

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 012295/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Teplicích Mgr. Martin Palus, notář Krupská 29/28, 415 01 Teplice
Číslo jednací:	36 D 331/2024-200
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Karlu Kvasničkovi
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Horní Chříbská, obec Chříbská, okres Děčín
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	31.01.2025
Zpracováno ke dni:	31.01.2025
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 12 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 17.02.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Usnesením Okresního soudu v Teplicích ze dne 15.1.2025, č.j. 36 D 331/2024-200, byl prostřednictvím ustanoveného soudního komisaře Mgr. Martina Paluse, notáře se sídlem v Teplicích, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář k určení obvyklé ceny podílu ve výši id ½ pozemku parcelní č. 55 zapsaného na listu vlastnictví č. 708, pro katastrální území Horní Chříbská, obec Chříbská, okres Děčín.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely pozůstalostního řízení po Karlu Kvasničkovi, sp.zn. 36 D 331/2024.

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

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. 55 (dále také jako „nemovitost“)
Adresa předmětu ocenění:	Horní Chříbská, Chříbská, okres Děčín
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Děčín
Obec:	Chříbská
Katastrální území:	Horní Chříbská
Počet obyvatel:	1 341

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 31.01.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Beyerová Lenka, č.p. 154, 41501 Srbsice , podíl ve výši id 1/2,
Kvasnička Karel, 14, Pražská 236, Světice, 41761 Bystřany, podíl ve výši id 1/2.

Nemovitosti:

Pozemek parcelní č. 55 zapsaný na listu vlastnictví č. 708, pro katastrální území Horní Chříbská, obec Chříbská a okres Děčín.

4. Dokumentace a skutečnost

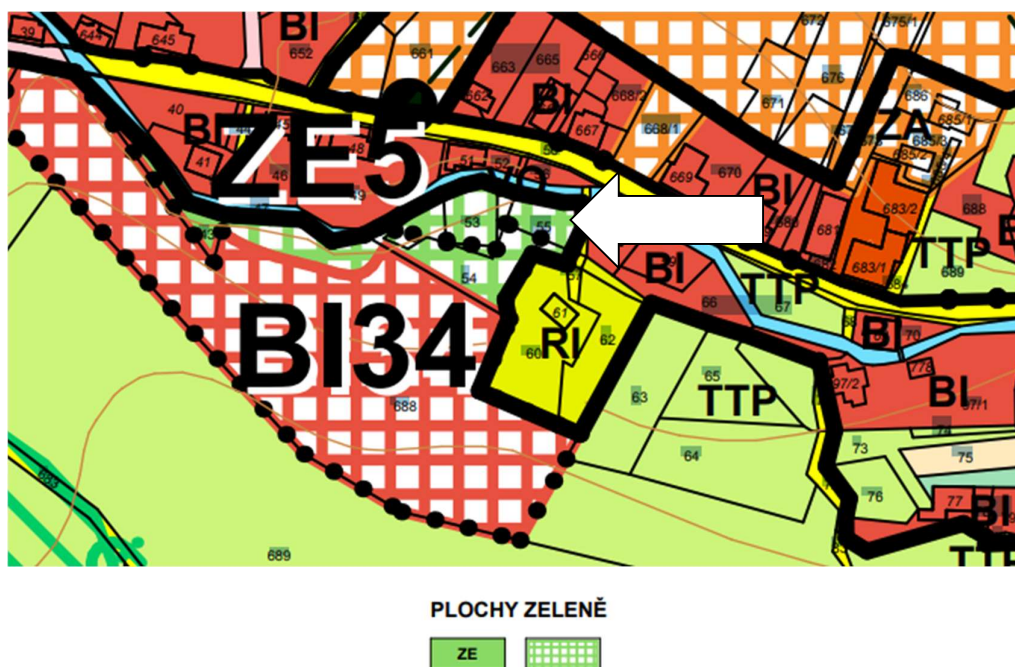
Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku:

Předmětem ocenění je podíl ve výši id. $\frac{1}{2}$ na pozemku parcelní č. 55 zapsaném v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, způsob ochrany: rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond o celkové výměře 413 m².

Územní plán stanoví, že plocha pozemku leží mimo hranice zastavěného území a je regulována jako plochy zeleně.



Na pozemku se nachází náletové a okrasné dřeviny. Pozemek je neudržovaný, na části pozemku je navezen zahradní odpad. Sklon pozemku je rovinatý. Na oceňovaný pozemek zasahuje plot ohraničující parcelu č. 54. Severní hranici pozemku kopíruje koryto vodního toku Chříbské Kamenice - část pozemku leží v záplavové zóně Q5, Q20, Q100. Pozemek není plocen. Přístup na pozemek je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě. Pozemek leží v širším centru obce, charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy a rekreačními objekty se zahradami. Na pozemku nejsou stavby.

V obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, je zde dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. V obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. 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, zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti.

