

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 012349/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 vzhledem k celku na nemovitostech - na stavbě rodinného domu č.p. 18, který je součástí pozemku parc. č. St. 21 a na pozemku parc.č. St. 21, vše v katastrálním území Kalovice, obec Úštěk, okres Litoměřice se všemi součástmi a s příslušenstvím.

Znalec: Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1860-02-2024

Zadavatel: soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
Evropská 663/132
160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 6377/08-143

OBVYKLÁ CENA	363 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 27 a 22 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23.01.2024

Vyhotoveno: V Praze 09.02.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 vzhledem k celku na nemovitostech - na stavbě rodinného domu č.p. 18, který je součástí pozemku parc. č. St. 21 a na pozemku parc.č. St. 21, vše v katastrálním území Kalovice, obec Ústěk, okres Litoměřice se všemi součástmi a s příslušenstvím.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 6377/08.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.01.2024 za přítomnosti spoluvlastníka nemovitosti p. Tomáše Podubeckého a za přítomnosti znalce Ing. Jitky Križákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 26 pro k.ú. Kalovice k datu 29.11.2023

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 6377/08-143 ze dne 8.12.2023

Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Záznam z venkovní i z vnitřní obhlídky

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce Úštěk

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na cuzk.cz

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou 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.**“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „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.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „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.“

Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Úštěk, k.ú. Kalovice
Adresa nemovité věci: Kalovice 18, 411 45 Úštěk

Vlastnické a evidenční údaje

Tomáš Podubecký, Bezručovy sady 424, 411 08 Štětí, LV: 26, podíl: 3 / 4
Markéta Richterová, Klíšská 961/125, 400 01 Ústí nad Labem, LV: 26, podíl: 1 / 4

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozdíly mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí.

Místopis

Kalovice je vesnice, část města Úštěk v okrese Litoměřice. Nachází se asi 5,5 kilometru jihovýchodně od Úštěku. Kalovice je také název katastrálního území o rozloze 3,85 km².

Úštěk je město v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji, sedmnáct kilometrů severovýchodně od Litoměřic. Žije zde přibližně 2 900 obyvatel. Je tvořen malým historickým jádrem, dvěma předměstími a 21 vesnickými místními částmi. Vlastní město leží na výrazném pískovcovém návrší v nadmořské výšce kolem 240 metrů na rozhraní CHKO České středohoří a Kokořínsko. Městem prochází silnice I/15 a železniční trať Lovosice – Česká Lípa.

Ve městě je vybudovaná kanalizace, vodovod a plynovod. Občanům je k dispozici veškerá občanská vybavenost. Je zde pošta, kino, hřiště i zdravotnické zařízení. děti mohou navštěvovat mateřskou i základní školu.

V části obce Kalovice žádná občanská vybavenost není k dispozici.

Statistické údaje

Statut: Město

Počet částí: 24

Katastrální výměra: 7493 ha

Pošta: Ano

Škola: Ano

Zdravotnické zařízení: Ano

Policie: Ano

Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ano

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

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

847/10

Město Ústěk, Mírové náměstí 83, Ústěk-Vnitřní Město, 41145 Ústěk

Celkový popis nemovité věci

Obhlídku nemovitosti znalci umožnil spoluvlastník objektu p. Tomáš Podubecký.

Rodinný dům č.p. 18 je původně částečně kamennou a částečně roubenou samostatně stojící stavbou s jedním nadzemním podlažím a se stavebně upraveným podkrovím. Sedlová střecha je krytá zčásti pálenou střešní taškou, zčásti dožitou cementovou krytinou. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu jsou novějšího data. Stáří stavby odhaduji na cca 150 let, technický stav je zhoršený. Světla výška obytných místností se pohybuje v rozmezí od 1,8 m do 2,1 m, ve většině místností jsou přiznané stropní trámy, v technické části domu stop klenbový. Okna dřevěná s jednoduchým zasklením, část oken opatřena dřevěnými okenicemi. Podlahy s dožitou dlažbou a dřevěnými prkny, dveře dřevěné z masivu. Do podkroví vede mlynářské schodiště. Kromě dvou ložnic a letního pokoje je zde vybudována i koupelna, která je však nefunkční. Rozvod vody nelze využít z důvodu popraskaných trubek, kanalizace rovněž nefunkční. Ze sítě je funkční pouze elektřina, rozvod proveden v hliníku. Vytápění kamny na tuhá paliva, zdroj teplé užitkové vody není k dispozici.

