

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21547

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky Rochov u Tetčiněvsi (okr. Litoměřice)

Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Úštěk, k.ú. Rochov u Tetčiněvsi

Adresa: Rochov, 411 45 Rochov

OBJEDNATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10

Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor

Adresa: Na Plískavě 1525/2, 10200 Praha 10

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 3 EX 5656/12 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

15 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých včetně

Stav ke dni: 29.7.2021 Datum místního šetření: 13.7.2021

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 29.7.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluživnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemcích parc. č. 201 (zahrada), parc. č. 202 (zahrada) a parc. č. 2214 (zahrada) v kat. území Rochov u Tetčiněvsi, obec Úštěk, okres Litoměřice, zapsáno na LV 589.

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.

Výklad pojmu a popis metod ocenění:

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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísň 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 příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obyklá 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 tísni. 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 odpovídат 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 vči 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.

10) Nižší obchodovatelnost spoluústnických podílů.

V případě oceňování spoluústnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmírkách trh se spoluústnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluústnicktví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluústnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchoduji, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluústnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluústnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluústnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluústnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluústnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluúčastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluúčastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluúčastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluúčastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooprovat s ostatními spoluúčastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluúčastnického podílu na nemovité věci, se následně odražejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluúčastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejná cena spoluúčastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluúčastnického podílu – tedy například u spoluúčastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejná cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejná cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluúčastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluúčastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluúčastníky zpravidla neznají a riziko případních budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluúčastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluúčastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluúčastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluúčastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluúčastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korrekcí ceny vynásobit spoluúčastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluúčastnických podílů.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tisně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, které byly následně porovnány s occňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

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. Richarda Bednáře, o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 4.6.2021 pod č.j. 3 EX 5656/12-64.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 13.7.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapu.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.
- územní plán města Ústík.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínské a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Obec Rochov je částí města Úštěk. Nachází se cca 4 km jižně od města Úštěk, cca 18 km severovýchodně od města Roudnice nad Labem a cca 20 km východně od města Litoměřice. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Úštěku, Roudnici nad Labem a v Litoměřicích. Do obce vede silnice III. třídy.

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 type="checkbox"/> RD <input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr. objekt	<input type="checkbox"/> garáž
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky: veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 2285 Město Úštěk, Mírové náměstí 83, Úštěk-Vnitřní Město, 41145 Úštěk

Celkový popis

Oceňované pozemky se nacházejí na západním okraji zastavěné části obce Rochov. Jedná se o sousedící pozemky nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zahrada o výměře 489 m². Pozemky jsou na jižní a západní straně ohraničené nezpevněnou cestou. Na pozemcích parc. č. 202 a parc. č. 2214 se nachází část zděného domu a kolna. Pozemky jsou svažité k východní straně. V době oceňování byly pozemky využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2285, který je vlastnictví města Úštěk.

Přípojky IS nebyly zjištěny.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy bydlení venkovské.

Příslušenstvím nemovité včetně kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2285, který je ve vlastnictví města Ústík.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rochov u Tetčiněvsi (okr. Litoměřice)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Libčice u Litoměřic, realizovaný prodej ze dne 7.12.2020.

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 271/20 v k.ú. Libčice u Litoměřic o výměře 1 928 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 060 000	1 928	549,79	0,81	445,33

Název: k.ú. Úštěk, realizovaný prodej ze dne 23.11.2020.

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 736/9 v k.ú. Úštěk o výměře 437 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
189 530	437	433,71	0,81	351,31

Název: k.ú. Polepy, realizovaný prodej ze dne 6.6.2021.

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 26/6 v k.ú. Polepy o výměře 1 134 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90

úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
500 000	1 134	440,92	0,81	357,15

Zjištěná průměrná jednotková cena	384,60 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukuje pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramenc 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnou nemovitou věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluúvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	201	180	385,00	1 / 8	8 663
zahrada	202	72	385,00	1 / 8	3 465
zahrada	2214	237	385,00	1 / 8	11 406
Obvyklá cena před korekcí ceny					23 534
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluúvlastnických podílu			* 0,60	=	14 120,40
Celková výměra pozemků		489	Hodnota pozemků celkem		14 120

ODŮVODNĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rochov u Tetčinčvsi (okr. Litoměřice)

14 120,- Kč

Hodnota pozemku	14 120 Kč
------------------------	------------------

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 informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. 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 niž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

15 000 Kč

slovou: Patnácttisíc Kč

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou idcálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemcích parc. č. 201 (zahrada), parc. č. 202 (zahrada) a parc. č. 2214 (zahrada) v kat. území Rochov u Tetčiněvsi, obec Úštěk, okres Litoměřice, zapsáno na LV 589 v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,- Kč**.

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-technické 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

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	1

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 prvého 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 byl zapsán pod poř. č. ZP-21547 znaleckého deníku.

