

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: **90012 / 2024**

ZNALEC: Ing. Zdeněk MILLER
Mlýnská 1279/46, 466 02 Jablonec nad Nisou
IČ: 602 54 360

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: EKONOMIKA/CENY A ODHADY/NEMOVITOSTI

ZADAVATEL: Ing. Jana Horáková, IČ 64058522 se sídlem Měsíčná 256/2, 460 02 Liberec jako insolvenční správce dlužníka Pavlína Schneiderové, bytem Pavla Stránského č. 9358, 400 01 Ústí nad Labem objednávkou ze dne 1.11.2024

ČÍSLO JEDNACÍ: zadavatel není orgánem veřejné moci

PŘEDMĚT: stanovit obvyklou cenu ppč. 4104/1 a stpč. 4104/3 se součástmi a příslušenstvím v k.ú., obci i okrese Ústí nad Labem

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: ... / 2

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 21.11.2024

POČET STRAN: 21 (9 stran posudku a 12 stran příloh)

SEZNAM KAPITOL: tento znalecký posudek není členěn do kapitol

SEZNAM PŘÍLOH:
- výpis z LV 446
- kopie výřezu katastrální mapy
- fotografie z místního šetření
- výřez územního plánu
- mapa oblasti

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU:

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE:

Zadavatel znaleckého posudku nepoložil odbornou otázku, popř. je shodná s účelem posudku

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU:

Stanovit obvyklou cenu výše uvedené nemovitosti k datu místního šetření (rozhodný den ocenění) za účelem insolvenčního řízení pod čj. KSUL 89 INS 1177/2024

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatel nesdělil žádné další skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů

2. VÝČET PODKLADŮ:

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT:

Jako základní zdroj dat pro stanovení obvyklé ceny byly použity cenové údaje, tj. skutečně realizované ceny. Tento základní zdroj je potom doplněn o pravidelné sledování inzerce, zejména na realitních serverech.

Jako základní zdroj dat pro stanovení zjištěné ceny by byl použit platný cenový předpis (vyhláška), objednavatel zjištěnou cenu nepožaduje.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS:

- a) ohledání, prohlídka, popř. zaměření oceňované nemovitosti dne 13.11.2024
- b) zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění novel (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., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb. a č. 284/2021 Sb.), dále jen zákon
- c) vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění novel (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, dále jen vyhláška
- d) odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty)
- e) kniha "Oceňování nemovitostí IV." - metodická příručka k zákonu a vyhlášce - autorský kolektiv (ing. Hallerová, ing. Stibůrek, ing. Vrabec a P. Weidenhoffer)
- f) skriptum "Úřední oceňování majetku" - CERM Brno (Doc. Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Krejčíř a Ing. Hallerová)
- g) časopis "Soudní inženýrství" - vydává VÚT Brno, Ústav soudního inženýrství
- h) aktuální znění publikace Malý lexikon obcí ČR
- i) publikace "Znalec" vydávaná Komorou soudních znalců
- j) zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění - o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon, včetně prováděcích vyhlášek
- k) mapa města, popř. oblasti
- l) údaje získané v síti internet, popř. na katastrálním pracovišti či stavebním úřadě
- m) předchozí vlastní znalecký posudek

3. NÁLEZ:

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT:

Jednotlivá data pro výpočet byla shromážděna, následně vytríděna a ověřena z hlediska jejich použitelnosti – ve smyslu dále uvedeného postupu. Následně uvedená data, sloužící pro vlastní výpočet jsou již takto očištěná.

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT:

Každá jednotlivá oceňovaná nemovitost byla posouzena a zařazena dle své polohy, platného územního plánu, existujících sítí, apod. Ocenění předmětné nemovité věci v části 4.1.1 je provedeno porovnávací metodou na bázi cen realizovaných v nedávné době v lokalitě oceňované nemovitosti. Tato metoda je vhodná zejména při nalezení dostatečného počtu vzorků pro porovnání. Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty nemovitosti pomocí souboru cen obdobných (porovnatelných) nemovitostí v daném místě a čase, očištěného o extrémní případy spekulativních cen, nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru porovnatelných nemovitostí (sledováním trhu v místě a čase). Pro úpravu použitých vzorků jsou použity cenotvorné faktory s popisem. Ocenění nemovité věci v části 4.1.2 by bylo provedeno podle platného cenového předpisu – vyhlášky, objednavatel zjištěnou cenu nepožaduje.