Stavba je dlouhodobě neužívaná, k bezproblémovému užívání vyžaduje dům provedení rozsáhlejších stavebních úprav.

Vedlejší stavba zděné kolny je v havarijním stavu s propadlou střechou, dále jsou na pozemku dva zemní sklepy. Pozemek je neoplocený, příjezd k domu je po strmější nezpevněné cestě, která byla ke dni ocenění nesjízdná osobním automobilem.

Dle platného územního plánu obce oceňovaný pozemek parc.č. St. 21, jehož součástí je stavba č.p. 18, nachází v ploše určené k venkovskému bydlení.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, tedy, přípojka elektřiny, vodovodní přípojka, vedlejší stavba zděné kolny, dva zemní sklepy, porosty náletového charakteru.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- 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

Komentář: Cesta není způsobilá pro jízdu běžným osobním automobilem v zimním období.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Na LV 26 pro k.ú. Kalovice jsou zapsána zástavní práva exekutorská, zástavní práva soudcovská a zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu.

Dle výpisu z katastru nemovitostí - LV 26 pro k.ú. Kalovice ze dne 29.11.2023 existuje soubor omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o zástavních právech a o exekučních řízeních - viz příložený LV 26.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

Ostatní rizika:

- ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Rodinný dům je dlouhodobě neužívaný, ke dni ocenění s ohledem na technický stav neobyvatelný.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 18 - spoluvl. podíl id. 1/4
2. Pozemek na LV 26 v k.ú. Kalovice - spoluvl. podíl id. 1/4

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 18 - spoluvl. podíl id. 1/4

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemek parc.č. St. 21 - spoluvl. podíl id. 1/4

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Rodinný dům č.p. 18 včetně pozemku - spoluvl. podíl id. 1/4

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 18
Adresa předmětu ocenění:	Kalovice 18 411 45 Úštěk
LV:	26
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Úštěk
Katastrální území:	Kalovice
Počet obyvatel:	2 883
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 442,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - Bez vlivu na cenu.	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Bez vlivu na cenu.	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Bez vlivu na cenu.	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Bez vlivu na cenu.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Bez vlivu na cenu.	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Bez vlivu na cenu.	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 873,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 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. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po neuzpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,760}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,547$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,760$

1. Rodinný dům č.p. 18 - spoluhl. podíl id. 1/4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu: Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby: 150 let
Základní cena ZC (příloha č. 24): 3 189,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	10*14,2	=	142,00 m ²
2. NP:	10*14,2	=	142,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	142,00 m ²	2,50 m
2. NP:	142,00 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(10*14,2)*(2,50)	=	355,00 m ³
2. NP:	(10*14,2)*(2,70)	=	383,40 m ³
zastřešení:	(10*14,2)*(3,9/2)	=	276,90 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 015,30 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	142,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	284,00 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10

8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 150 let:

$$s = 1 - 0,005 * 150 = \mathbf{0,250}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,269}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,760}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V = 3\,189,- \text{ Kč/m}^3 * 0,269 = 857,84 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,015,30 \text{ m}^3 * 857,84 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,760 = 661\,933,36 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 661 933,36 Kč

**Rodinný dům č.p. 18 - spoluhl. podíl id. 1/4 - výchozí cena pro
výpočet vlastnického podílu**

= 661 933,36 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 1 / 4**

Rodinný dům č.p. 18 - spoluhl. podíl id. 1/4 - zjištěná cena

= 165 483,34 Kč

2. Pozemek na LV 26 v k.ú. Kalovice - spoluhl. podíl id. 1/4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,760}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,760 = 0,760$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	873,-	0,760		663,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 21	882	663,48	585 189,36
Stavební pozemek - celkem			882		585 189,36
Pozemek na LV 26 v k.ú. Kalovice - spoluhl. podíl id. 1/4 - výchozí				=	585 189,36 Kč
cena pro výpočet vlastnického podílu					
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 4

Pozemek na LV 26 v k.ú. Kalovice - spoluhl. podíl id. 1/4 - zjištěná = 146 297,34 Kč
cena celkem

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 18 - spoluhl. podíl id. 1/4

