

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2001/2023

Obor/odvětví/specializace: ...



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovité věci, a to pozemku parc. č. 4020 zapsaného na listu vlastnictví č. 2412, vše v k. ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

Znalec: Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice

Zadavatel: Dražební společnost Morava s. r. o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

OBVYKLÁ CENA	590 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 20

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 24.05.2023

Vyhotoveno: V Dobroslavicích 04.06.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

o obvyklé ceně nemovité věci, a to pozemku parc. č. 4020 zapsaného na listu vlastnictví č. 2412, vše v k. ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, která je ve výhradním vlastnictví paní Horvátové Terezie, bytem Jindřicha Plachty č. p. 171, 403 31 Mojžíř, RČ: 0251153122. Hlavním účelem znaleckého posudku je dražba nemovité věci ve vlastnictví výše uvedené fyzické osoby.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely dražby.

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

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně faktického ohledání nemovitých věcí a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.05.2023 za přítomnosti soudního znalce Ing. Marcela Grygara.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečností zjištěných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 2412 pro k. ú. Ústí nad Labem ze dne 04.05.2023
- kopie katastrální a ortofoto mapy
- informace o povodních
- informace o realizovaných cenách z placeného přístupu z CUZK
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- mapa obce a okolí
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon),
v platném a účinném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- informace a sdělení poskytnutá objednatel posudku

- informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz)
- informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění porovnávací hodnoty je rovněž považován za věrohodný, jelikož se jedná o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

(1) 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.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětné nemovité věci se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin, byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, které byly následně použity pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k. ú. Ústí nad Labem

Adresa nemovité věci: Čajkovského, parc. č. 4020, 400 01 Ústí nad Labem

Vlastnické a evidenční údaje

Terezie Horvátová, Jindřicha Plachty 171, 403 31 Ústí nad Labem, LV: 2412, podíl 1 / 1

Místopis

Město Ústí nad Labem je statutárním městem na severu Čech, leží v okrese Ústí nad Labem v Ústeckém kraji. Ve městě žije přibližně 92 tis. obyvatel. Ústí nad Labem leží na soutoku řek Labe a Bíliny, mezi Českým středohořím a Krušnými horami, má celkem 23 místních částí a rozkládá se na území o rozloze 93,97 km². Ústí nad Labem je nejen univerzitním městem s průmyslovou tradicí, ale také důležitým železničním uzlem. Ústí nad Labem leží severozápadně ve vzdálenosti 90 km od hlavního města Prahy, 180 km severovýchodně od města Plzeň, 130 km a 65 km jihovýchodně od německého města Dresden - Drážďany.

Katastrální území Ústí nad Labem, ve kterém se oceňovaný pozemek nachází, sousedí na východě s místní částí Střekov, na jihu s Vaňovem a na západu s Hostovicemi. Severně se rozkládá Ústí nad Labem centrum. Oceňovaná nemovitá věc, pozemek zahrady se nachází přímo v ulici Čajkovského, směrem na východ od břehu řeky Labe, v zahrádkářské kolonii na okraji zastavitelného území, která přes řeku sousedí s průmyslovou zónou. Podél přístupové komunikace vede železniční trať. V blízkém okolí do 1,5 km je dostupná komplexní občanská vybavenost. Železniční stanice hlavního nádrží Ústí nad Labem je vzdálena do 350 m, zastávka MHD do 150 m. Z pohledu oceňované nemovité věci se jedná o umístění pozemkové parcely v širší souvislosti v lokalitě ovlivňující cenu obvyklou nemovitostí průměrně.

Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input type="checkbox"/> jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

4286 Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 4020, evidovaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 2412, v druhu pozemku jako zahrada o celkové výměře 628 m², který se prudce a kaskádovitě svažuje směrem k východní straně, k přístupové parcele č. 4286 - ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace. Komunikace zpřístupňující pozemek je se zpevněným povrchem a ve vlastnictví města Ústí nad Labem. Pozemek zahrady je posledním krajním pozemkem v ploše BI - plochy vymezené k bydlení v rodinných domech městské a příměstské, o půdorysném tvaru podlouhlého obdélníku. Okolí pozemku je převážně v ploše nezastavitelného území ploch zemědělských, sadů, zahrad či ploch smíšených nezastavěného území. Okolí pozemku je tvořeno i průmyslovou zónou a železniční tratí směrem na východ od něj.