3.3 VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT:

Definice základních pojmů z oblasti oceňování.

Cena

Pojem cena je zpravidla používán pro požadovanou, nabízenou nebo zejména skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Cena je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.

Cena zjištěná (též “administrativní cena”)

Jedná se o ocenění podle platného cenového předpisu – viz 2.2 c), když tato vyhláška stanoví v § 1 c) povinnost (kromě ocenění pro účely zajištění pro banky) spolu se stanovením ceny obvyklé či tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou a případné rozdíly náležitě odůvodnit. Toto zdůvodnění je uvedeno zde a je způsobeno zcela rozdílným postupem výpočtu:

- v případě obvyklé ceny stanovené porovnávacím způsobem je základním „stavebním“ prvkem ceny v případě staveb započítatelná plocha v m², která se násobí jednotkovou cenou potřebného množství vzorků, jejichž cena je korigována, v případě pozemků cena za 1 m², opět s korekcí
- v případě obvyklé ceny stanovené výnosovým způsobem je základním „stavebním“ prvkem opět započítatelná plocha v m²,
- v případě ceny zjištěné podle cenového předpisu je základním „stavebním“ prvkem ceny v případě stavby tabulková cena za 1 m³ obestavěného prostoru, v případě pozemku opět tabulková cena 1 m² – tyto tabulkové ceny jsou danými koeficienty upravovány. Tabulkové ceny i koeficienty jsou dány vyhláškou, bez zdůvodnění či možnosti přezkoumání.

Závěrem lze konstatovat, že cenový rozdíl v ceně obvyklé a v ceně zjištěné je dán tím, že každá z cen vyjadřuje jiný účel a každá se počítá jiným způsobem.

Cena reprodukční (též “reprodukční pořizovací cena”)

Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota

Věcnou hodnotou věci rozumíme reprodukční cenu věci (viz výše) sníženou o přiměřené opotřebení. Nazývá se též cena časová popř. substanční hodnota, popř. nákladová. Tato metoda je pro účely stanovení obvyklé ceny spíše informativní, protože zúčastněné strany zajímá spíše užitek z nemovitosti plynoucí. Využití této hodnoty se jeví spíše pro účely pojištění.

Výnosová hodnota

Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užítku z vlastnictví plynoucího ve formě dosaženého (resp. při dobrém hospodaření dosažitelného) ročního nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem), sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů je třeba započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu, daň z nemovitosti, pojištění, apod. Předpokládá se, že nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku na němž stavba stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitost bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos, který pro zjištění výnosové hodnoty kapitalizujeme. V podstatě se rovná výši jistiny, kterou by bylo nutno při dané úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda (též srovnávací, komparační) je vhodnou metodou v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Metoda vychází z porovnání realizované ceny podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovitosti s cenami srovnávacích nemovitostí je zpravidla provedeno (korigováno) pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti.

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se podle zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Je třeba přitom zvažovat všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Podrobněji stanovuje postup jejího určení § 1a vyhlášky.

Tržní hodnota

Tržní hodnota se stanoví v případě zdůvodněné nemožnosti stanovení obvyklé ceny, přičemž jde podle zákona o odhadovanou částku, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím. Podrobněji stanovuje postup jejího určení § 1b vyhlášky.

Započítatelná plocha, užitná plocha

Započítatelná plocha je použita pouze ve vyhlášce č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění, užitná plocha pouze ve vyhlášce č. 208/2004 Sb. o minimálních standardech pro ochranu hospodářských zvířat, mnou použitá užitná plocha je specifikována ve Standardech oceňování nemovitých věcí Českou bankovní asociací, vč. užívání příslušných koeficientů.