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytná místnost	23,30 m ²	1,00	23,30 m ²	
technická místnost	21,80 m ²	0,50	10,90 m ²	
chodba	9,50 m ²	1,00	9,50 m ²	
				43,70 m²
2. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
letní pokoj	13,00 m ²	0,50	6,50 m ²	
ložnice 1	25,00 m ²	1,00	25,00 m ²	
ložnice 2	14,10 m ²	1,00	14,10 m ²	
koupelna	6,00 m ²	1,00	6,00 m ²	
chodba	2,80 m ²	1,00	2,80 m ²	
terasa	7,10 m ²	0,50	3,55 m ²	
				57,95 m²
				101,65 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	10*14,2 =	142,00	2,50 m
2. NP	10*14,2 =	142,00	2,70 m
		284,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(10*14,2)*(2,50) =	355,00
NP	2. NP	(10*14,2)*(2,70) =	383,40
Z	zastřešení	(10*14,2)*(3,9/2) =	276,90
Obestavěný prostor - celkem:			1 015,30 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	142
Užitná plocha (UP)	[m ²]	102
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 015,30
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 705
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 705
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 822 887
Stáří	roků	150
Další životnost	roků	20
Opotřebení	%	88,20
Vlastnický podíl	*	1 / 4
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	230 775

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc.č. St. 21 - spoluhl. podíl id. 1/4

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Porovnatelný pozemek č. 1	
Lokalita:	269, Tuháň u Dubé, Tuháň, Česká Lípa, Liberecký kraj, Severovýchod, 41162, Česká republika	
Popis:	Prodej pozemku 600m2, Tuháň u České Lípy Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 600m2 v obci Tuháň u České Lípy. Obec Tuháň má dlouhou historii sahající až do roku 1352, je vyhlášena lidovou architekturou, kde se spojují srubové stavby původního slovanského obyvatelstva s hrázděnými stavbami pozdějšího německého obyvatelstva. Nad vsí stojí barokní kostel sv. Havla z roku 1711. To vše v nádherné krajině dnes CHKO Kokořínsko-Máchův kraj a obec je součástí evropsky významné lokality Roverské skály. Oblast plná turistických a cyklistických tras. Z Tuháně je Máchovo jezero jen 16km, Mělník či Česká Lípa 25km. Ideální místo pro váš odpočinek či trvalé bydlení. V tomto výjimečném kraji nabízíme k prodeji rovinný pozemek o výměře cca 600m2. Dle územního plánu je možné pozemek zastavět do maximálně 60%. Veškeré potřebné sítě jsou dostupné.	
Koeficienty:		
redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,90
velikost pozemku -		1,00

poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
990 000	600	1 650,00	0,90	1 485,00



Název:	Porovnatelný pozemek č. 2			
Lokalita:	nám. Svobody 114, Hoštka, Litoměřice, Ústecký kraj, Severozápad, 41172, Česká republika			
Popis:	Prodej pozemku 1194 m ² , Hoštka - okr. Litoměřice V zastoupení majitele Vám nabízíme ke koupi rovinatý a oplocený pozemek čtvercového tvaru, v klidné části města Hoštka, okr. Litoměřice. Celková plocha pozemku je 1194 m ² . Podle územního plánu je pozemek uvnitř hranice zastavěného území, způsob využití plochy smíšené obytné. Inženýrské sítě na pozemku nejsou. Vodovod, kanalizace, plyn končí cca 100m od hranice pozemku. U společnosti ČEZ Distribuce je již zřízená přípojka elektřiny 3 x 25A. Vzhledem k umístění a těsné blízkosti stávající zástavby se může jednat i o zajímavou investici do budoucna. Ve městě Hoštka je vodovod, kanalizace, plyn, kabelová televize, sportovní centrum, základní a mateřská škola, praktický a dětský lékař, lékárna. V okolí se nacházejí oblíbené turistické cíle například Labská vyhlídka, Ježkův Ranč, Veslařský kanál Račice, královské město Litoměřice a další.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,90		
velikost pozemku - větší		1,10		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 090 000	1 194	912,90	0,99	903,77



