

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26353/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

- I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - jednotky č. 133/104 v budově č.p. 133, 134, příslušející k části obce Mšené-lázně, na pozemku p.č. St. 138/1, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 2180/77860, vše zapsané na listu vlastnictví č. 804 a listu vlastnictví č. 788;
- II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 nemovité věci - pozemku p.č. 1470 - ostatní plocha, zapsané na listu vlastnictví č. 805;
- III) nemovité věci - pozemku p.č. 186/98 - ostatní plocha, zapsané na listu vlastnictví č. 815; vše v k.ú. Mšené-lázně, obec Mšené-lázně, okres Litoměřice.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Lukáš Jícha  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov  
Komenského 38  
750 02 Přerov  
IČ: 04886674

**Číslo jednací zadavatele:**

**203 Ex 25607/13-186**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**060591/2024**

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6. 8. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 15. 8. 2024.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 25. 7. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 25607/13-186**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

**I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - jednotky č. 133/104 v budově č.p. 133, 134, příslušející k části obce Mšené-lázně, na pozemku p.č. St. 138/1 o výměře 578 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 2180/77860, vše zapsané na listu vlastnictví č. 804 a listu vlastnictví č. 788;

**II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 nemovité věci - pozemku p.č. 1470 - ostatní plocha o výměře 331 m<sup>2</sup>, zapsané na listu vlastnictví č. 805;

**III)** nemovité věci - pozemku p.č. 186/98 - ostatní plocha o výměře 152 m<sup>2</sup>, zapsané na listu vlastnictví č. 815;

vše v k.ú. Mšené-lázně, obec Mšené-lázně, okres Litoměřice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 25607/13-186**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:**

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

---

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:**

Výpis z katastru nemovitostí č. 804, pro k.ú. Mšené-lázně, obec Mšené-lázně, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem, dne 23.7.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 788, pro k.ú. Mšené-lázně, obec Mšené-lázně, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem, dne 23.7.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 805, pro k.ú. Mšené-lázně, obec Mšené-lázně, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem, dne 23.7.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 815, pro k.ú. Mšené-lázně, obec Mšené-lázně, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem, dne 23.7.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Mšené-lázně, obec Mšené-lázně, okres Litoměřice, vyhotovená objednavatelem, dne 25.7.2024.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 30.10.2008 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

### **3. NÁLEZ**

---

#### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 6. 8. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a příbuzné povinného, která pracovníkovi znalecké kanceláře nesdělila své jméno a neumožnila kompletní prohlídku pozemku p.č. 186/98. Nebytová jednotka č. 133/104 byla přístupná. Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat:**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

#### **3.3. Výčet zpracovaných dat:**

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Ústecký
Okres	Litoměřice
Obec	Mšené-lázně
Katastrální území	Mšené-lázně (700258)
Část obce	Mšené-lázně
Ulice	Na Pankráci č. p. 133
PSČ	411 19
Počet obyvatel	1 840
List vlastnictví číslo	804
Vlastníci:	
1.	Mít Martin podíl 1 / 3 Pražská 216, 41118 Budyně nad Ohří
2.	Palma Pavel podíl 1 / 3 Na Pankráci 133, 41119 Mšené-lázně
3.	Pešková Naděžda podíl 1 / 3 Na Pankráci 133, 41119 Mšené-lázně
List vlastnictví číslo	805
Vlastník	Palma Pavel podíl 1 / 10 Na Pankráci 133, 41119 Mšené-lázně
List vlastnictví číslo	815
Vlastník	Palma Pavel, Na Pankráci 133, 41119 Mšené-lázně

### **Celkový popis předmětu ocenění:**

#### **I) Jednotka č. 133/104 - jiný nebytový prostor**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - jednotky č. 133/104 v budově č.p. 133, 134, příslušející k části obce Mšené-lázně, na pozemku p.č. St. 138/1 o výměře 578 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 2180/77860, vše zapsané na listu vlastnictví č. 804 a listu vlastnictví č. 788, vše v k.ú. Mšené-lázně, obec Mšené-lázně, okres Litoměřice, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, netyповého, bytového domu celkem se dvěma nadzemními podlažními. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Na Pankráci. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 1436/1 a p.č. 1368/1, které jsou ve vlastnictví obce Mšené-lázně a dále přes pozemek p.č. 1470, který je předmětem ocenění. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven před více jak 50lety. V průběhu životnosti objektu byla provedena výměna žlabů, svodů a části původních oken za nová.