Dopravní obslužnost zajištěna autobusovou dopravou, nejbližší vlaková zastávka je ve vzdálenosti cca 4,8 km.

Obec se zvýšeným indexem kriminality.

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

Oceňovaná nemovitost není zatížena věcnými břemeny. Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle §69a exekučního řádu, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce – Kvasnička Karel, zahájení exekuce – Kvasnička Karel), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	55
	Celková výměra	413 m ²
	Druh pozemku	trvalý travní porost
	Územní plán	plocha zeleně
	Trvalé porosty	náletové dřeviny, okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup po nezpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	bez staveb
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy a rekreačními objekty se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; 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 bezprostřední blízkosti; lokalita záplavové zóny Q5, Q20 a Q100
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Věcná práva, jiné	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	zástavní právo exekutorské podle §69a exekučního řádu, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce – Kvasnička Karel, zahájení exekuce – Kvasnička Karel

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 31.01.2025 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 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., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	3,37	0,25			40 %	1,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	trvalý travní porost	55	413	1,18		487,34
Jiný pozemek - celkem				413		487,34
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	487,34 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 1
Pozemek - cena zjištěná celkem					=	487,34 Kč

2. Porosty

Nelesní porosty: § 44

JVX - javory ostatní (JVX - javory ostatní) na pozemku p.č.: 55

stáří S = 60 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 64 m ² * 16,63 Kč/m ²	=	1 064,32
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sádkovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
JVX - javory ostatní celkem: [Kč]	=	1 197,36

LMX - ostatní měkké listnáče - náletové dřeviny (LMX - ostatní měkké listnáče - náletové dřeviny)
na pozemku p.č.: 55

stáří S = 15 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 90 m ² * 16,12 Kč/m ²	=	1 450,80
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,50
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,75
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
LMX - ostatní měkké listnáče - náletové dřeviny celkem: [Kč]	=	1 564,14

Celkem - nelesní porosty dle § 44: [Kč]	=	2 761,50
---	---	----------

Porosty	=	2 761,50 Kč
----------------	---	--------------------

Rekapitulace cen dle oceňovacího předpisu

1. Pozemek	487,- Kč
2. Porosty	2 762,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 3 249,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 250,- 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

Horní Chříbská, Chříbská, okres Děčín					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - přístup	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Horní Chříbská, Chříbská, okres Děčín	413 m ²	nezastavitelný pozemek (ZE - plochy zeleně)	obecní cesta	jeden pozemek
1	Dolní Chříbská, Chříbská, okres Děčín	6835 m ²	nezastavitelné (TTP)	obecní cesta	jeden pozemek
2	Kunratice, okres Děčín	10103 m ²	nezastavitelné (TTP)	obecní cesta	dva pozemky, které tvoří jeden funkční celek
3	Cvikov, okres Česká Lípa	6115 m ²	nezastavitelné (TTP)	bez přístupové cesty	dva pozemky které tvoří jeden funkční celek
4	Huníkov, Česká Kamenice, okres Děčín	1969 m ²	nezastavitelné (TTP)	jeden pozemek bez přístupové cesty, jeden pozemek zpevněná cesta - silnice	dva pozemky, které tvoří jeden funkční celek

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 přístup	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	35,00 Kč	1	35,00 Kč	1	0.87	1	1	1	0.87	40,23 Kč
2	35,20 Kč	1	35,20 Kč	1.02	0.8	1	1	0.95	0.7752	45,41 Kč
3	28,95 Kč	1	28,95 Kč	1.02	0.89	1	0.8	0.95	0.689928	41,96 Kč
4	25,90 Kč	1	25,90 Kč	1.02	0.96	1	0.95	0.95	0.883728	29,31 Kč
Celkem průměr										39,23 Kč
Minimum										29,31 Kč
Maximum										45,41 Kč
Směrodatná odchylka - s										6,95 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										32,27 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										46,18 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 přístupnosti pozemku. K5 zohledňuje popsání vlastností pozemku.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$39,23 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 413 \text{ m}^2$$

$$= 16\,201,99 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

16 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **3.250,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **16.000,- 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 zpeněžování 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 %.

Výsledný výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 spolu s aplikací srážky ve výši 10 % je proveden takto:

Hodnota dle porovnávací metody:

$$(16\,000\text{ Kč} * 1/2) - 10\% = \underline{7\,000,00\text{ Kč}}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Usnesením Okresního soudu v Teplicích ze dne 15.1.2025, č.j. 36 D 331/2024-200, byl prostřednictvím ustanoveného soudního komisaře Mgr. Martina Paluse, notáře se sídlem v Teplicích, ustanoven znalec XP invest, s.r.o., znalecká kancelář k určení obvyklé ceny podílu ve výši id ½ pozemku parcelní č. 55 zapsaného na listu vlastnictví č. 708, pro katastrální území Horní Chříbská, obec Chříbská, okres Děčín.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id ½ na pozemku parcelní č. 55 zapsaného na listu vlastnictví č. 708, pro katastrální území Horní Chříbská, obec Chříbská, okres Děčín v daném místě a čase, se určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

