

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 046775/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Mikulášovice pro exekuční řízení č.j. 148 EX 364/17.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 6, Mgr. David Vybíral, LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Vítězné náměstí 829/10, 160 00 Praha 6

OBVYKLÁ CENA

330 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 05.08.2025

Vyhotoveno: V Praze 05.08.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 644 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 411 Mikulášovice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 5857/15 (ostatní plocha), vše v kat. území Mikulášovice, obec Mikulášovice, část obce Mikulášovice, okres Děčín, zapsáno na LV 11292.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.07.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Davida Vybírala, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 03.06.2025 pod č.j. 148 EX 364/17-66,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 15.07.2025,

- list vlastnictví č. 11292 ze dne 02.06.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 10.06.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 10.06.2025,
- vyrozumění o ohledání ze dne 03.06.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2930/2024-531. Podání k okamžiku 19.11.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1561472,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2113/2024-531. Podání k okamžiku 27.08.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2498/2024-531. Podání k okamžiku 07.10.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1588540.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Děčín, obec Mikulášovice, k.ú. Mikulášovice
Adresa nemovité věci: č.p. 411, 407 79 Mikulášovice

Místopis

Město Mikulášovice se nachází v Ústeckém kraji, cca 13 km západně od města Rumburk, cca 19 km severozápadně od města Varnsdorf a cca 24 km severovýchodně od města Děčín. K městu patří obce Mikulášovičky, Salmov, Tomášov. Městem protéká Mikulášovický potok. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ostatní nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská a základní škola. Zdravotní péči ve městě zajišťují odborní lékaři - praktičtí, pediatr a zubní lékař. Nákup zboží je dostupný v místních obchodech. Ve městě se dále nachází pošta, restaurační a ubytovací zařízení, sportoviště, dětská hřiště, koupaliště, rozhledna, hvězdárna, muzeum, letní kino, knihovna aj. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severozápadní části města Mikulášovice č.p. 411 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Mikulášovice, dol. SAS” se nachází cca 80 m od oceňované nemovité věci. Vlaková stanice „Mikulášovice střed” se nachází cca 2,2 km od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
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: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 5407/2 Město Mikulášovice, č. p. 1007, 40779 Mikulášovice
parc. č. 5379/14 Město Mikulášovice, č. p. 1007, 40779 Mikulášovice
parc. č. 5379/15 Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001
Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozůstatky stavby rodinného domu. Na pozemku se nachází pouze základová konstrukce a část obvodového zdiva z plných pálených cihel. Zdivo je neúplné, staticky narušené a převážně zborcené. Technický stav odpovídá zřícenině. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Napojení nemovité věci na inženýrské sítě nebylo zjištěno. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 644 stojí stavba rodinného domu č.p. 411. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 224 m². Pozemek parc. č. 5857/15 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 644 a tvoří s ním jeden funkční celek nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda o celkové výměře 118 m². Pozemky jsou rovinné, travnaté a neudržované. Pozemky nejsou oploceny. Na pozemcích se nachází porosty. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemky parc. č. 5407/2 a parc. č. 5379/14, které jsou ve vlastnickém právu města Mikulášovice a přes pozemek parc. č. 5379/15, který je ve vlastnickém právu Ústeckého kraje.

Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 15.07.2025 bez účasti povinné. Povinná byla vyrozuměna o provedení místního šetření.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
-----	---

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

Ostatní rizika:

ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita v okruhu cca 1 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 411 Mikulášovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	342,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Mikulášovice		
Lokalita:	č.p. 436		
Popis:	Rodinný dům k rekonstrukci. V přízemí se nachází chodba, 2 pokoje, koupelna, WC, sklad, garáž / dílna. Po schodech z chodby se dostanete do 1. patra, kde jsou 3 místnosti a vchod na půdu. Vše je určeno k rekonstrukci. U domu je udírna, posezení u chatky s ohništěm. Dům je umístěn na mírném kopci. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 860 m ² . Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	860,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,05	 Zdroj: realizovaný prodej z 19.11.2024 (V-2930/2024-531)
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,70	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,70	
K7 Vliv pozemku		0,90	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
850 000 Kč	0,46	391 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Vilémov		
Lokalita:	č.p. 123		
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Vilémov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z šablon. Dům je v původním stavu, vhodný k celkové rekonstrukci. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1284 m ² . Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 284,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,05	 Zdroj: realizovaný prodej z 27.08.2024 (V-2113/2024-531)
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,70	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,70	
K7 Vliv pozemku		0,81	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
600 000 Kč	0,42	252 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Mikulášovice		
Lokalita:	č.p. 1003		
Popis:	Patrový rodinný dům 3+1 leží v klidné části města Mikulášovice a je určen k rekonstrukci. Náleží k němu udržovaná zahrada 379 m ² . Vjezd na pozemek je z asfaltové komunikace. Za domem je garáž a menší hospodářské stavení. Voda je zavedena ze studny a odpad je sveden do tříkomorové jímky. Topení zajišťuje kotel na tuhá paliva a rozvod je po celém domě. Elektřina je v celém objektu a plyn je na hranici pozemku přímo u domu. V přízemí domu se nachází kuchyně, obývací pokoj,		

praktická spíž a koupelna s WC. V patře jsou dvě ložnice a komora. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 508 m². Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 508,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Příslušenství nemovité věci	0,70
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	0,97



Zdroj: realizovaný prodej z
07.10.2024 (V-2498/2024-
531)

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
1 150 000 Kč	0,35	402 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	252 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	348 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	402 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	348 500 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	348 500,00
Rizika spojená s povodněmi	* 0,95
=	331 075,00
Výsledná porovnávací hodnota	331 075 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) 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 jednají vzájemně nezávisle.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 411 Mikulášovice

331 075,- Kč

Porovnávací hodnota	331 075 Kč
----------------------------	-------------------

Obvyklá cena	330 000 Kč
slovy: Tři sta třicet tisíc Kč	

Silné stránky

- obč. vybavenost,
- dopravní obslužnost a dostupnost.

Slabé stránky

- stav nemovité věci,
- záplavové území.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 644 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 411 Mikulášovice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 5857/15 (ostatní plocha), vše v kat. území Mikulášovice, obec Mikulášovice, část obce Mikulášovice, okres Děčín, zapsáno na LV 11292.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **330.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 644 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 411 Mikulášovice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 5857/15 (ostatní plocha), vše v kat. území Mikulášovice, obec Mikulášovice, část obce Mikulášovice, okres Děčín, zapsáno na LV 11292.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **330.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena

330 000 Kč

slovy: Tři sta třicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 11292	6
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Michaela Holečková

Jakub Chrástěcký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 046775/2025.

V Praze 05.08.2025

JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A.,
LL.M.

Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2025.08.05
13:56:03 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2025 09:41:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 148EX 364/17 pro Soudní exekutor Vybíral David, Mgr.

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562751 Mikulášovice

Kat.území: 694126 Mikulášovice

List vlastnictví: 11292

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Molcar Lucie Josepha, Sokolovská 69, Svádov, 40322 Ústí nad Labem	776013/2919
---	-------------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 644	224 zastavěná plocha a nádvoří
---------	--------------------------------

Součástí je stavba: Mikulášovice, č.p. 411, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 644

5857/15

118 ostatní plocha

neplodná půda

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňových pohledávek ve výši 13 725,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,

Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Parcela: St. 644, Parcela: 5857/15

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.: 312211/12/214942506065 ze dne 30.10.2012.

Z-6629/2012-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňových pohledávek ve výši 69 176,90 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,

Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Parcela: St. 644, Parcela: 5857/15

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.: 426569/15/2501-80541-507886 Finančního úřadu pro Ústecký kraj - Územního pracoviště v Ústí nad Labem ze dne 24.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2015 20:02:00. Zápis proveden dne 20.03.2015; uloženo na prac. Rumburk

V-644/2015-531

Pořadí k 24.02.2015 20:02

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňových pohledávek ve výši 151 601,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2025 09:41:00

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562751 Mikulášovice

Kat.území: 694126 Mikulášovice

List vlastnictví: 11292

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Parcela: St. 644, Parcela: 5857/15