Z dostupných podkladových materiálů a provedeného místního šetření bylo zjištěno, že jednotka je užívána jako kotelna. Sociální zázemí (koupelna, WC) je chybějící. Vytápění jednotky je zajištěno pouze provozem kotlů (otopné těleso chybí). Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění špatná.

<b>Základy včetně zemních prací:</b>	smíšené
<b>Svislé konstrukce:</b>	zděné
<b>Stropy:</b>	standardní
<b>Krov, střecha:</b>	sedlová
<b>Krytiny střech:</b>	taška betonová
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody <i>pozinkované</i>
<b>Úprava vnitřních povrchů:</b>	vápenné hladké omítky
<b>Úprava vnějších povrchů:</b>	vápenné hladké omítky
<b>Vnitřní obklady:</b>	-
<b>Schody:</b>	betonové
<b>Dveře:</b>	dřevěné <i>zárubně dřevěné</i>
<b>Okna:</b>	dřevěné zdvojené (zničené)
<b>Povrchy podlah:</b>	dřevěné
<b>Vytápění:</b>	zajištěno samotným provozem kotlů na tuhá paliva
<b>Elektroinstalace:</b>	230V
<b>Bleskosvod:</b>	ANO
<b>Vnitřní vodovod:</b>	-
<b>Vnitřní kanalizace:</b>	-
<b>Vnitřní plynovod:</b>	-
<b>Ohřev vody:</b>	-
<b>Vybavení kuchyní:</b>	-
<b>Vnitřní hygienické vybavení:</b>	-
<b>Výtahy:</b>	-
<b>Ostatní:</b>	-
<b>Instalační prefabrikovaná jádra:</b>	-

- vybavení nebytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto rozměry podlahových ploch:

**Podlahové plochy (PP):**

**místnost (kotelna) 21,80 m<sup>2</sup>**

### II) Pozemek p.č. 1470

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 nemovité věci - pozemku p.č. 1470 - ostatní plocha o výměře 331 m<sup>2</sup>, zapsané na listu vlastnictví č. 805, vše v k.ú. Mšené-lázně, obec Mšené-lázně, okres Litoměřice, který tvoří s výše uvedeným bytovým domem jednotný funkční celek. Na pozemku jsou situovány trvalé porosty okrasného charakteru. Pozemek je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1368/1, který je ve vlastnictví obce Mšené-lázně.

### III) Pozemek p.č. 186/98

Dále se jedná o ocenění nemovité věci - pozemku p.č. 186/98 - ostatní plocha o výměře 152 m<sup>2</sup>, zapsané na listu vlastnictví č. 815, vše v k.ú. Mšené-lázně, obec Mšené-lázně, okres Litoměřice, který tvoří s výše uvedeným bytovým domem funkční celek. Na pozemku jsou

situovány venkovní úpravy (kovová vrátka s dřevěnými latěmi, oplocení - dřevěné latě s dřevěnými sloupky, zpevněná plocha cihelná, zpevněná plocha betonová, zpevněná plocha dlážděná). Pozemek je přístupný po veřejné zpevněné a následně nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 1436/1 a p.č. 186/3, které jsou ve vlastnictví obce Mšené-lázně a dále přes pozemek p.č. 1470, který je předmětem ocenění.

**Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.**

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- údržba a stavebně technický stav nebytové jednotky na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí



## 4. POSUDEK

---

### Vymezení pojmů dle legislativy:

#### **Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „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. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

#### **Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.**“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

#### **4.1. Popis postupu při analýze dat:**

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

#### **4.2. Výsledky analýzy dat:**

##### **I. Obvyklá cena jednotky č. 133/104**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

##### **Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:**

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy.

##### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

##### **Výběr porovnatelných vzorků:**

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

#### Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

#### Srovnatelné nemovité věci:

##### 1. Nebyt, ul. Dvořákovo nám., Kralupy nad Vltavou

Jednotka: Kralupy nad Vltavou, 842/102, LV 5415

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2023 11:55:18. Zápis proveden dne 26.05.2023.