7 000,- Kč

Slovy: Sedmtisickorunčeských Kč

V y p r a c o v a l :

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

Ing. Zdeňka Křenková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 17.02.2025



Mgr. Zdeňka Křenková

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 účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 012295/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	55
Obec:	Chřibská [562530]
Katastrální území:	Horní Chřibská [654477]
Číslo LV:	708
Výměra [m ²]:	413
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Beyerová Blanka, č. p. 154, 41501 Srbsice	1/2
Kvasnička Karel, Pražská 236, Světlice, 41761 Bystřany	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
76811	413

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

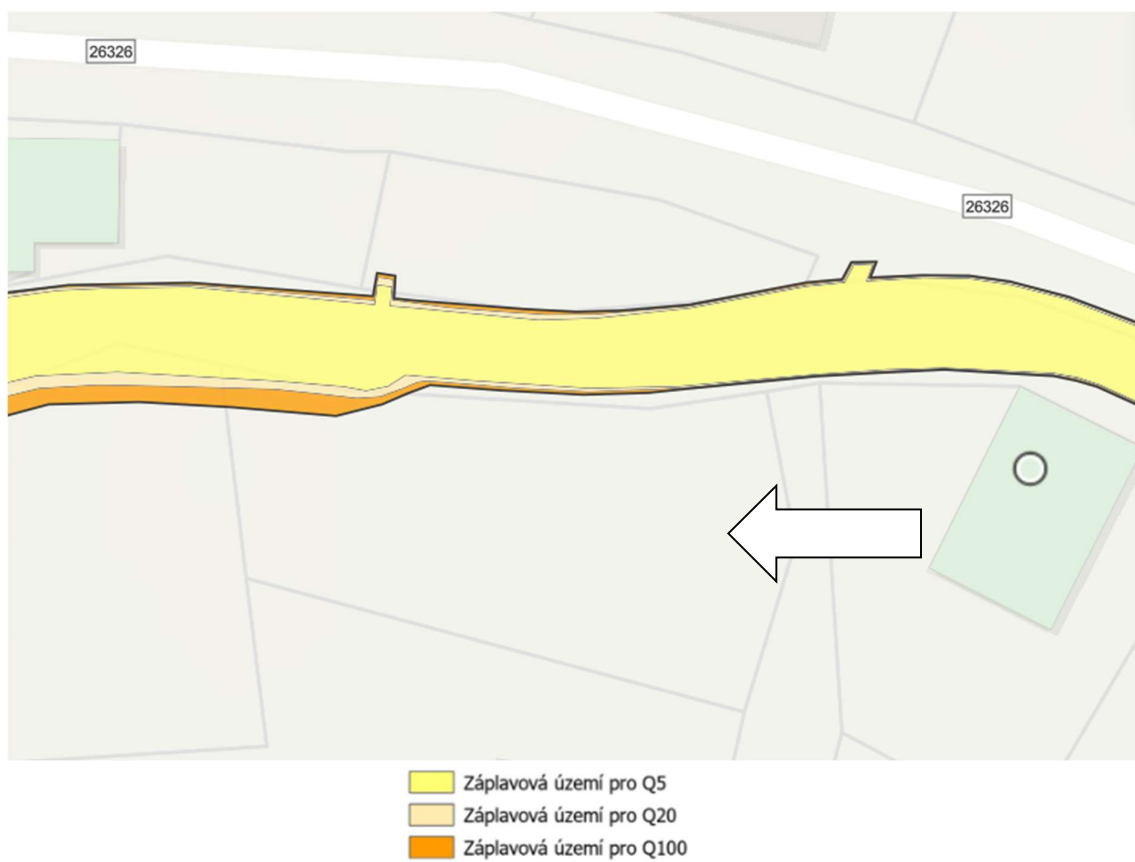
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Kvasnička Karel
Zahájení exekuce - Kvasnička Karel

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

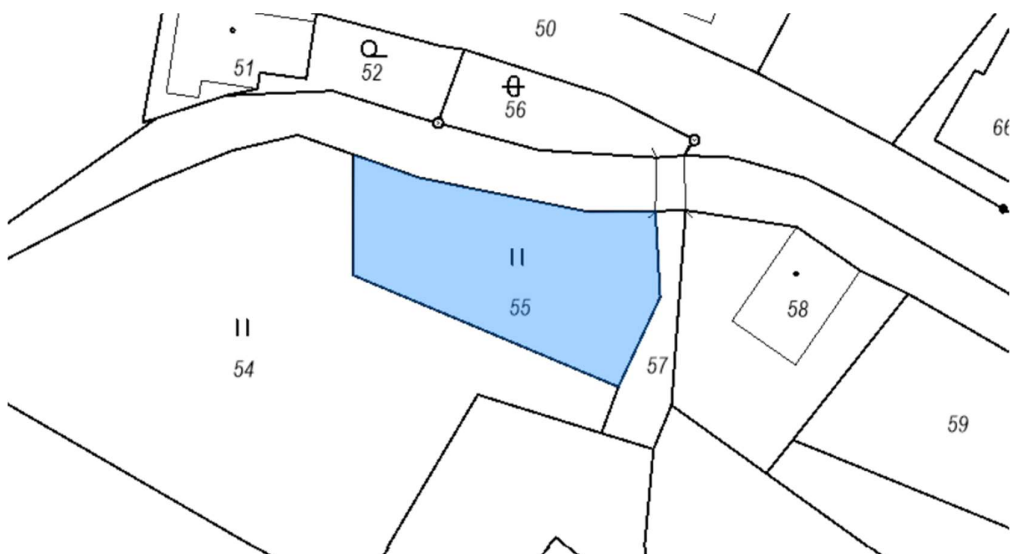
Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-186/2025;

