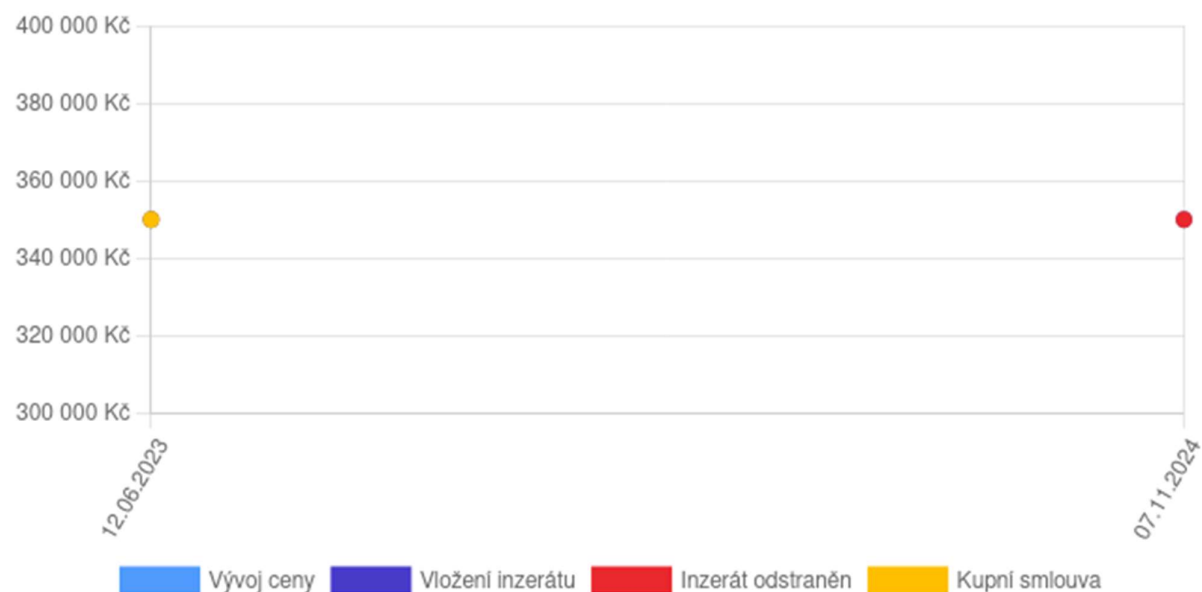
Lokalita	Chabařovice, Chabařovice, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	350 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.06.2023	Číslo řízení	V-3140/2023-510
Plocha pozemku	734 m ²	Druh pozemku	Zahrada

Prodej zahrady s rekr. chatkou bez čp/če (zahr. chatka), parc. č. 1670/101, 1670/6, k.ú. Chabařovice. Kupní cena: 350.000 Kč, KS: 12.6.2023, V-3140/2023-510

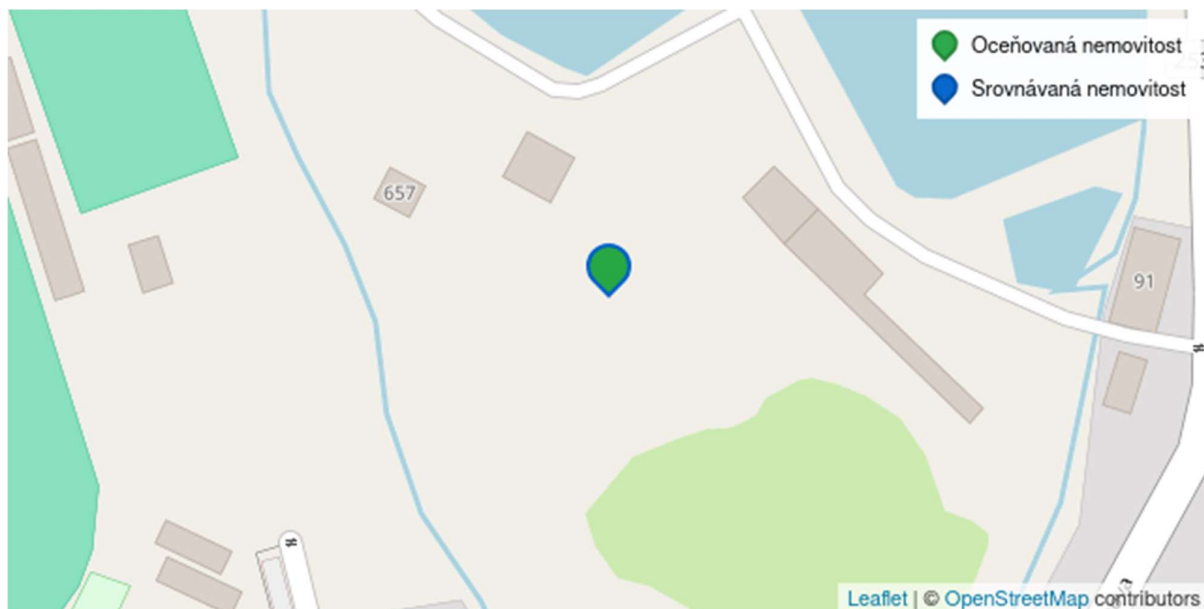
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