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.: 2143147/16/2501-80542-507886 Finančního úřadu pro Ústecký kraj - Územního pracoviště v Ústí nad Labem ze dne 17.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2016 20:03:42. Zápis proveden dne 10.11.2016; uloženo na prac. Rumburk

V-3075/2016-531

Pořadí k 17.10.2016 20:03

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor:

JUDr. Vratislav Pospíšil

Velká hradební 484/2

Ústí nad Labem, 400 01

Povinnost k

Molcar Lucie Josepha, Sokolovská 69, Svádov, 40322 Ústí
nad Labem, RČ/IČO: 776013/2919

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce , Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 0136 EX-2697/2016 -11 ze dne 30.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2016 19:23:01. Zápis proveden dne 10.11.2016; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-5406/2016-510

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Molcar Lucie Josepha, Sokolovská 69, Svádov, 40322

Ústí nad Labem, RČ/IČO: 776013/2919

Parcela: St. 644, Parcela: 5857/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Ústí nad Labem č.j. 0136 EX-2697/2016 -35 ze dne 07.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2017 18:04:12. Zápis proveden dne 09.11.2017; uloženo na prac. Rumburk

Z-3092/2017-531

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, Vítězné náměstí 829/10,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Molcar Lucie Josepha, Sokolovská 69, Svádov, 40322 Ústí
nad Labem, RČ/IČO: 776013/2919

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 364/17-9 k 54 EXE-1002/2017 14 ze dne 18.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2017 20:10:17. Zápis proveden dne 26.04.2017; uloženo na prac. Praha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2025 09:41:00

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562751 Mikulášovice

Kat.území: 694126 Mikulášovice

List vlastnictví: 11292

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-18119/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Molcar Lucie Josepha, Sokolovská 69, Svádov, 40322

Ústí nad Labem, RČ/IČO: 776013/2919

Parcela: St. 644, Parcela: 5857/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 6 č.j. 148 EX-364/2017 -11 ze dne 29.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2017 20:09:53. Zápis proveden dne 31.05.2017; uloženo na prac. Rumburk
Z-1600/2017-531

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Molcar Lucie Josepha, Sokolovská 69, Svádov, 40322 Ústí

nad Labem, RČ/IČO: 776013/2919

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 13539/17-012 ze dne 02.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2017 16:44:28. Zápis proveden dne 03.10.2017; uloženo na prac. Šumperk

Z-6581/2017-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Molcar Lucie Josepha, Sokolovská 69, Svádov, 40322

Ústí nad Labem, RČ/IČO: 776013/2919

Parcela: St. 644, Parcela: 5857/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šumperk č.j. 139 EX-13539/2017 -014 ze dne 02.10.2017. Právní moc ke dni 12.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2017 16:44:22. Zápis proveden dne 04.10.2017; uloženo na prac. Rumburk

Z-2732/2017-531

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Šumperk č.j. 139 EX-13539/2017 -020 ze dne 15.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2017 16:39:16. Zápis proveden dne 16.11.2017; uloženo na prac. Rumburk

Z-3183/2017-531

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M.,
Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Molcar Lucie Josepha, Sokolovská 69, Svádov, 40322 Ústí

nad Labem, RČ/IČO: 776013/2919

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-9128/2018 - 12 ze dne 26.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2018 12:43:21. Zápis proveden dne 01.10.2018; uloženo na prac. Klatovy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2025 09:41:00

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562751 Mikulášovice

Kat.území: 694126 Mikulášovice

List vlastnictví: 11292

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

-

Z-5961/2018-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Molcar Lucie Josepha, Sokolovská 69, Svádov, 40322

Ústí nad Labem, RČ/IČO: 776013/2919

Parcela: St. 644, Parcela: 5857/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Klatovy č.j.: 120 EX-9128/2018 -21 ze dne 27.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2018 13:09:05. Zápis proveden dne 01.10.2018; uloženo na prac. Rumburk Z-2584/2018-531

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Molcar Lucie Josepha, Sokolovská 69, Svádov, 40322 Ústí

nad Labem, RČ/IČO: 776013/2919

Parcela: St. 644, Parcela: 5857/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Praze 10 č.j. 003 EX-1826/2019 -11 ze dne 19.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2019 00:08:31. Zápis proveden dne 26.11.2019.