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk

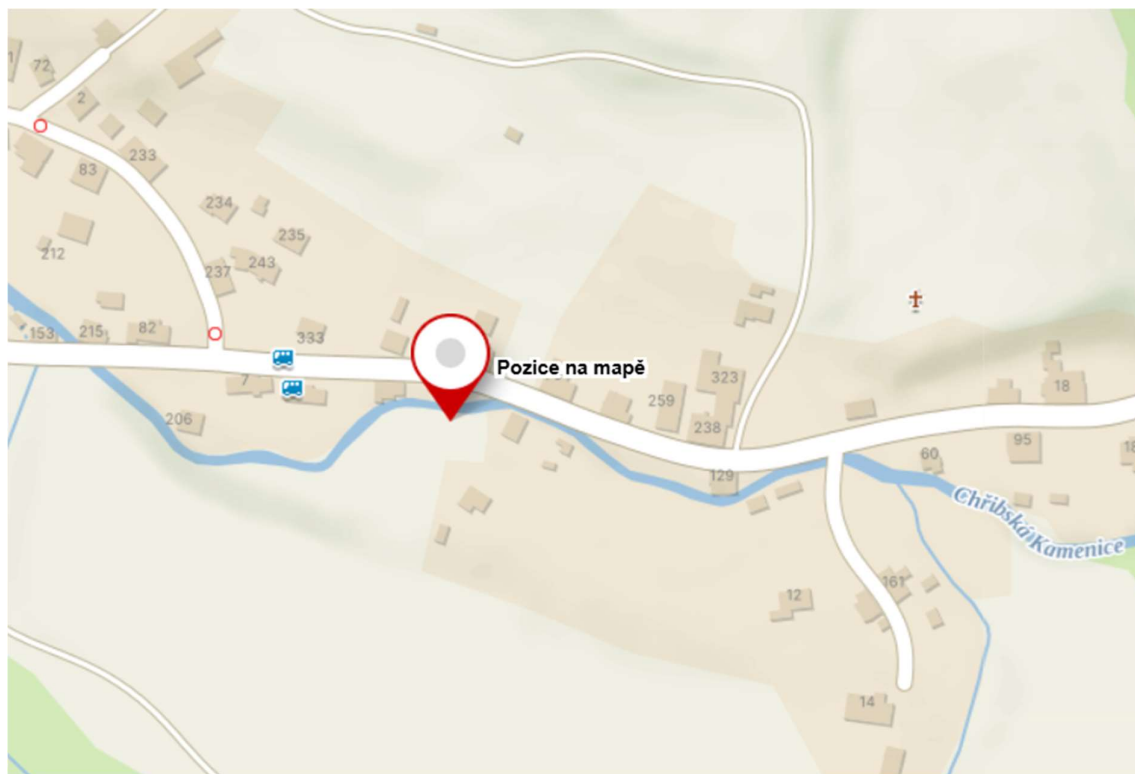
Výřez z povodňové mapy



Katastrální mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

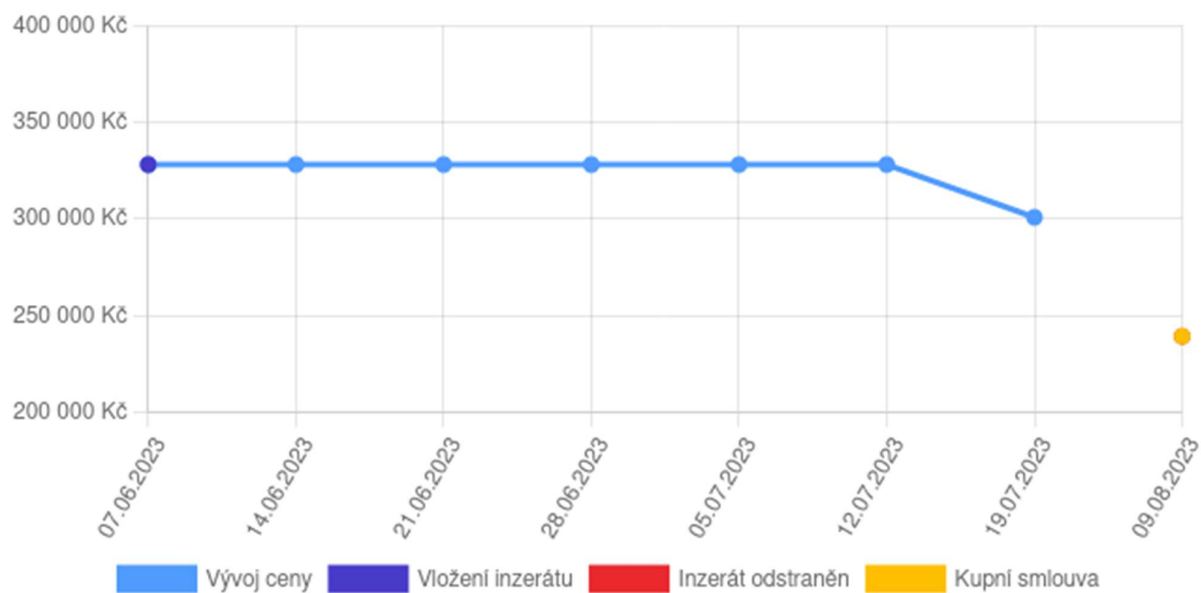
Lokalita	Dolní Chřibská, Chřibská, okres Děčín	Cena dle KS	239 225 Kč
Právní účinky ke dni	09.08.2023	Číslo řízení	V-2096/2023-531
Plocha pozemku	6835 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Prodej pozemku parc.č. 2578/1 Katastrální území: Dolní Chřibská Velikost: 6 835 m² Nabídka: Hledáte vhodný pozemek k investici? Pak si nenechte ujít tuto nabídku pozemku o velikosti 6 835 