V-2975/2023-206

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky:

Kralupy nad Vltavou, 842/102, LV 5415

##### 2. Nebyt, ul. třída T. G. Masaryka, Roudnice nad Labem

Jednotka: Roudnice nad Labem, 1492/1, LV 8103

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2023 10:01:45. Zápis proveden dne 17.01.2024.

V-11558/2023-506

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky:

Roudnice nad Labem, 1492/1, LV 8103; Roudnice nad Labem, 1492/2, LV 8103

##### 3. Nebyt, ul. Tereziánská, Lovosice

Jednotka: Lovosice, 174/103, LV 7336

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.379.400,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2022 16:25:16. Zápis proveden dne 16.08.2022.

V-7685/2022-506

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky:

Lovosice, 174/103, LV 7336

**Stanovení obvyklé ceny:**

<b>1. Nebyt, ul. Dvořákovo nám., Kralupy nad Vltavou</b>		
Cena nemovité věci (CN)	800 000,- Kč	
Plocha (P)	56,60	
$K_{polohy}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	1,01	4.5.2023
Jednotková cena (JC)	11 062,71 Kč	

<b>2. Nebyt, ul. třída T. G. Masaryka, Roudnice nad Labem</b>		
Cena nemovité věci (CN)	1 200 000,- Kč	
Plocha (P)	83,20	
$K_{polohy}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	1,00	22.12.2023
Jednotková cena (JC)	11 401,64 Kč	

<b>3. Nebyt, ul. Terezínská, Lovosice</b>		
Cena nemovité věci (CN)	1 379 400,- Kč	
Plocha (P)	84,44	
$K_{polohy}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{stavu}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	1,07	25.7.2022
Jednotková cena (JC)	11 544,17 Kč	

kde  $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stavu} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		11 062,71 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 3$	11 336,17 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		11 544,17 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	11 340,- Kč
Plocha	V	21,80 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	247 212,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl	×	1 / 3
Cena po úpravě	=	82 404,- Kč

**Úprava ceny koeficientem**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	65 923,20 Kč
<b>Obvyklá cena (zaokrouhleno, jednotka č. 133/104)</b>		<b>66 000,- Kč</b>

## II. Obvyklá cena pozemku p.č. 1470

### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

### Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient celkové výměry** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnávaných vzorků s velikostí oceňovaných pozemků,
- **koeficient plošného uspořádání** zohledňuje možnost využití porovnatelného vzorku s ohledem na jeho plošné uspořádání (délka x šířka),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

### Srovnatelné nemovité věci:

#### 1. Pozemek, k.ú. Zlonice, okres Kladno

Pozemek: 115/12, LV 524  
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 15.500,00 CZK  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
 Smlouva kupní ze dne 10.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2024 10:37:00. Zápis V-256/2024-231  
 proveden dne 04.04.2024.  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: 115/12, LV 524

#### 2. Pozemky, k.ú. Libochovice, okres Litoměřice

Pozemek: 67/5, LV 1659  
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 170.000,00 CZK  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
 Smlouva kupní ze dne 17.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 08:07:02. Zápis V-1906/2022-506  
 proveden dne 15.03.2022.  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: 67/5, LV 1659; 71/1, LV 1659; 1908, LV 1659

#### 3. Pozemky, k.ú. Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

Pozemek: 1727/3, LV 3453  
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 119.322,00 CZK  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
 Smlouva kupní ze dne 18.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2023 09:37:46. Zápis V-5750/2023-506  
 proveden dne 22.06.2023.  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: 1727/3, LV 3453; 1730/1, LV 3453; 1731, LV 3453; 1732/49, LV 3453

**Stanovení obvyklé ceny:**

<b>1. Pozemek, k.ú. Zlonice, okres Kladno</b>		
Cena nemovité věci (CN)	15 500,- Kč	
Plocha (P)	55,00	
$K_{polohy}$	1,00	srovnatelná
$K_{celkové\ v\ ym\ e\ r\ y}$	0,85	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{plošného\ uspořádání}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	1,00	30.1.2024
Jednotková cena (JC)	301,41 Kč	