O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI:

Předmětem ocenění je stanovení obvyklé ceny ppč. 4104/1, která je v katastru nemovitostí vedena jako zahrada, ve skutečnosti jde o oplocený, k východu svažitý pozemek s drobnými stavbami doplňujícími užívání objektu č. 9358, v části jde skutečně o zahradu, přístup z veřejné komunikace (ppč. 4289/2 na LV 1 patřící městu Ústí nad Labem, ulice Pavla Stránského) je zajištěn věcným břemenem přes část ppč. 4104/2, které je zapsáno v části B listu vlastnictví 446. Druhou parcelou na LV 446 je stpč. 4104/3, jejíž součástí je objekt rodinné rekreace č. 9358, užívaný k trvalému bydlení. Jde o nepodsklepený přízemní objekt s plochou střechou, v mapové části katastru jsou viditelné dvě jeho části, část blíže k silnici je obytná, zadní část dříve bývala garáží, nyní je tato přepažena a v zadní části bývalé garáže je pokoj. Dispozičně je od východu vstup do zádveří, dále za dveřmi je příčná chodba s dveřmi do pokoje a dveřmi do chodby k bývalé garáži. Pokoj má okna k východu a je přes malou chodbu průchozí do kuchyně. Z malé chodby ke kuchyni je přístup do koupelny s WC, lze projít i zpět do příčné chodby. Chodbou před bývalou garáží je přístup do pokoje zbudovaného v zadní části garáže. Zádveří objektu je dřevěné, jediná východní stěna jinak zděného objektu je zateplená a má plastová okna, bývalá garáž je dřevostavbou. Do objektu zatékalo a zřejmě stále zatéká, stropy i vnitřní omítky nesou stopy provizorních oprav, místy jsou vlhkostní mapy, popř. plísň. Objekt je napojen na elektřinu, voda je přivedena potrubím z lesa (tedy z cizího pozemku bez právního zajištění např. věcným břemen, listinou, apod.), ve skladu (přední části bývalé garáže) jsou nádrže na užitkovou vodu. Odpady jsou svedeny do septiku, plyn v místě není. Ústí nad Labem je statutární město na severu Čech, centrum Ústeckého kraje. Leží na soutoku řek Labe a Bíliny mezi Českým středohořím a Krušnými horami. Žije zde přibližně 92 tisíc obyvatel a je součástí půlmilionové severočeské aglomerace. Ústí nad Labem je univerzitním městem s průmyslovou tradicí a sportovním zázemím, důležitým železničním a silničním uzlem. Ústí nad Labem je vzdáleno 90 kilometrů severozápadně od Prahy. Oceňovaný objekt je v části obce Vaňov, což je jižní okrajová část města, centrum je vzdáleno (vzdušnou čarou) cca 2,8 km, autobus MHD (linka č. 15) je vzdálen 760 metrů.

4. POSUDEK:

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT:

Tržní ocenění majetku

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
přízemí			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
kuchyně	10,28 m ²	1,00	10,28 m ²
koupelna + WC	3,51 m ²	1,00	3,51 m ²
chodba	1,93 m ²	1,00	1,93 m ²
pokoj	22,86 m ²	1,00	22,86 m ²
předsíň	9,03 m ²	1,00	9,03 m ²
chodba	3,07 m ²	1,00	3,07 m ²
pokoj	8,77 m ²	1,00	8,77 m ²
zadveří	6,62 m ²	1,00	6,62 m ²
sklad	9,92 m ²	0,50	4,96 m ²
			71,03 m²
			71,03 m²

4.1.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	71,03 m ²
Plocha pozemku:	1435,00 m ²

Porovnávací metoda

Srovnatelné nemovitě věci:

Název: stavba pro rodinnou rekreaci na adrese Na Panském č.e. 501, 403 32 Povrly
Lokalita: k.ú. a obec Povrly, okres Ústí nad Labem
Popis: V-5276/2024-510
Smlouva kupní ze dne 28.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2024 08:00:27.
Zápis proveden dne 04.10.2024.

Pozemek: 387,00 m²
Užitná plocha: 38,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - insolvence	0,80



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
900 000	38,00	23 684	0,84	19 895

Název: stavba pro rodinnou rekreaci na adrese Prosetín č. 40, 405 02 Dobkovice
Lokalita: k.ú. Prosetín u Dobkovic, obec Dobkovice, okres Děčín
Popis: V-3516/2024-502
Smlouva kupní ze dne 25.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2024 11:28:34.