m² v Dolní Chřibské. Dle platného územního plánu je parcela zařazena mezi plochy s funkčním využitím „Trvalé travní porosty“. Ty se řadí do nezastavitelných ploch. Hlavním využitím je zde orná půda a trvalé travní porosty. Přípustným využitím jsou revitalizační opatření, opatření ke zvýšení ekologické stability území, zalesnění a nezbytná dopravní a technická infrastruktura. Okolí: Dolní Chřibská leží nedaleko hranic s Německem a Národního parku České Švýcarsko. Varnsdorf se nachází jen 20 minut autem.

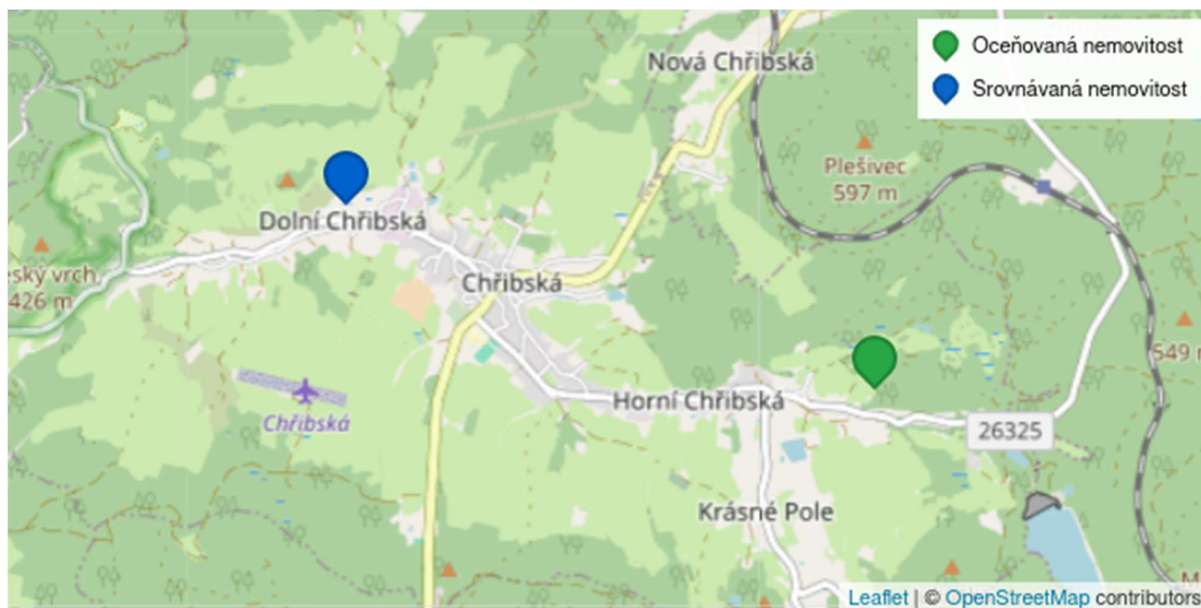
2. Fotodokumentace



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)