Oceňovaná pozemková parcela č. 4020 dle návrhu změn platného územního plánu města Ústí nad Labem, náleží do území architektonicky a urbanisticky významné plochy. Objekty v této ploše budou podmíněně projektem autorizovaného architekta, z důvodu nedostatečné míry stavební a architektonické regulace suburbanizační výstavby rodinných domů. Čili jak je popsáno v návrhu změny ÚP města Ústí nad Labem, z důvodu pokleslé urbanisticko architektonické úrovně nových celků se v této ploše bude využívat ve zvláště zdůvodněných případech institut vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může architektonickou část projektové dokumentace vypracovávat pouze autorizovaný architekt. Dalším významným omezujícím prvkem pozemku je skutečnost, že se celý nachází v ochranném pásmu železnice, resp. dráhy.

Přístup a příjezd k předmětné parcele je zajištěn, jak bylo zmíněno po zpevněné komunikaci s asfaltovým povrchem, a to z ulice Čajkovského po parc. č. 4286 ve vlastnictví: Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: Na listu vlastnictví č. 2412 je v části "C" evidováno:

Zástavní právo smluvní a s tím související závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, započítí výkonu zást. práva dle obč. zák., zákaz zeizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva pro oprávněného: J.L. s.r.o., Bělehradská 858/23, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 07770111.

Výše uvedená omezení vlastnického práva na oceňovaných nemovitých věcech dražbou zaniknou.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Znalci nebyly předloženy nájemní smlouvy či jiná práva neevidovaná v KN a dle poskytnutých informací od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitých věcech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci porovnávací metody byly pro porovnání jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí, které byly předmětem prodeje v posledních 12 - ti měsících.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek parc. č. 4020, k. ú. Ústí nad Labem

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemek parc. č. 511/4, výměra 602 m², plocha BI
Lokalita:	k. ú. Vaňov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem
Popis:	Pozemek parc. č. 511/4 evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada, se nachází hned ve vedlejším katastrálním území Vaňov. Celková výměra této parcely činí 602 m ² . Pozemková parcela se nachází v oblasti s částečně rezidenční zástavbou, kde převažuje zástavba rekreačních objektů. Pozemek je obdélníkového půdorysného tvaru, situován ve středu zástavby okolních domů, které převážně jsou s č. e. Pozemek je ve svahu, se vzrostlými stromy, oplocený a přístupný po parc. č. 513 a dále po ulici K Prameni, která teče ul. Čajkovského. Na hranici pozemku jsou zřetelné IS. Dle platného ÚP města Ústí nad Labem se nachází v totožné ploše jako pozemek oceňovaný, čili IB - plocha k individuálnímu bydlení. Je tedy možné na něm umístit stavební objekty. Šířka i délka pozemku je dostatečná a poskytuje tak možnost postavení objektu s přiměřenou zastavěnou plochou a s potřebnými rozestupy od hranic sousedních pozemků. Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V-4726/2022-510-2 na KP Ústí nad Labem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 08/2022	1,00
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - stejná	1,00



úvaha zpracovatele ocenění - v místě není podoba stavebního objektu podmíněna architektonickou studií, pozemek není v ochranném pásmu dráhy

0,80

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
720 000	602	1 196,01	0,80	956,81

Název: pozemek parc. č. 427/2, výměra 600 m², plocha BI navrhovaná

Lokalita: k. ú. Vaňov, obec Ústí nad Labem

Popis: Pozemek parc. č. 427/2 evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada, se nachází hned ve vedlejším katastrálním území Vaňov. Celková výměra této parcely činí 600 m². Pozemková parcela se nachází v oblasti s částečně rezidenční zástavbou, kde převažuje zástavba rekreačních objektů. Pozemek je nepravidelného půdorysného tvaru, situován na okraji zástavby domů převážně s č. e., ve svahu, se vzrostlými stromy, přístupný z ulice Pod Vrkočem, dále po neoznačené nezpevněné komunikaci. Dle platného ÚP města Ústí nad Labem se nachází v totožné ploše jako pozemek oceňovaný, čili IB - plocha k individuálnímu bydlení. Je tedy možné na něm umístit stavební objekty. Šířka i délka pozemku je dostatečná a poskytuje tak možnost postavení objektu s přiměřenou zastavěnou plochou a s potřebnými rozestupy od hranic sousedních pozemků. Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V-1800/2022-510-2 na KP Ústí nad Labem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - KS na KP 04/2022	1,00
velikost pozemku - obdobná	1,00
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - horší	1,05
možnost zastavění poz. - stejná	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - stejná	1,00