Název:	Porovnatelný pozemek č. 3			
Lokalita:	Tuhaň ev.2, Česká Lípa, Liberecký kraj, Severovýchod, 47201, Česká republika			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 719 m ² , Tuhaň Nabízíme Vám k prodeji pozemek o výměře 719 m ² nacházející se v obci Tuhaň u Dubé v malebné Chráněné krajinné oblasti Kokořínsko - Máchův kraj. Atraktivní přírodní oblast skal, romantických jezírek a vesniček s vyhlášenou lidovou architekturou mezi které patří i Tuhaň, má mnoho co nabídnout jak turistům tak zájemcům o bydlení v těsném svazku s přírodou. Pozemek je tvořen zahradou o výměře 539 m ² a zastavěnou plochou o výměře 180 m ² , která je vedena jako zbořeniště, a kde dříve stával dům. Dle územního plánu obce jsou pozemky zahrnuty do ploch smíšených obytných. Pozemek je tak vhodný pro využití k bydlení. Podmínky vzhledu stavby s ohledem na umístění v CHKO (jedná se o III zónu) Vám rádi sdělíme na vyžádání. Velmi zjednodušeně můžeme říci, že nová stavba musí být harmonicky začleněna do okolní zástavby a musí splňovat i konkrétní požadavky na použité materiály. Pozemek je ze tří stran oplocený, v zadní			

části, která je do kopce, najdeme menší sklípek. V této části také na pozemek navazuje les. Na pozemku se nachází vodovodní přípojka, elektřina je v místě dostupná, plyn ani kanalizace v obci k dispozici není. V obci je dostupné autobusové spojení do Dubé a do Roudnice nad Labem. Na okraj Prahy dojedete zhruba za hodinku. Obchod se základními potravinami najdete přímo v obci, za další občanskou vybaveností se musíte vypravit do 10 minut vzdálené obce Dubá. Vyjmenovat zde veškeré zajímavosti a památky jež se v této oblasti nacházejí je nemožné, zmiňme tedy alespoň ty z neznámějších, kterými jsou hrady Kokořín a Bezděz, skalní útvar Čertovy hlavy a zapomenout samozřejmě nesmíme ani na vyhledávané Máchovo jezero, kam dojedete za pouhých 20 minut.

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 500 000	719	2 086,23	0,90	1 877,61

Název: Porovnatelný pozemek č. 4

Lokalita: Trnobraný 17, Liběšice, Litoměřice, Ústecký kraj, Severozápad, 41145, Česká republika

Popis: Prodej pozemku k bydlení, 433 m², Liběšice, Trnobraný. Nabízíme Vám prodej pozemku o celkové rozloze 433 m² v osobním vlastnictví v klidné lokalitě obce Trnobraný. Pozemek je na katastru nemovitostí veden jako zahrada, v územním plánu se nachází v zastavitelném území. Pozemek je oplocený jsou z něj pěkné výhledy do okolí. Na pozemku je přípojka elektřiny v antoníčku. Pozemek je možné využít jak k rekreačnímu, tak trvalému bydlení. Obec Trnobraný je součástí obce Liběšice, kde se nachází veškerá občanská vybavenost.

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
549 000	433	1 267,90	0,81	1 027,00

Minimální jednotková porovnávací cena	903,77 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 323,35 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 877,61 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st 21	882	1 300,00		1 146 600
Vlastnický podíl			*	1 / 4	
Celková výměra pozemků		882	Hodnota pozemků celkem		286 650

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 18 včetně pozemku - spoluvl. podíl id. 1/4

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	101,65 m ²
Obestavěný prostor:	1 015,30 m ³
Zastavěná plocha:	142,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	296,00 m ²
Plocha pozemku:	882,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Porovnávaná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej
Lokalita:	Zimoř 6, Liběšice, okres Litoměřice
Popis:	<p>Informace o transakci: Řízení (KN): V-8278/2023-506 Kupní smlouva: (79961031010) Cena transakce: 1 000 000 Kč Podání: 24. 8. 2023 Nemovitosti na listině Informace o stavbě: Konstrukce: Cihla, smíšené. Dokončení stavby: Typ stavby: budova s č.p. Způsob využití: rodinný dům Počet jednotek: 1 Počet podlaží: 1 Podlahová plocha (odhad): 83 m² Zastavěná plocha: 127 m² Způsob vytápění: Lokální LV stavby (KN): 376 Počet vlastníků stavby: 1</p> <p>V-8278/2023-506 (LISTINY) podání: 24.8.2023 cena: 1 000 000 Kč</p> <p>LV: 376 katastr. pracoviště: Litoměřice (506) Plocha STAVBA: Zimoř 6, Liběšice, okr. Litoměřice (rodinný dům)</p>