Zápis proveden dne 01.10.2024.

Pozemek: 446,00 m²

Užitná plocha: 60,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - insolvence	0,80



Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 701 000	60,00	28 350	0,68	19 278

Název: stavba pro rodinnou rekreaci na adrese Boreč č. 3, 410 02 Velemín

Lokalita: k.ú. Boreč u Lovosic, obec Velemín, okres Litoměřice

Popis: V-4185/2024-506

Smlouva kupní ze dne 25.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2024 09:35:48.
Zápis proveden dne 19.06.2024.

Pozemek: 436,00 m²

Užitná plocha: 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobný	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - insolvence	0,80



Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 100 000	80,00	26 250	0,76	19 950

Minimální jednotková porovnávací cena	19 278 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 708 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	19 950 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena **19 708 Kč/m²**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 71,03 m²

Porovnávací hodnota před korekcí ceny 1 399 859,24

zaokrouhleně 1 400 000,00

Výsledná porovnávací hodnota 1 400 000 Kč

4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT:

4.2.1 REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Obvyklá cena

1 400 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistatisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ:

5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY:

Výsledkem analýzy je výše uvedená cena obvyklá.

5.2 KONTROLA POSTUPU:

Před samotným závěrem a odpovědí na znalecké otázky je nutné provést zpětnou kontrolu a interpretaci dílčích výsledků. Výběr příslušného segmentu a podsegmentu trhu byl proveden s dostatečnou určitostí. Výběr dat realizovaných prodejů, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody přímé byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž jsem provedl zpětnou kontrolu vhodnosti použité jednotkové ceny. Pro daný segment trhu je vhodná a v porovnání i s použitými vzorky je také ověřitelná.

Konečný výsledek porovnávacího přístupu se nachází v intervalu realizovaných jednotlivých tržních cen shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot.

Použité koeficienty, vyjadřující odlišnost vzorků od oceňované nemovité věci nepřesahují obvyklý limit zvolené jednotkové ceny, což potvrzuje vhodnost použitých vzorků. Znovu jsem překontroloval matematickou správnost výpočtu z hlediska jak jejich použití a úplnosti.

Znalecký posudek je tedy v této části plně přezkoumatelný jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu.

Znalecký posudek byl zpracován ve smyslu jednotlivých ustanovení vyhlášky č. 503/2020 Sb., která je prováděcím předpisem zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

6. ZÁVĚR:

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY:

Odborná otázka nebyla zadána, nicméně lze vycházet z účelu znaleckého posudku, kterým je zjištění obvyklé ceny ppč. 4104/1 a stpč. 4104/3 se součástmi a příslušenstvím v k.ú., obci i okrese Ústí nad Labem.

6.2 ODPOVĚĎ:

Obvyklá cena
1 400 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistatisíc Kč

6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST:

Zpracované ocenění zohledňuje všechny znalci známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty a nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o nepravdivých, zkreslených či zavádějících informacích. Výsledná stanovená obvyklá cena je pouze základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím a tato cena se může od stanovené obvyklé ceny lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše obvyklé ceny představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat, a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího.

Znalec prohlašuje, že nemá a ani v budoucnu mít nebude prospěch z činností souvisejících s předmětem ocenění. Odměna získaná za provedené ocenění není závislá na stanovených hodnotách.

V rámci zpracování posudku bylo zjištěno věcné břemeno cesty a stezky, zapsané v části B listu vlastnictví, tedy právo přístupu přes ppč. 4104/2 v rozsahu vyznačeném v mapové části katastru a dále omezení zapsaná v části C listu vlastnictví spočívající v zástavním právu smluvním pro Hypoteční banku a.s., pro Ladislava Hladíka, r.č. 500412/212, Vysočina Finance s.r.o. (IČ 09908412) a s tím souvisejícím zákazu zcizení a dále je v části D listu vlastnictví zapsáno zahájení exekuce (více exekutorů – viz příloha) a rozhodnutí o úpadku.

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ:

V rámci zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE:

Byla sjednána smluvní odměna.

ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 01.11.1989, č.j. 4117/89, v oboru EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti. Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku elektronicky vedeném MSpČR pod pořadovým číslem **90012/2024**. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené faktury č. **5580**.