úvaha zpracovatele ocenění - v místě není podoba stavebního objektu podmíněna architektonickou studií, pozemek není v ochranném pásmu dráhy

0,80

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
549 000	600	915,00	0,84	768,60

Název: pozemek parc. č. 107/9 zahrada, výměra 932 m² a parc. č. 107/10 199 m² zahrada, plocha BI

Lokalita: k. ú. Vaňov, obec Ústí nad Labem

Popis: Pozemek parc. č. 107/9 evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada, se nachází hned ve vedlejším katastrálním území Vaňov. Celková výměra této parcely činí 932 m². Pozemková parcela se nachází v oblasti s převážně rezidenční zástavbou. Pozemek je

nepravidelného půdorysného tvaru, ve svahu, neoplocený, situován ve středu novější zástavby rodinných domů, přístupný z ulice Kruhová, dále pak po parc. č. 107/10, která vznikla vydělením z parc. č. 107/9 tak, aby byl zajištěn přístup k pozemku. Současný stav přístupové parcely č. 107/10 o výměře 199 m² - veden v KN jako zahrada je s nezpevněným povrchem. Na hranici pozemku jsou zřetelné IS. Dle platného ÚP města Ústí nad Labem se nachází ve stejné ploše IB jako pozemek oceňovaný, čili plocha k individuálnímu bydlení. Je tedy možné na něm umístit stavební objekty. Šířka i délka pozemku je dostatečná a poskytuje tak možnost postavení objektu s přiměřenou zastavěnou plochou a s potřebnými rozestupy od hranic sousedních pozemků. Při porovnávací hodnotě je počítáno s výměrou parcely 1032 m². Realizace prodeje proběhla na základě KS registrované pod č.j. V-4398/2022-510-2 na KP Ústí nad Labem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - KS na KP 08/2022	1,00
velikost pozemku - větší	1,05
poloha pozemku - srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - mírně lepší	0,96
možnost zastavění poz. - horší - přístupový pozemek	0,90
intenzita využití poz. - lepší	0,90
vybavenost pozemku - stejná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - v místě není podoba stavebního objektu podmíněna architektonickou studií, pozemek není v ochranném pásmu dráhy	0,80



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 732 000	1 032	1 678,29	0,65	1 090,89

Minimální jednotková porovnávací cena	768,60 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	938,77 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 090,89 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	4020	628	940,00		590 320
Celková výměra pozemků		628	Hodnota pozemků celkem		590 320

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	590 320 Kč
-----------------	------------

Obvyklá cena

590 000 Kč

slovy: Pětsetdevadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými pozemkovými parcelami, konkrétně parcelami umožňující výstavbu rodinných domů, odpovídá nabídka poptávce. V okolí místní části Ústí nad Labem jsou pozemky určené územním plánem k výstavbě objektů k bydlení běžně obchodovány v ceně okolo 1 000 Kč za 1 m² výměry v závislosti na velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality, dostupnosti inženýrských sítí a na možnostech jeho dalšího stavebního využití.

Výše uvedená porovnávací hodnota ve výši 590.000 Kč odpovídá jednotkové ceně po zaokrouhlení ve výši 940 Kč za 1 m² výměry (tj. 628 m²), což potvrzují ceny v databázi znalce a spolupracujících realitních kanceláří.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši 590.000 Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení ceny obvyklé byla použita výhradně porovnávací metoda, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé. Ostatní metody jako např. výnosová, věcná nebo reprodukční metoda nemá žádnou vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti jejich korekcí – koeficienty lokality, využití a koeficient technického stavu. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuse v okruhu spolupracujících znalců. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

o obvyklé ceně nemovité věci, a to pozemku parc. č. 4020 zapsaného na listu vlastnictví č. 2412, vše v k. ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem na Katastrálním úřadě pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, která je ve výhradním vlastnictví paní Horvátové Terezie, bytem Jindřicha Plachty č. p. 171, 403 31 Mojžíř, RČ: 0251153122. Hlavním účelem znaleckého posudku je dražba nemovité věci ve vlastnictví výše uvedené fyzické osoby.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí ve výši 590.000 Kč.