83 m²

PARCELA: st.7 (zast. plocha a nádv.), kú: Zimoř 1 934 m²
PARCELA: 68/2 (zahrada), kú: Zimoř 325 m²
PARCELA: 69/1 (zahrada), kú: Zimoř 793 m²
PARCELA: 70 (zahrada), kú: Zimoř 143 m²
PARCELA: 71 (ostatní plochy), kú: Zimoř 116 m²

Pozemek: 3 311,00 m²

Užitná plocha: 83,00 m²

Zastavěná plocha: 127,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.8.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 000 000	83,00	12 048	0,65	7 831

Název: Porovnávaná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej

Lokalita: Dubičná 37, Úštěk, okres Litoměřice

Popis: IV-1207/2023-506 (LISTINY) podání: 7.2.2023
cena: 2 625 000 Kč

LV: 332

katastr. pracoviště: Litoměřice (506)

Plocha Cena/m²

Cena

STAVBA: Dubičná 37, Úštěk, okr. Litoměřice (rodinný dům) 73 m²

PARCELA: st.35 (zast. plocha a nádv.), kú: Dubičná 806 m²

PARCELA: st.36 (zast. plocha a nádv.), kú: Dubičná 101 m²

PARCELA: 658 (les), kú: Dubičná 108 m²

PARCELA: 660 (travní porost), kú: Dubičná 162 m²

PARCELA: 665/2 (travní porost), kú: Dubičná 400 m²

PARCELA: 665/3 (travní porost), kú: Dubičná 723 m²

PARCELA: 753/3 (ostatní plochy), kú: Dubičná 54 m²

Pozemek: 593,00 m²

Užitná plocha: 73,00 m²

Zastavěná plocha: 111,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00
K2 Velikosti objektu - menší 0,80
K3 Poloha 1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší 0,90
K5 Celkový stav 1,00
K6 Vliv pozemku - větší 0,85



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.2.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 625 000	73,00	35 959	0,61	21 935

Název:	Porovnáváná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej			
Lokalita:	Liběšice 115, okres Litoměřice			
Popis:	<p>Informace o transakci: Řízení (KN): V-3088/2023-506 Kupní smlouva: (77599527010) Cena transakce: 2 150 000 Kč Podání: 29. 3. 2023 Nemovitosti na listině Informace o stavbě: Konstrukce: Cihla, smíšené. Dokončení stavby: 1930 Typ stavby: budova s č.p. Způsob využití: rodinný dům Počet jednotek: 1 Počet podlaží: 1 Podlahová plocha (odhad): 63 m² Zastavěná plocha: 96 m² Způsob vytápění: Centr. v budově LV stavby (KN): 46 Počet vlastníků stavby: 1</p>			
	V-3088/2023-506 (LISTINY)podání:29.3.2023 cena:2 150 000 Kč			
	LV: 46 katastr. pracoviště: Litoměřice (506)			
	Plocha	Cena/m ²	Cena	
	STAVBA:	Liběšice 115, okr. Litoměřice (rodinný dům) 125 m ²		
	PARCELA:	st.149 (zast. plocha), kú: Liběšice u Litoměřic 226 m ²		
	PARCELA:	193/1 (zahrada), kú: Liběšice u Litoměřic 219 m ²		
Pozemek:	445,00 m ²			
Užitná plocha:	125,00 m ²			
Zastavěná plocha:	96,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny				1,00
K2 Velikosti objektu				1,00
K3 Poloha				1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší				0,90
K5 Celkový stav - lepší				0,90
K6 Vliv pozemku - menší				1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění				1,00
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

k 29.3.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 150 000	125,00	17 200	0,89	15 308

Název: Porovnávaná nemovitost č. 4 - realizovaný prodej

Lokalita: Chotiněves 48, 411 45 Chotiněves, okres Litoměřice

Popis: Informace o transakci:

Řízení (KN): V-1195/2023-506

Kupní smlouva: (76752310010)

Cena transakce: 3 190 000 Kč

Podání: 6. 2. 2023

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Nezjištěno

Dokončení stavby:

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek: 1

Počet podlaží: 1

Podlahová plocha (odhad): 205 m²

Zastavěná plocha: 313 m²

Způsob vytápění: Nezjištěno

LV stavby (KN): 40

Počet vlastníků stavby: 1

V-1195/2023-506 (LISTINY) podání: 6.2.2023

cena: 3 190 000 Kč

LV: 40

katastr. pracoviště: Litoměřice (506)