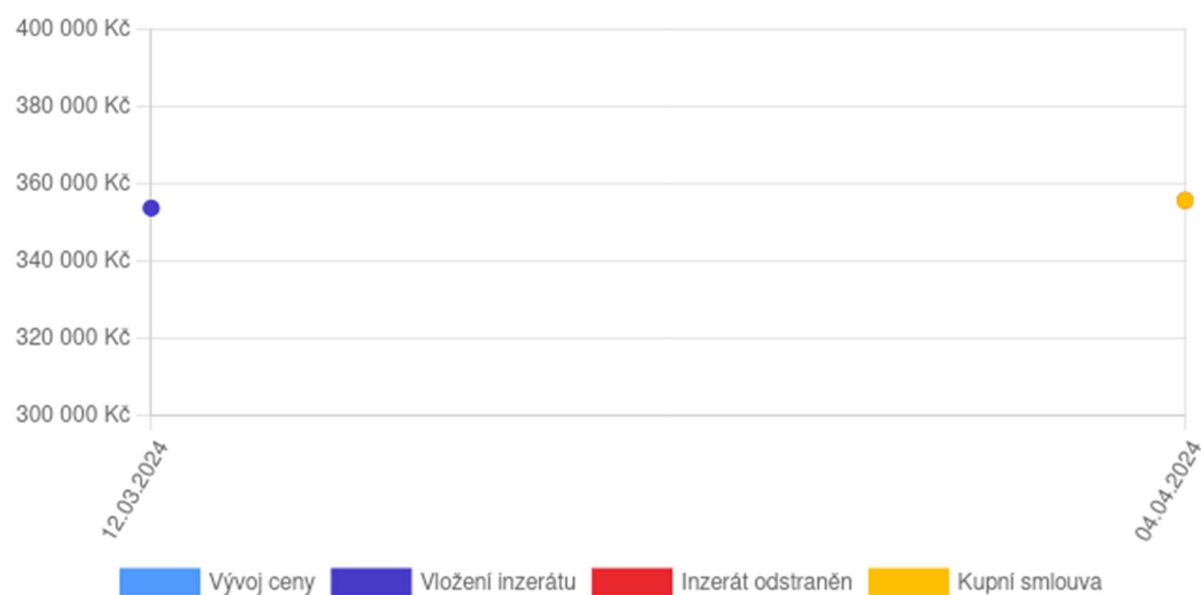
Lokalita	Kunratice, okres Děčín	Cena dle KS	355 605 Kč
Právní účinky ke dni	04.04.2024	Číslo řízení	V-1452/2024-502
Plocha pozemku	10103 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Nabízím k prodeji pozemky do výlučného vlastnictví v katastrálním území Kunratice u České Kamenice, okres Děčín. Pozemky jsou tak vhodné pro přímé hospodaření nebo jako lukrativní investiční příležitost. Pozemky jsou zapsány na LV 493 pod parcelními čísly 1110/2 a 1104/1. Oba jsou vedeny jako trvalý travní porost. Jejich celková rozloha je 10 103 m². Investice do půdy je zejména nyní v době nejistoty vyhledávanou cestou, jak uchránit peníze před inflací. Půda je komodita, která se nevyrábí a ubývá a proto její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Investice je svou snadností a nízkou rizikovostí lákavá i pro méně zkušené investory. Cena je včetně provize. Zahrnuje také zpracování administrativy a návrh kupní smlouvy. V případě dotazů nebo zájmu o koupi mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

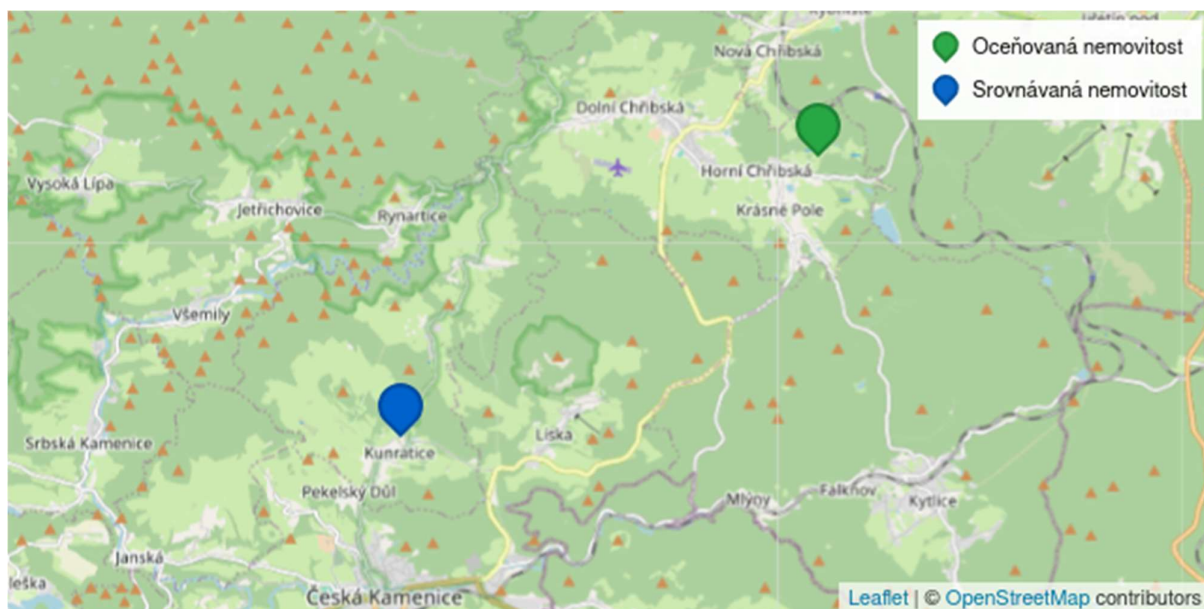
2. Fotodokumentace



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)