PŘÍLOHY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2024 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 89 INS 1177 / 2024 pro Jana Horáková, Ing.

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 554804 Ústí nad Labem
Kat.území: 774871 Ústí nad Labem List vlastnictví: 446

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Schneiderová Pavlína, Pavla Stránského č.ev. 9358, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	975925/3053	

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4104/1	1349	zahradra		památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
4104/3	86	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území

*Součástí je stavba: Ústí nad Labem-centrum, č.e. 9358, rod.rekr
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4104/3*

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty

a stezky
rozsah dle geometrického plánu č. 5373-9/2020

Oprávnění pro

Parcela: 4104/1

Povinnost k

Parcela: 4104/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 25.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2020 09:04:44. Zápis proveden dne 18.03.2020. V-1125/2020-510

Pořadí k 26.02.2020 09:04

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek zástavního věřitele ze smlouvy o hypotečním úvěru reg. č. 3300/697143-02/19/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy k nemovitosti reg. č. 3300/697143-02/19/01-002/00/R, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 15.01.2081, na splacení jistiny úvěru ve výši 1.120.000,00 Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami do výše 1.344.000,00 Kč.

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

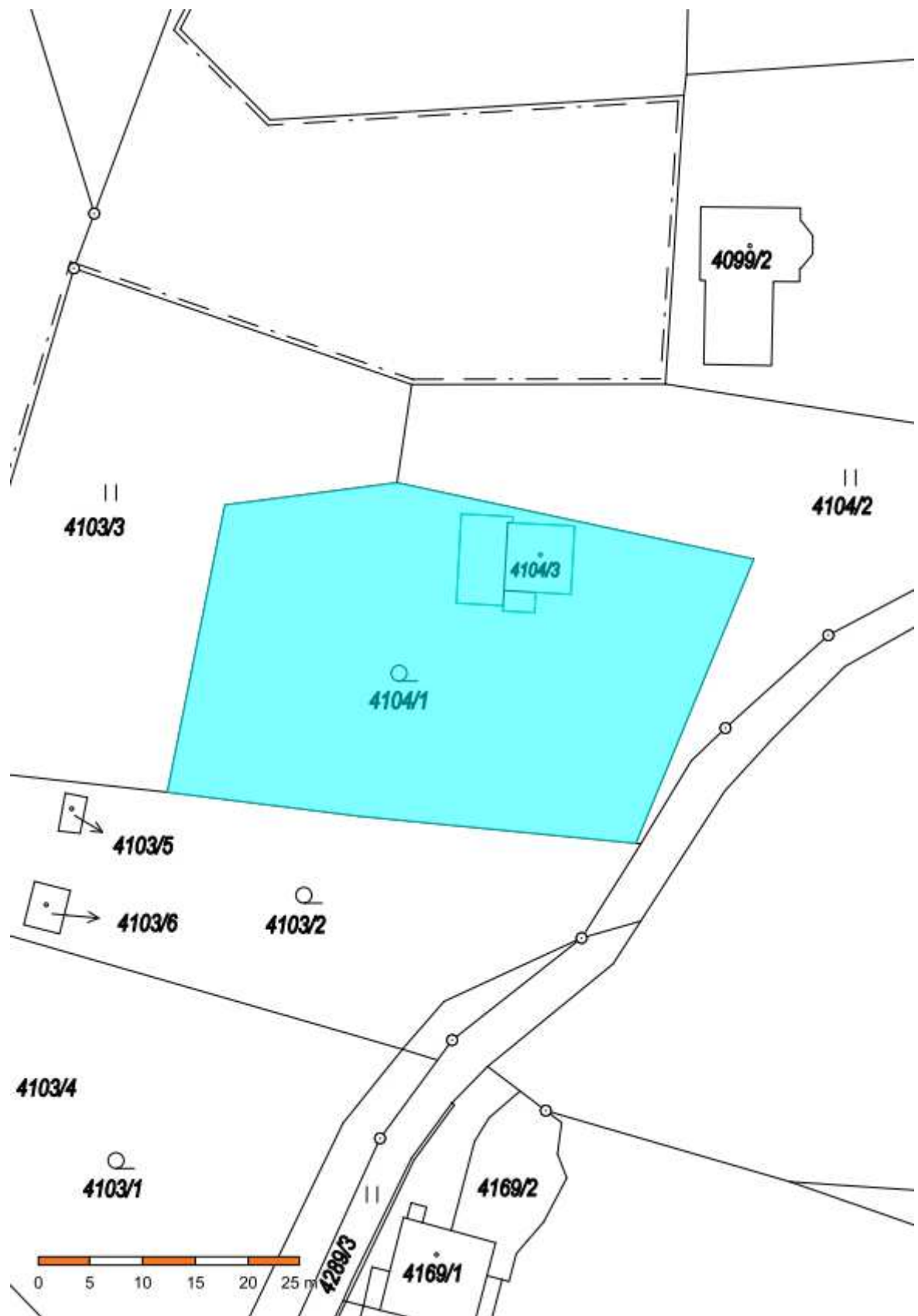
Parcela: 4104/1, Parcela: 4104/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , 3300/697143-02/19/01-002/00/R ze dne 23.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2020 08:00:20. Zápis proveden dne 19.02.2020; uloženo na prac. Ústí nad Labem