Plocha

STAVBA: Chotiněves 48, okr. Litoměřice (rodinný dům) 205 m²

PARCELA: st.29 (zast. plocha a nádv.), kú: Chotiněves 1 342 m²

Pozemek: 1 342,00 m²

Užitná plocha: 83,00 m²

Zastavěná plocha: 313,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu - větší 1,10

K3 Poloha - lepší 0,90

K4 Provedení a vybavení - výrazně lepší 0,80

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - větší 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 6.2.2023				
3 190 000	83,00	38 434	0,68	26 135

Název: Porovnávaná nemovitost č. 5 - realizovaný prodej

Lokalita: Lukov 48, 411 45 Úštěk - Lukov, okres Litoměřice

Popis: Informace o transakci:

Řízení (KN): V-6748/2023-506

Kupní smlouva: (79051185010)

Cena transakce: 1 700 000 Kč

Podání: 23. 6. 2023

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Nezjištěno

Dokončení stavby:

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek: 1

Počet podlaží: 1

Podlahová plocha (odhad): 176 m²

Zastavěná plocha: 269 m²

Způsob vytápění: Nezjištěno

LV stavby (KN): 88

Počet vlastníků stavby: 2

V-6748/2023-506 (LISTINY)podání:23.6.2023

cena:1 700 000 Kč

LV: 88

katastr. pracoviště: Litoměřice (506)

Plocha

STAVBA: Lukov 48, Úštěk, okr. Litoměřice (rodinný dům)
176 m²

PARCELA: st.86 (zast. plocha a nád.), kú: Lukov u Úštěku 737 m²

PARCELA: 988 (zahrada), kú: Lukov u Úštěku 1 011 m²

PARCELA: 989 (zahrada), kú: Lukov u Úštěku 94 m²

PARCELA: 990 (zahrada), kú: Lukov u Úštěku 65 m²

Pozemek: 1 907,00 m²

Užitná plocha: 176,00 m²

Zastavěná plocha: 269,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu - větší 1,05

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - větší 0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	---------------	------------	---------------	------------------

k 23.6.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 700 000	176,00	9 659	0,85	8 210

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Minimální jednotková porovnávací cena	7 831 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 884 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	26 135 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	15 884 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	101,65 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 614 609,00
obtížnější prodejnost spoluvlastnického podílu	* 0,90
	= 1 453 148,10
Vlastnický podíl	* 1 / 4
Výsledná porovnávací hodnota	363 287 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 18 - spoluvl. podíl id. 1/4	165 483,- Kč
2. Pozemek na LV 26 v k.ú. Kalovice - spoluvl. podíl id. 1/4	146 297,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 311 780,- Kč

slovy: Třistajedenácttisícsemdsetosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	311 780 Kč
slovy: Třistajedenácttisícsemdsetosmdesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 18 - spoluvl. podíl id. 1/4	230 775,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemek parc.č. St. 21 - spoluvl. podíl id. 1/4	286 650,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Rodinný dům č.p. 18 včetně pozemku - spoluvl. podíl id. 1/4	363 287,- Kč

Zjištěná cena	311 780 Kč
Porovnávací hodnota	363 287 Kč
Věcná hodnota	517 425 Kč

z toho hodnota pozemku

286 650 Kč

Silné stránky

- + relativně velký pozemek
- + klidná lokalita, okraj obce

Slabé stránky

- zhoršený technický stav stavby
- obtížný přístup

Obvyklá cena

363 000 Kč

slovy: Třistašedesáttřítisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Rozdíl mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou je zanedbatelný. Důvodem je špatný technický stav nemovitosti a s tím spojená obtížná realizovatelnost na trhu.

Obvyklou cenu stanovuji na základě výsledků dle porovnávací metody s přihlédnutím k hodnotě pozemku a s přihlédnutím k technickému stavu a stáří oceňované nemovitosti.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 vzhledem k celku na nemovitostech - na stavbě rodinného domu č.p. 18, který je součástí pozemku parc. č. St. 21 a na pozemku parc.č. St. 21, vše v katastrálním území Kalovice, obec Ústěk, okres Litoměřice se všemi součástmi a s příslušenstvím.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 vzhledem k celku na nemovitostech - na stavbě rodinného domu č.p. 18, který je součástí pozemku parc. č. St. 21 a na pozemku parc.č. St. 21, vše v katastrálním území Kalovice, obec Ústěk, okres Litoměřice se všemi součástmi a s příslušenstvím činí

Obvyklá cena

363 000 Kč

slovy: Třistašedesáttřítisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	14
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace z obhlídky	3
Mapa oblasti	1
Územní plán obce	1
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 18/2024.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 012349/2024.