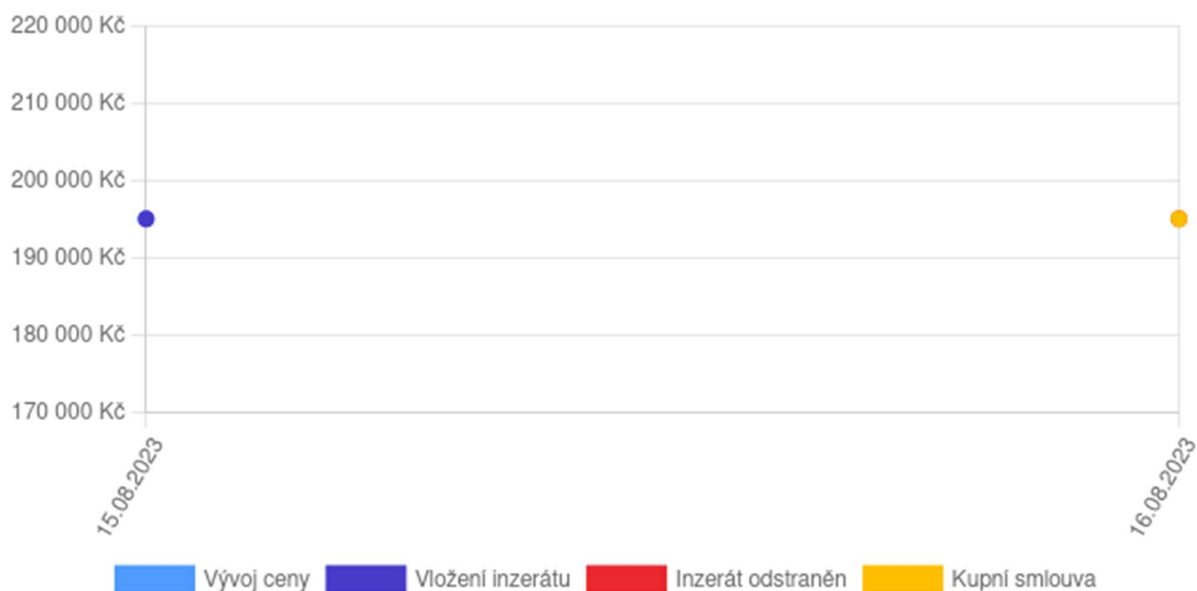
Lokalita	Chlumeč u Chabařovic, Chlumeč, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	195 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.08.2023	Číslo řízení	V-4344/2023-510
Plocha pozemku	234 m ²	Druh pozemku	Zahrada

Prodej pozemku v KN vedený jako ostatní plocha - reálně využíván jako zahrada, dle ÚP se jedná o plochy "R - plocha rekreace". Pozemek bez staveb. Prodej kupní smlouvou ze dne 15.8.2023, KC:195.000 Kč, V-4344/2023-510

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