<b>2. Pozemky, k.ú. Libochovice, okres Litoměřice</b>		
Cena nemovité věci (CN)	170 000,- Kč	
Plocha (P)	506,00	
$K_{polohy}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{celkové\ v\ ym\ e\ r\ y}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{plošného\ uspořádání}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,80	21.2.2022
Jednotková cena (JC)	330,55 Kč	

<b>3. Pozemky, k.ú. Roudnice nad Labem, okres Litoměřice</b>		
Cena nemovité věci (CN)	119 322,- Kč	
Plocha (P)	233,00	
$K_{polohy}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{celkové\ v\ ym\ e\ r\ y}$	1,00	srovnatelná
$K_{plošného\ uspořádání}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{příslušenství}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	0,98	1.6.2023
Jednotková cena (JC)	375,54 Kč	

kde  $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{celkové\ v\ ym\ e\ r\ y} \times K_{plošného\ uspořádání} \times K_{příslušenství} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		301,41 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\sum JC / 3$	335,83 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		375,54 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	340,- Kč
Výměra	V	331,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	$SJC \times V$	112 540,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl	×	1 / 10
Cena po úpravě	=	11 254,- Kč

**Úprava ceny koeficientem**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/10 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se

spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	9 003,20 Kč
<b>Obvyklá cena (zaokrouhleno, pozemek p.č. 1470)</b>		<b>9 000,- Kč</b>

### III. Obvyklá cena pozemku p.č. 186/98

#### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

#### Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivitu dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient celkové výměry** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnávaných vzorků s velikostí oceňovaných pozemků,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

#### Srovnatelné nemovité věci:

##### 1. Pozemek, k.ú. Zlonice, okres Kladno

Pozemek: 115/12, LV 524  
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 15.500,00 CZK  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
 Smlouva kupní ze dne 10.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2024 10:37:00. Zápis V-256/2024-231  
 proveden dne 04.04.2024.  
 Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: 115/12, LV 524

##### 2. Pozemky, k.ú. Libochovice, okres Litoměřice

Pozemek: 67/5, LV 1659  
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 170.000,00 CZK  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
 Smlouva kupní ze dne 17.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 08:07:02. Zápis V-1906/2022-506  
 proveden dne 15.03.2022.  
 Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: 67/5, LV 1659; 71/1, LV 1659; 1908, LV 1659

##### 3. Pozemky, k.ú. Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

Pozemek: 1727/3, LV 3453  
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 119.322,00 CZK  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
 Smlouva kupní ze dne 18.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2023 09:37:46. Zápis V-5750/2023-506  
 proveden dne 22.06.2023.  
 Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: 1727/3, LV 3453; 1730/1, LV 3453; 1731, LV 3453; 1732/49, LV 3453

**Stanovení obvyklé ceny:**

<b>1. Pozemek, k.ú. Zlonice, okres Kladno</b>		
Cena nemovité věci (CN)	15 500,- Kč	
Plocha (P)	55,00	
$K_{polohy}$	1,00	srovnatelná
$K_{celkové\ v\ ym\ ěry}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{p\ řislu\ ťenstv\ i}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	1,00	30.1.2024
Jednotková cena (JC)	313,13 Kč	

<b>2. Pozemky, k.ú. Libochovice, okres Litoměřice</b>		
Cena nemovité věci (CN)	170 000,- Kč	
Plocha (P)	506,00	
$K_{polohy}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{celkové\ v\ ym\ ěry}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{p\ řislu\ ťenstv\ i}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,80	21.2.2022
Jednotková cena (JC)	347,07 Kč	

<b>3. Pozemky, k.ú. Roudnice nad Labem, okres Litoměřice</b>		
Cena nemovité věci (CN)	119 322,- Kč	
Plocha (P)	233,00	
$K_{polohy}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{celkové\ v\ ym\ ěry}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{p\ řislu\ ťenstv\ i}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	0,98	1.6.2023
Jednotková cena (JC)	393,42 Kč	

kde  $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{celkové\ v\ ym\ ěry} \times K_{p\ řislu\ ťenstv\ i} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		313,13 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 3$	351,21 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		393,42 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	350,- Kč
Výměra	V	331,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	115 850,- Kč
<b>Obvyklá cena (zaokrouhlo, pozemek p.č. 186/98)</b>		<b>116 000,- Kč</b>



## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

#### REKAPITULACE

Obvyklá cena ideálního spoluvl. podílu ve výši 1/3 jednotky č. 133/104	66 000,- Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvl. podílu ve výši 1/10 pozemku p.č. 1470	9 000,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. 186/98	116 000,- Kč
<b>Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen</b>	<b>191 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

\*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

### 5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

## 6. ZÁVĚR

---

### **6.1. Citace zadané odborné otázky:**

Na základě usnesení, ze dne 25. 7. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 25607/13-186**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - jednotky č. 133/104 v budově č.p. 133, 134, příslušející k části obce Mšené-lázně, na pozemku p.č. St. 138/1 o výměře 578 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 2180/77860, vše zapsané na listu vlastnictví č. 804 a listu vlastnictví č. 788;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 nemovité věci - pozemku p.č. 1470 - ostatní plocha o výměře 331 m<sup>2</sup>, zapsané na listu vlastnictví č. 805;

III) nemovité věci - pozemku p.č. 186/98 - ostatní plocha o výměře 152 m<sup>2</sup>, zapsané na listu vlastnictví č. 815;

vše v k.ú. Mšené-lázně, obec Mšené-lázně, okres Litoměřice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### **6.2. Odpověď:**

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**191 000,- Kč**

**Cena slovy: jednostodevadesátjedentisíc Kč**

### **6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:**

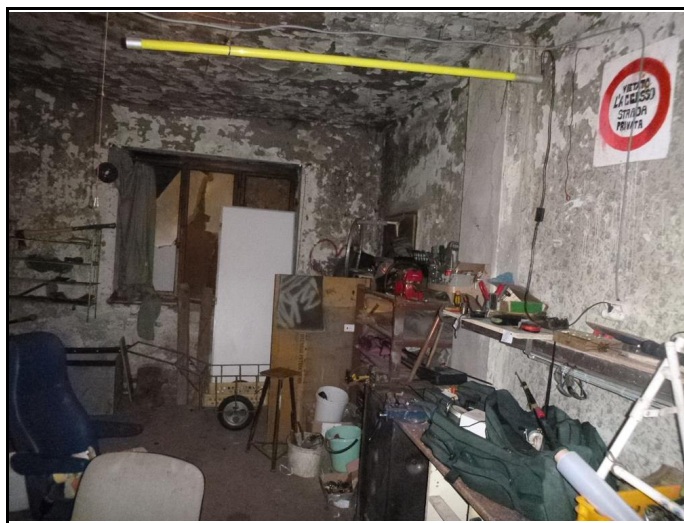
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