V Praze 09.02.2024

Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 012349/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	14
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace z obhlídky	3
Mapa oblasti	1
Územní plán obce	1
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2023 10:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 6377/08 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565814 Úštěk

Kat.území: 662283 Kalovice

List vlastnictví: 26

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí		3/4
Richterová Markéta, Klíšská 961/125, Klíše, 40001 Ústí nad Labem		1/4

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	21	882	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kalovice, č.p. 18, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 21					

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 5.476,-Kč s příslušenstvím na podíl 1/2 (povinná Markéta Richterová, r.č. 626219/0759)

Oprávnění pro

Intrum Justitia, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 25083236

Povinnost k

Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí,
RČ/IČO:
Richterová Markéta, Klíšská 961/125, Klíše, 40001 Ústí
nad Labem, RČ/IČO:
Parcela: St. 21

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Cheb 074 EX-06775/2009 -025 ze dne 04.02.2010. Právní moc
ke dni 19.02.2010.

Z-3248/2010-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

pro pohledávku ve výši 20.317,-Kč na podíl 1/2 dle návrhu doručeného soudu ze dne 12.4.2011 (povinná Richterová Markéta, r.č.)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Ústí nad Labem,
Revoluční 3289/15, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí
nad Labem

Povinnost k

Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí,
RČ/IČO:
Richterová Markéta, Klíšská 961/125, Klíše, 40001 Ústí
nad Labem, RČ/IČO:
Parcela: St. 21

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2023 10:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565814 Ústěk
Kat.území: 662283 Kalovice List vlastnictví: 26
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Okresního soudu v Litoměřicích 10 E-82/2011 -23 ze dne 18.04.2011. Právní moc ke dni 01.06.2011.

Z-13400/2011-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 248,-Kč s příslušenstvím na podíl 1/2 (povinná Richterová Markéta, r.č.

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí,
RČ/IČO: 810825/2669
Richterová Markéta, Klišská 961/125, Kliše, 40001 Ústí
nad Labem, RČ/IČO:
Parcela: St. 21

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Praha 3 081 EX-01177/2012 -010 ze dne 04.10.2012. Právní
moc ke dni 06.11.2012.

Z-19518/2012-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 36.643,15Kč s příslušenstvím na podíl 1/2 (povinná Richterová Markéta, r.č.
626219/0759)

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí,
RČ/IČO:
Richterová Markéta, Klišská 961/125, Kliše, 40001 Ústí
nad Labem, RČ/IČO:
Parcela: St. 21

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Praha 5, 067 EX-6377/2008 -40 ze dne 18.08.2011. Právní moc
ke dni 19.09.2011.

Z-15892/2011-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu
Praha 5, 067 EX-6377/2008 -40 ze dne 25.02.2013.

Z-4236/2013-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 24.293,45Kč s příslušenstvím na podíl 1/2 (povinná Richterová Markéta, r.č.

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2023 10:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565814 Ústěk
Kat.území: 662283 Kalovice List vlastnictví: 26
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO:

Richterová Markéta, Klišská 961/125, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO:

Parcela: St. 21

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-4245/2010 -7 ze dne 16.11.2010.

Z-14161/2010-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 36.397,03Kč s příslušenstvím na podíl 1/2 (povinná Richterová Markéta, r.č. 626219/0759)

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí,

RČ/IČO:

Richterová Markéta, Klišská 961/125, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO:

Parcela: St. 21

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Praha 5 067 EX-751/2009 -27 ze dne 13.03.2012. Právní moc ke dni 10.04.2012.

Z-4655/2012-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Praha 5, 067 EX-751/2009 -27 ze dne 27.02.2013.

Z-4282/2013-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo soudcovské na pohledávku ve výši 95.425,-Kč s příslušenstvím dle návrhu doručeného soudu ze dne 14.11.2012 na podíl 1/2 (povinná Richterová Markéta, r.č. 626219/0759)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Ústí nad Labem, Revoluční 3289/15, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Povinnost k

Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí,

RČ/IČO:

Richterová Markéta, Klišská 961/125, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO:

Parcela: St. 21

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresního soudu v Litoměřicích 10 E-279/2012 -17 ze dne 21.11.2012. Právní moc ke dni 06.02.2013.