OBVYKLÁ CENA

590 000 Kč

slovy: Pětsetdevadesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci nebyl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce, proto komentovaný závěr je jen pravděpodobný.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2412	2
Kopie katastrální a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Výřez z územního plánu	2
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2001/2023.

V Dobroslavicích 04.06.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

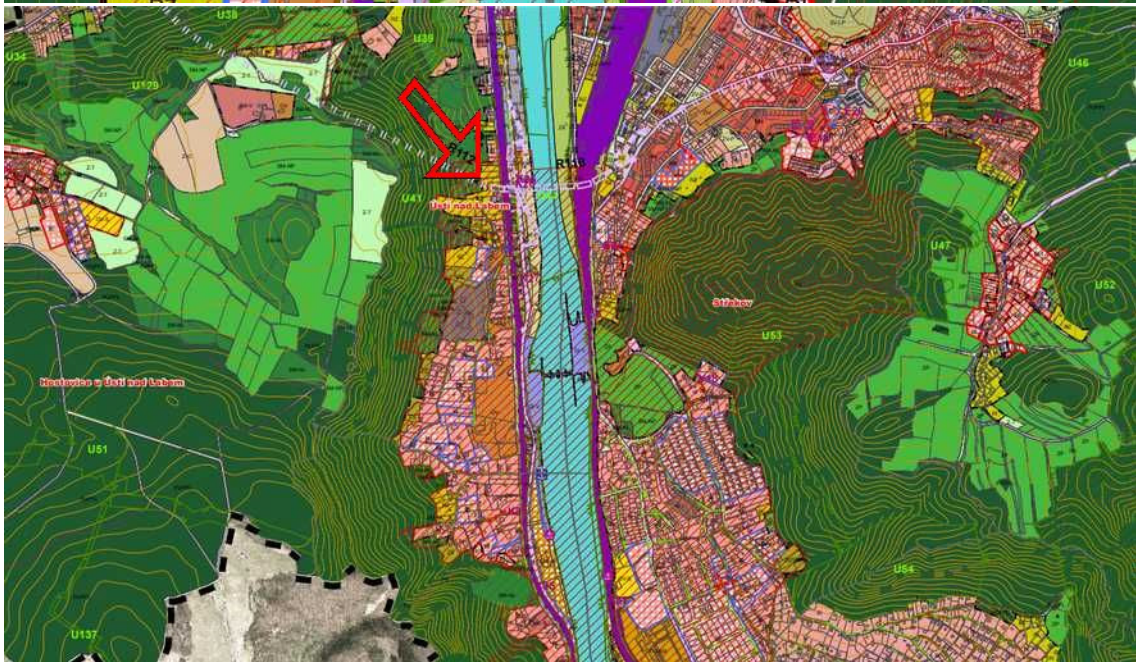
Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice

































































































































































Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

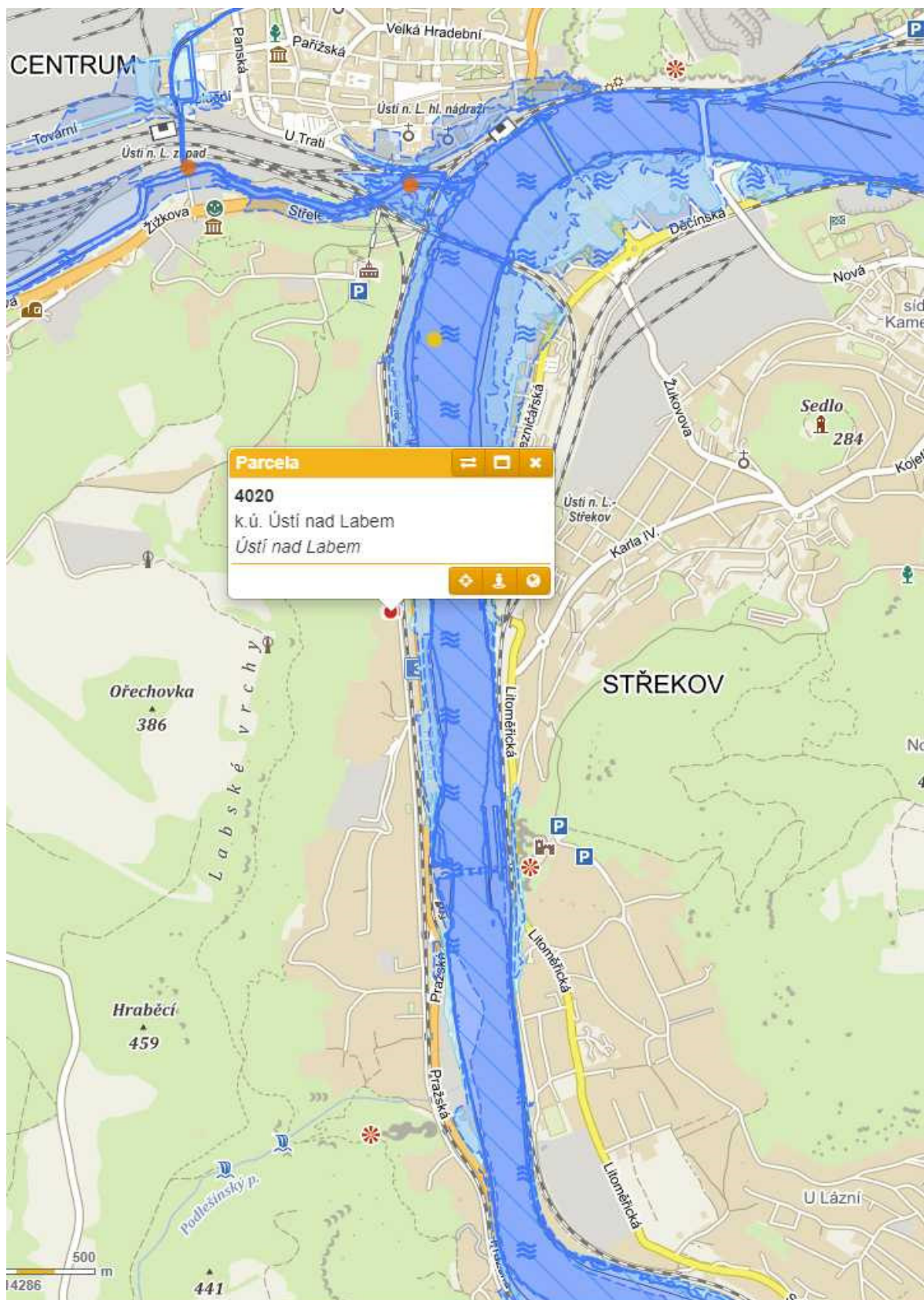








		PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH (BM)			PLOCHY PŘÍRODNÍ
		PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH (BM1) PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ			PLOCHY PŘÍRODNÍ (ZP)
		PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ (B11) PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ			PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
		PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ (BV)			PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ (SM-NP)
		PLOCHY REKREACE			PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ - LESNICKÉ (SM-NL)
		PLOCHY STAVĚNÍ PRO INDIVIDUÁLNÍ RODINNOU REKREACI (R1) PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ			PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ
		PLOCHY REKREACE - ZAHŘÁDKOVÉ OSADY (R2)			PLOCHY ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH - PARK (ZV-P)
		REKREACE NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU (R3)			PLOCHY ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH - LESOPARK (ZV-LP)
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ			PLOCHY ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH - POBYTOVÉ LOUKY (ZV-L)
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA (OV) PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ			PLOCHY ZELENĚ SOUKROMÉ A VYHRAZENÉ (Z3)
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZARÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ (OV-KM)			PLOCHY ZELENĚ OCHRANNÉ A IZOLAČNÍ (Z0)
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZARÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ (OV-KM1) - PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ			PLOCHY ZELENĚ SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM (ZK)
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZARÍZENÍ PLOŠNĚ ROZSAHLÁ (OV-K)			ARCHITEKTONICKY A URBANISTICKY VÝZNAMNÉ PLOCHY A OBJEKTY PODMÍNĚNĚ PROJEKTEM AUTORIZOVANÉHO ARCHITEKTA
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZARÍZENÍ (OV-S)	STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVY
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZARÍZENÍ (OV-S1) PODMÍNĚNĚ ZASTAVITELNÉ			
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HRBITOVY (OV-H)			
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ			
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PV)			
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					
					



Mapa oblasti