Z-2863/2019-531

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

Povinnost k

Molcar Lucie Josepha, Sokolovská 69, Svádov, 40322 Ústí

nad Labem, RČ/IČO: 776013/2919

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 1826/19-6 k 73 EXE-1078/2019 11 ze dne 10.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2019 00:08:23. Zápis proveden dne 17.01.2020; uloženo na prac. Praha

Z-41015/2019-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Molcar Lucie Josepha, Sokolovská 69, Svádov, 40322 Ústí

nad Labem, RČ/IČO: 776013/2919

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-4314/2024 -13 ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2024 13:05:33. Zápis proveden dne 05.08.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-3563/2024-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 644, Parcela: 5857/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Břeclav č.j. 160 EX-4314/2024 -20 ze dne 01.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2024 13:08:21. Zápis proveden dne 06.08.2024; uloženo na prac. Rumburk

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2025 09:41:00

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562751 Mikulášovice

Kat.území: 694126 Mikulášovice

List vlastnictví: 11292

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-1804/2024-531

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 644, Parcela: 5857/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj.:1657143/24/2501-00540-508663 Finančního úřadu pro Ústecký kraj, Územní pracoviště v Ústí nad Labem ze dne 10.09.2024. Právní moc ke dni 10.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2024 20:02:45. Zápis proveden dne 13.09.2024.

Z-2174/2024-531

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí čj. 1663591/24/2501-00540-508663 Finančního úřadu pro Ústecký kraj, Územní pracoviště v Ústí nad Labem ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2024 20:02:52. Zápis proveden dne 16.09.2024.

Z-2195/2024-531

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 644, Parcela: 5857/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 1657085/24/2501-00540-508663 Finančního úřadu pro Ústecký kraj, Územní pracoviště v Ústí nad Labem ze dne 10.09.2024. Právní moc ke dni 10.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2024 20:03:07. Zápis proveden dne 13.09.2024.

Z-2176/2024-531

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí čj. 1663641/24/2501-00540-508663 Finančního úřadu pro Ústecký kraj, Územní pracoviště v Ústí nad Labem ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2024 20:02:53. Zápis proveden dne 16.09.2024.

Z-2196/2024-531

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 644, Parcela: 5857/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 1656957/24/2501-00540-508663 Finančního úřadu pro Ústecký kraj, Územní pracoviště v Ústí nad Labem ze dne 10.09.2024. Právní moc ke dni 10.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2024 20:03:08. Zápis proveden dne 13.09.2024.

Z-2175/2024-531

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí čj. 1663661/24/2501-00540-508663 Finančního úřadu pro Ústecký kraj, Územní pracoviště v Ústí nad Labem ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2024 20:03:08. Zápis proveden dne 16.09.2024.

Z-2194/2024-531

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 644, Parcela: 5857/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 1657250/24/2501-00540-508663 Finančního úřadu pro Ústecký kraj, Územní pracoviště v Ústí nad Labem ze dne 10.09.2024. Právní moc ke dni 10.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2024 20:03:31. Zápis proveden dne 13.09.2024.

Z-2177/2024-531

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí čj. 1663622/24/2501-00540-508663

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.06.2025 09:41:00

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562751 Mikulášovice

Kat.území: 694126 Mikulášovice

List vlastnictví: 11292

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Finančního úřadu pro Ústecký kraj, Územní pracoviště v Ústí nad Labem ze dne 11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2024 20:02:33. Zápis proveden dne 16.09.2024.

Z-2193/2024-531

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 12.09.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.09.2003.

V-1557/2003-531

Pro: Molcar Lucie Josepha, Sokolovská 69, Svádov, 40322 Ústí nad Labem

RČ/IČO: 776013/2919

- o Smlouva kupní ze dne 22.09.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.09.2003.

V-1644/2003-531

Pro: Molcar Lucie Josepha, Sokolovská 69, Svádov, 40322 Ústí nad Labem

RČ/IČO: 776013/2919

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 02.06.2025 12:20:03

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.