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

strana 1



oceňované pozemky na LV 446 v k.ú. č. 774871



pohled na č. 9358 od východu



zadní část objektu č. 9358



přední část bývalé garáže - sklad



zadní část bývalé garáže – pokoj



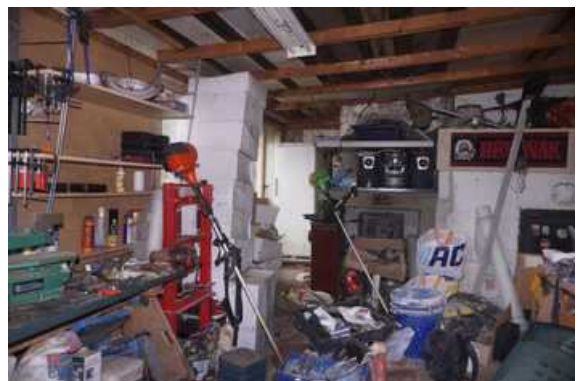
pokoj



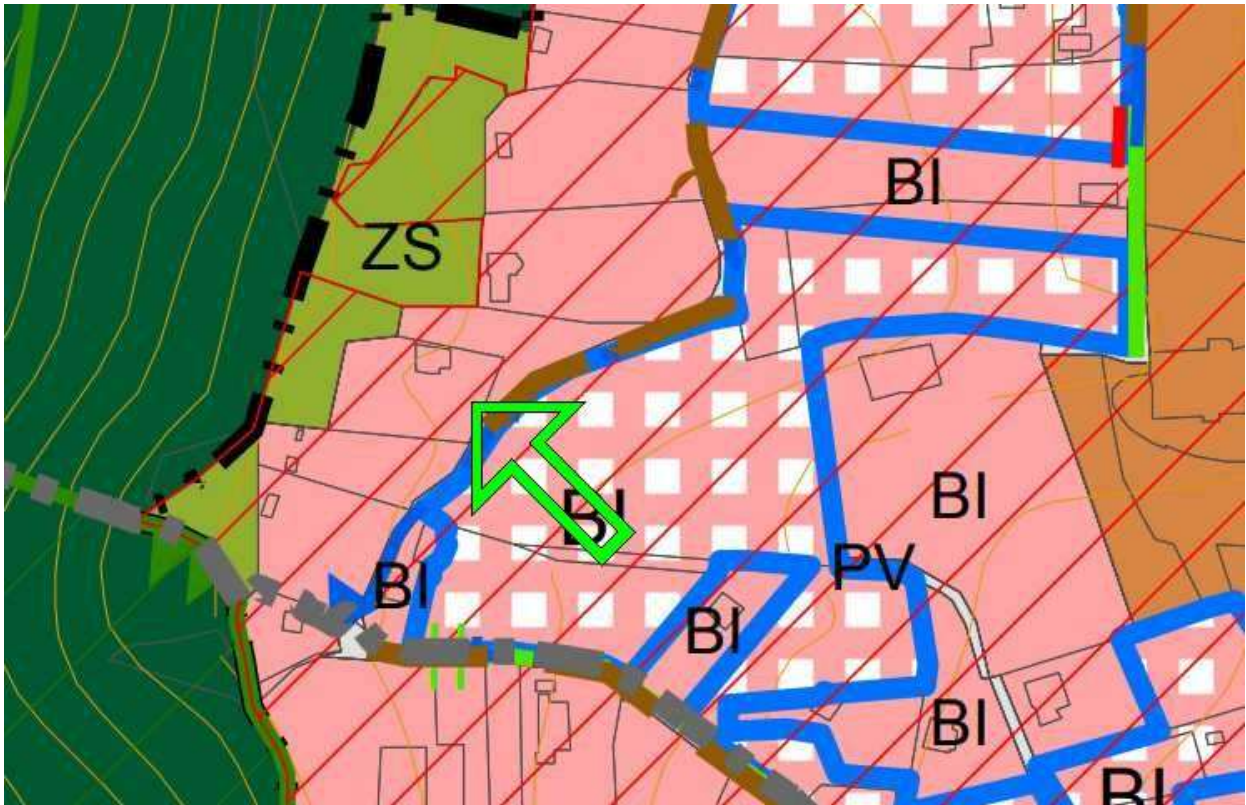
kuchyně



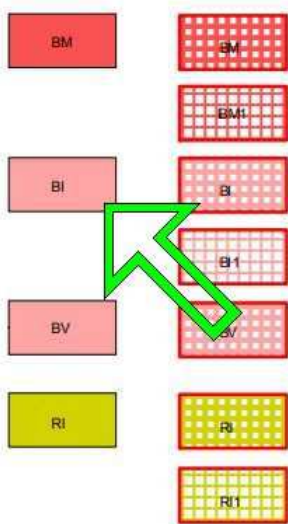
vedlejší stavby v zahradě



vedlejší stavby v zahradě



výřez územního plánu



PLOCHY BYDLENÍ

PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH (BM)

**PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH (BM1)
PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ**

PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ (BI)

**PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ (BI1)
PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ**

PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ (BV)