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. Lukáš Hofbauer
Jakub Chrástecký

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

V Praze 29.7.2021

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2021 08:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 5656/12 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565814 Úštěk

Kat.území: 766879 Rochov u Tetčiněvsi

List vlastnictví: 589

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Dlasková Irena, Rochov 5, 41145 Úštěk	735521/2656	2/8
Hedlík Petr, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201	860822/2887	2/8
Litoměřice		
Juklová Monika, Nerudova 1146/40, Předměstí, 41201	755105/2663	1/8
Litoměřice		
Lišková Pavlína, Jezuitská 7/6, Litoměřice-Město, 41201	735909/2917	1/8
Litoměřice		
Nykendajová Jiřina, Za Plynárnou č.ev. 5208, Předměstí, 41201 Litoměřice	555803/0940	2/8

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
201	180	zahrada		zemědělský půdní fond
202	72	zahrada		zemědělský půdní fond
2214	237	zahrada		zemědělský půdní fond

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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 275.000,-Kč s příslušenstvím na podíl 1/8

Oprávnění pro

Volavka Karel, Faradayova 238/2, Petrovice, 10900 Praha 10, RČ/IČO: 431214/053

Povinnost k

Juklová Monika, Nerudova 1146/40, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 755105/2663

Parcela: 201, Parcела: 202, Parcела: 2214

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Praha 10, 003 EX-5656/2012 -13 ze dne 10.01.2013.

Z-670/2013-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Mgr. Richard Bednář , Exekutorský úřad Praha 10

Povinnost k

Juklová Monika, Nerudova 1146/40, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 755105/2663

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 152 EXE-2311/2012 8 OSP7 ze dne 20.11.2012;

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2021 08:55:03

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565814 Úštěk

Kat.území: 766879 Rochov u Tetčinévsi

List vlastnictví: 589

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

Typ vztahu

uloženo na prac. Praha

z-2588/2013-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na podíl 1/8

Povinnost k

Juklová Monika, Nerudova 1146/40, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 755105/2663
Parcela: 201, Parcела: 202, Parcera: 2214

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 10 003 EX-5656/2012 -14 ze dne 10.01.2013.

z-668/2013-506

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Hedlík Petr, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 860822/2887

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-7133/2018 - 16 ze dne 26.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2020 11:02:58. Zápis proveden dne 07.08.2020; uloženo na prac. Klatovy

z-5640/2020-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na podíl 2/8

Povinnost k

Hedlík Petr, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 860822/2887
Parcela: 201, Parcera: 202, Parcera: 2214

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Klatovy 120 EX-7133/2018 -70 ze dne 06.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2020 11:02:58. Zápis proveden dne 10.08.2020; uloženo na prac. Litoměřice

z-5508/2020-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Hedlík Petr, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 860822/2887

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 3598/2018 -9 ze dne 28.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2020 11:05:12. Zápis proveden dne 24.08.2020; uloženo na prac. Jeseník

z-2435/2020-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na podíl 2/8

Povinnost k

Hedlík Petr, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 860822/2887

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2021 08:55:03

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565814 Úštěk

Kat.území: 766879 Rochov u Tetčiněvsi

List vlastnictví: 589

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 201, Parcels: 202, Parcels: 2214

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Jeseník 197 EX-3598/2018 -29 ze dne 20.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020 11:20:38. Zápis proveden dne 25.08.2020; uloženo na prac. Litoměřice

Z-5772/2020-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník
Povinnost k

Hedlák Petr, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 860822/2887

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 2500/2017 -7 ze dne 28.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2020 11:10:10. Zápis proveden dne 24.08.2020; uloženo na prac. Jeseník

Z-2436/2020-811

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 2/8

Povinnost k

Hedlák Petr, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 860822/2887
Parcela: 201, Parcels: 202, Parcels: 2214

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Jeseníku 197 EX-2500/2017 -37 ze dne 20.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2020 11:09:41. Zápis proveden dne 25.08.2020; uloženo na prac. Litoměřice

Z-5799/2020-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha
Povinnost k

Hedlák Petr, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 860822/2887

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha-východ 081 EX-10974/2017 -015 (31 EXE 11419/2017-11) ze dne 16.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2020 20:21:54. Zápis proveden dne 18.11.2020; uloženo na prac. Litoměřice

Z-7717/2020-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17,
197 00 Praha 9

Povinnost k

Hedlák Petr, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 860822/2887

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 101 EX 03728/19-009 k 31 EXE-10534/2019 17 ze dne 31.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2021 18:14:42. Zápis proveden dne 19.01.2021; uloženo na prac. Praha

Z-1583/2021-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2021 08:55:03

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565814 Úštěk

Kat. území: 766879 Rochov u Tetčiněvsi

List vlastnictví: 589

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

Typ vztahu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o vlastnictví Pozemkového úřadu v Litoměřicích čj. 2295-2733/1991 -9478 ze dne 23.12.2003. Právní moc ke dni 13.01.2004.

Z-1653/2004-506

Pro: Juklová Monika, Nerudova 1146/40, Předměstí, 41201 Litoměřice RČ/IČO: 755105/2663
Lišková Pavlína, Jezuitská 7/6, Litoměřice-Město, 41201 735909/2917
Litoměřice
Nykendajová Jiřina, Za Plynárnou č.ev. 5208, Předměstí, 41201 555803/0940
Litoměřice

- o Smlouva darovací ze dne 11.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.06.2012.

V-3331/2012-506

Pro: Dlasková Irena, Rochov 5, 41145 Úštěk RČ/IČO: 735521/2656

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Litoměřicích 35 D-9/2019 -73 ze dne 17.06.2020. Právní moc ke dni 17.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2020 11:55:03. Zápis proveden dne 13.07.2020.

V-5497/2020-506

Pro: Hedlík Petr, Liškova 1774/63, Předměstí, 41201 Litoměřice RČ/IČO: 860822/2887

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
201	20810	180
202	20810	72
2214	20810	237

Pokud je výměra bonitních dilů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

Vyhodil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhodovenlo: 04.06.2021 09:11:42

ROCH