### **Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:**

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

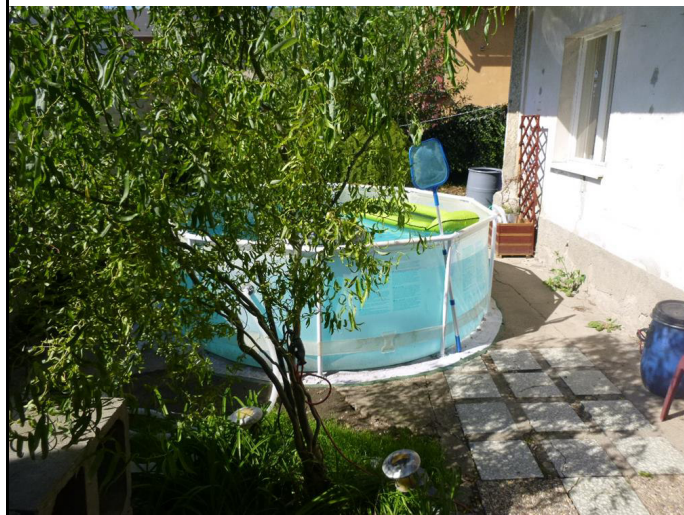
# Fotodokumentace

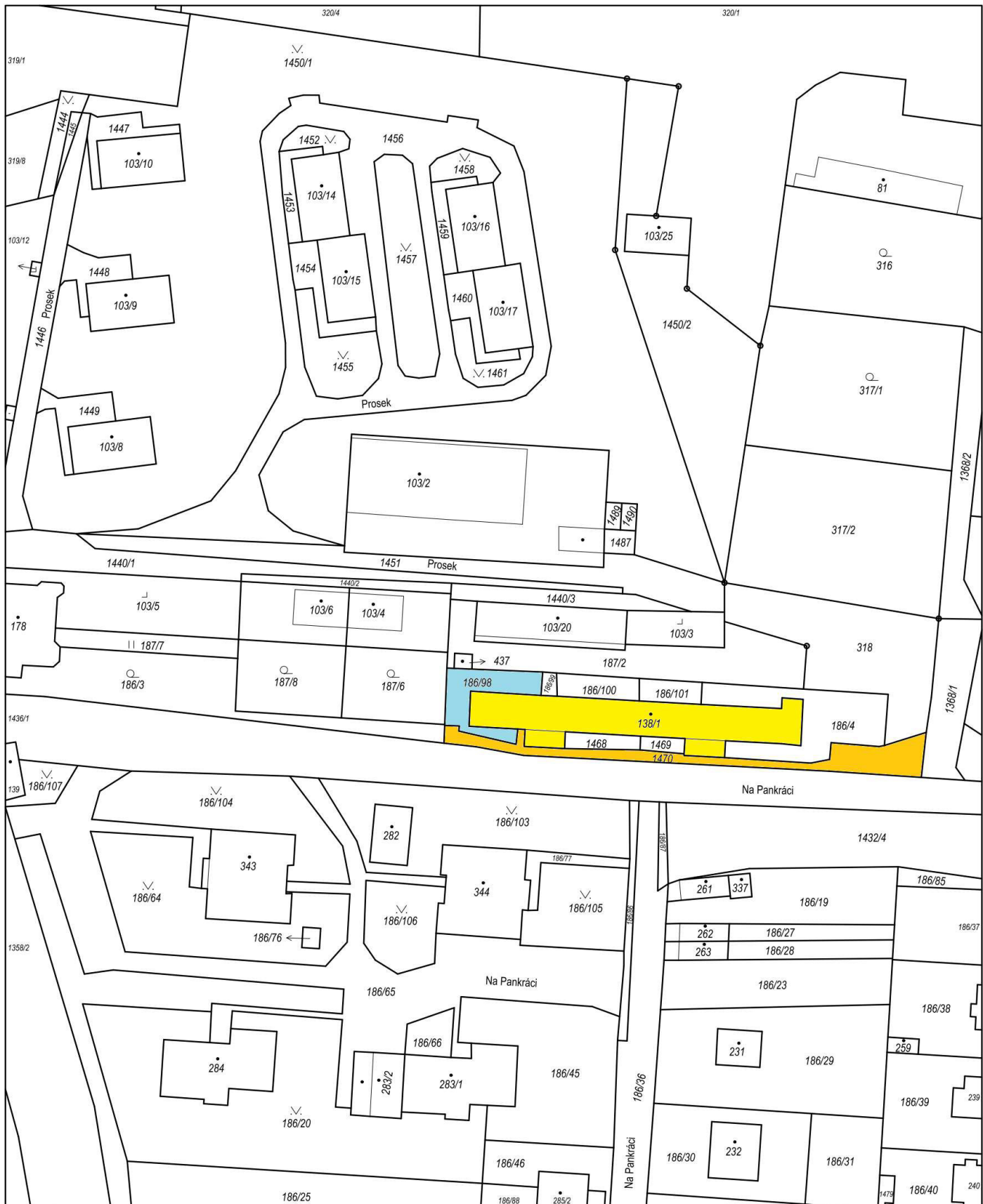


Pozemek p.č. 1470



Pozemek p.č. 186/98





Katastrální úřad pro Ústecký kraj Katastrální pracoviště Litoměřice	Okres Litoměřice	Obec Mšené-lázně
Kat. území Mšené-lázně	Mapový list č. LIBOCHOVICE 3-4/34	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000

Podpis  
Číslo  
Razítko

## KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k 25.07.2024 21:15:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 25.07.2024 21:16:23
-------------------------------	--	----------------------------

**Konzultant a důvod jeho přibrání:**

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

**Osoby podílející se na zpracování posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

**Odměna nebo náhrada nákladů znalce:**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **060591/2024**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 15. 8. 2024

.....

**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)