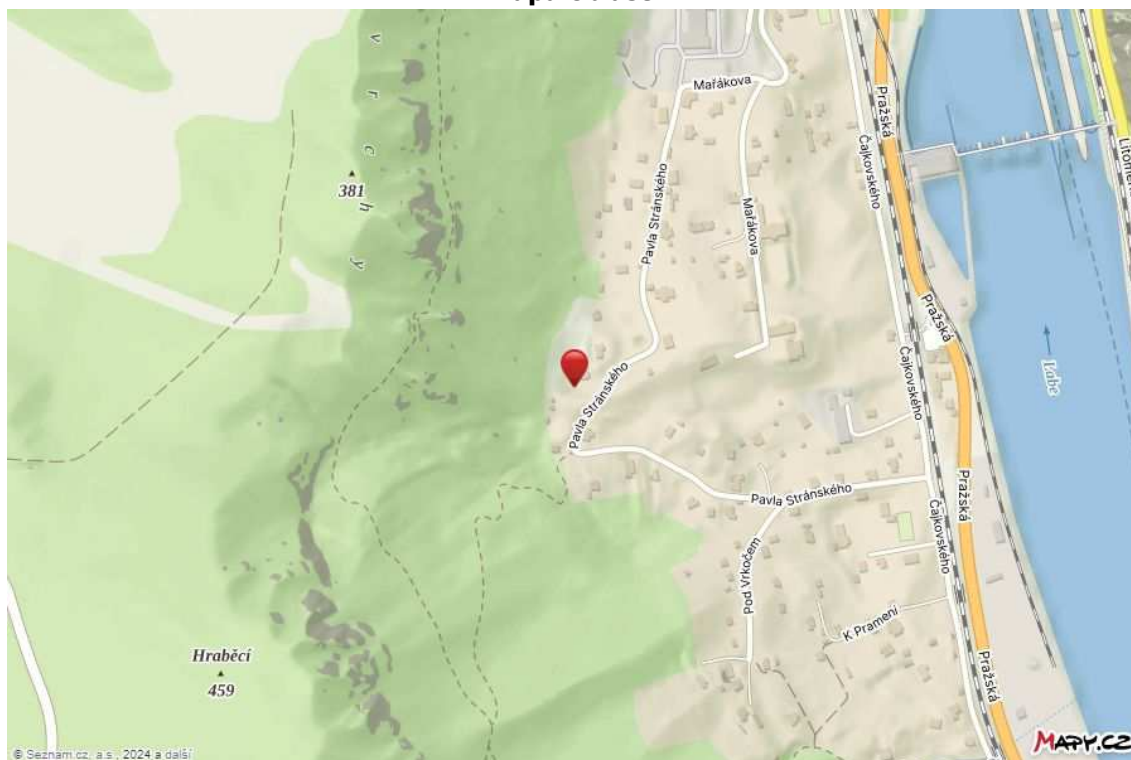
PLOCHY REKREACE

PLOCHY STAVEB PRO INDIVIDUÁLNÍ RODINNOU REKREACI (RI)

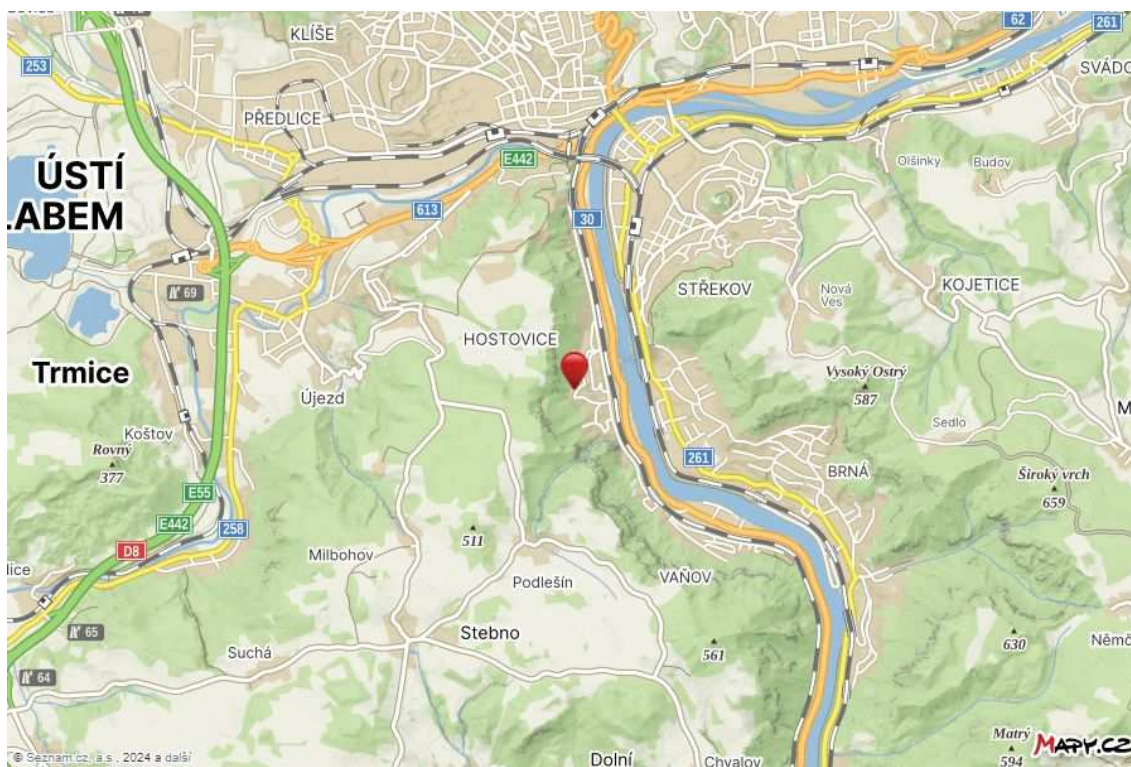
**PLOCHY STAVEB PRO INDIVIDUÁLNÍ RODINNOU REKREACI (RI1)
PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ**

legenda výřezu územního plánu

Mapa oblasti



Objekt č. 9358 v k.ú. č. 774871



Objekt č. 9358 v k.ú. č. 774871