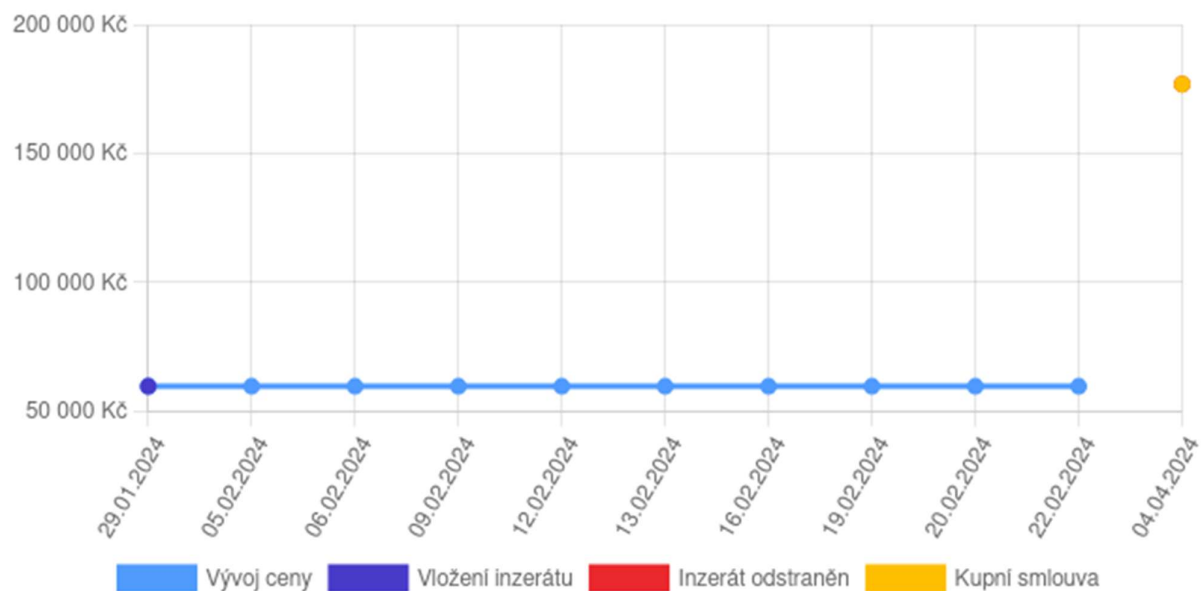
Lokalita	Cvikov, okres Česká Lípa	Cena dle KS	177 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.04.2024	Číslo řízení	V-2013/2024-501
Poznámka k ceně	Tržní odhad:59.000 Kč	Plocha pozemku	6115 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plyn	Ne

Předmětem dražby jsou dva pozemky o výměře 6 115 m² v blízkosti města Cvikov, které se nachází na Českolipsku v Libereckém kraji, zhruba 6 km severovýchodně od Nového Boru, na území Chráněné krajinné oblasti Lužické hory při její jižní hranici. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost. Podrobnější informace jsou uvedeny ve znaleckém posudku. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů, bez součinnosti účastníků exekučního řízení. Při „prodeji“ nemovitosti z uvedeného řízení se všeobecně může jednat o jednoduchý proces, kde se díky takovému „prodeji“ může kupující dostat k velmi výhodné kupní ceně. Zveřejněné údaje jsou čerpány z dokumentů v rámci exekučního řízení, kdy je nemovitost určena ke zpeněžení v rámci exekučního řízení. Služby spojené s poskytnutím dalších informací ke konkrétním detailům exekučního řízení jsou zpoplatněny dle ceníku služeb společnosti, který je k dispozici před registrací k požadované službě. V případě Vašeho zájmu o více informací nás kontaktujte prostřednictvím níže uvedeného formuláře nebo na e-mail: info@s-drazby.cz. V tomto případě je již stanoven termín „prodeje – zpeněžení“ nemovitosti. V případě potřeby zajištění financování, Vám můžeme pomoci najít řešení.

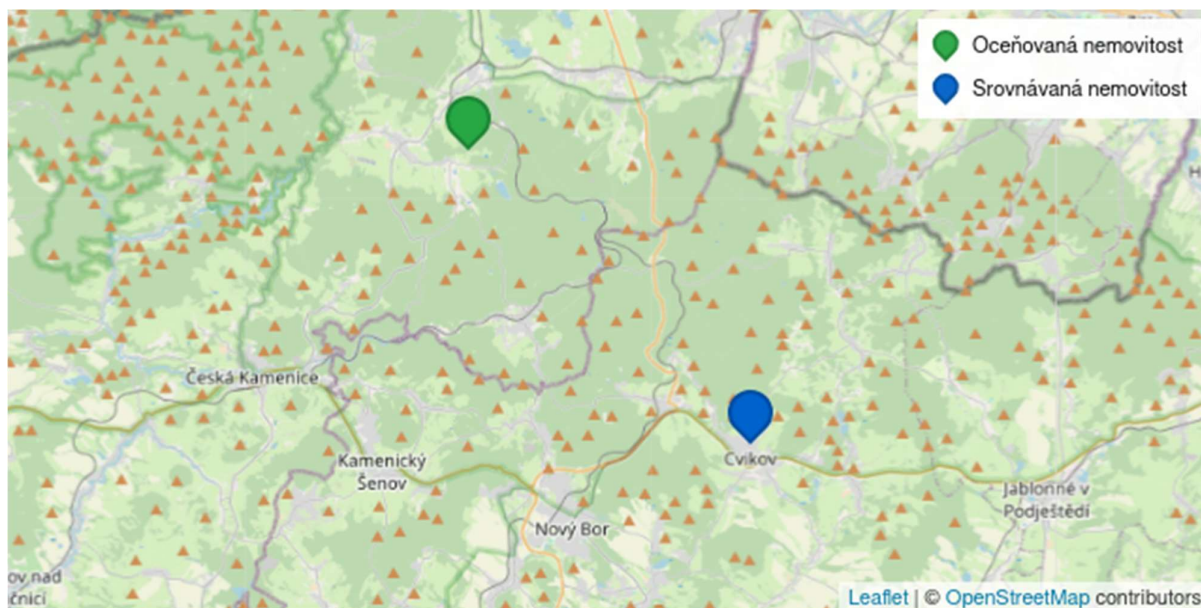
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

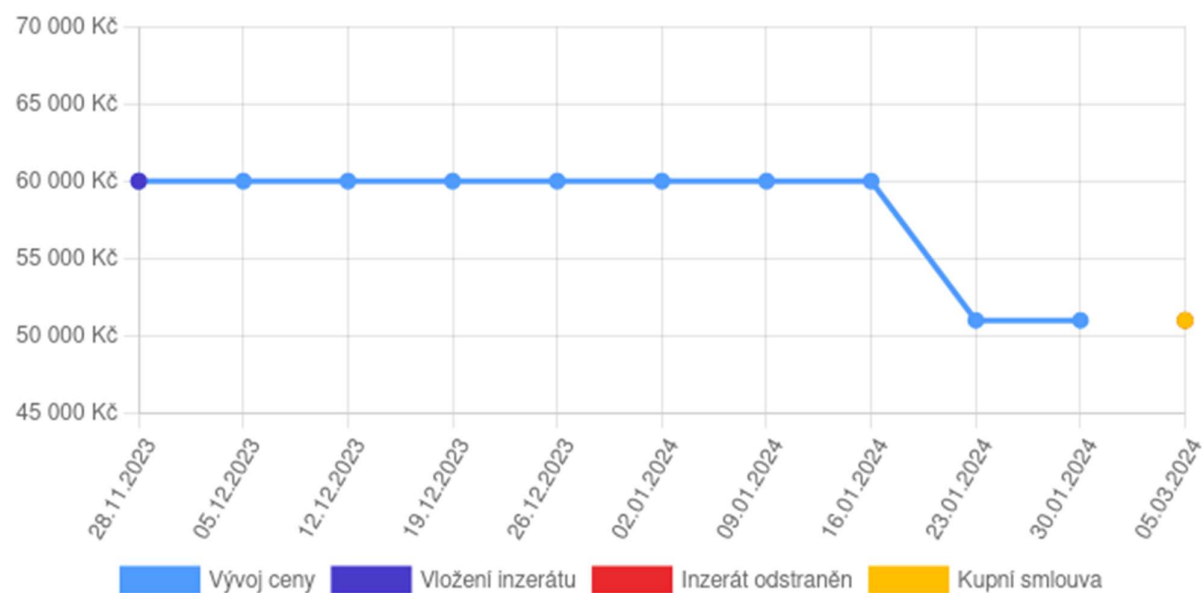
Lokalita	Huníkov, Česká Kamenice, okres Děčín	Cena dle KS	51 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.03.2024	Číslo řízení	V-1022/2024-502
Plocha pozemku	1969 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Ostatní	Plyn	Ne

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Dolní Kamenice, LV 1527 o výměře 1969 m². Parcela č. 1071/2 - o výměře 919 m² (trvalý travní porost) Parcela č. 1064 - o výměře 1050 m² (ostatní plocha)
Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby.
Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky města.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