Z-4693/2013-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2023 10:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565814 Ústěk
Kat.území: 662283 Kalovice List vlastnictví: 26
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

ve výši 6.000,-Kč s příslušenstvím na podíl 1/2 (povinná Richterová Markéta, r.č. 626219/0759)

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí,
RČ/IČO:
Richterová Markéta, Klišská 961/125, Kliše, 40001 Ústí
nad Labem, RČ/IČO:
Parcela: St. 21

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-5044/2011 -7 ze dne 18.04.2013.

Z-6809/2013-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 10.785,70Kč s příslušenstvím na podíl 1/4

Oprávnění pro

SORRISI & BALOCCHI, spol. s r.o., Matky Boží 1208/8,
58601 Jihlava, RČ/IČO: 18198864

Povinnost k

Richterová Markéta, Klišská 961/125, Kliše, 40001 Ústí
nad Labem, RČ/IČO:
Parcela: St. 21

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Jihlava 079 EX-00543/2006 -037 ze dne 07.08.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 07.08.2014 17:02:54. Zápis proveden dne 02.09.2014.

V-7555/2014-506

Pořadí k 07.08.2014 17:02

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 199.945,32Kč s příslušenstvím na podíl 1/2 (povinný Berounský Miroslav, r.č. 611204/1485)

Oprávnění pro

CDV-2, LTD., id.č.4434554, 3 Brook Business Centre,
Cowley Mill Road, UB8 2FX Uxbridge, Middlesex, Spojené
království Velké Británie a Severního Irska

Povinnost k

Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí,
RČ/IČO:
Richterová Markéta, Klišská 961/125, Kliše, 40001 Ústí
nad Labem, RČ/IČO
Parcela: St. 21

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Praha 2, 132 EX-32426/2009 -126 ze dne 05.11.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 05.11.2014 15:56:56. Zápis proveden dne 28.11.2014.

V-11073/2014-506

Pořadí k 05.11.2014 15:56

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 1.910,-Kč s příslušenstvím na podíl 1/2 (povinná Richterová Markéta, r.č.

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2023 10:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565814 Ústěk
Kat.území: 662283 Kalovice List vlastnictví: 26
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

626219/0759)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní soud v Litoměřicích, Na Valech 525/12,
Předměstí, 41201 Litoměřice, RČ/IČO: 00024872

Povinnost k

Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí,
RČ/IČO:
Richterová Markéta, Klišská 961/125, Kliše, 40001 Ústí
nad Labem, RČ/IČO:
Parcela: St. 21

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Praha - východ 149 EX-2309/2014 -13 ze dne 28.11.2014.
Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2014 20:12:48. Zápis proveden dne
23.12.2014.

V-12077/2014-506

Pořadí k 28.11.2014 20:12

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 49.071,17Kč s příslušenstvím na podíl 1/2 (povinný Berounský Miroslav, r.č.
611204/1485, povinná Richterová Markéta, r.č. 626219/0759)

Oprávnění pro

BULANA společnost s ručením omezeným (spol. s r.o.), K
Nemocnici 207/9, 74101 Nový Jičín, RČ/IČO: 47666757

Povinnost k

Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí,
RČ/IČO:
Richterová Markéta, Klišská 961/125, Kliše, 40001 Ústí
nad Labem, RČ/IČO:
Parcela: St. 21

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Praha 4, 189 EX-413/2014 -12 ze dne 12.03.2015. Právní
účinky zápisu k okamžiku 12.03.2015 10:28:55. Zápis proveden dne 03.04.2015.

V-2807/2015-506

Pořadí k 12.03.2015 10:28

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 6.400,-Kč s příslušenstvím na podíl 1/2 (povinná Richterová Markéta, r.č.
626219/0759)

Oprávnění pro

Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8,
Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO:
00081531

Povinnost k

Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí,
RČ/IČO:
Richterová Markéta, Klišská 961/125, Kliše, 40001 Ústí
nad Labem, RČ/IČO:
Parcela: St. 21

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Ústí nad Labem 0136 EX-817/2014 -30 ze dne 23.04.2015.
Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2015 23:49:26. Zápis proveden dne

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

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2023 10:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565814 Ústěk

Kat.území: 662283 Kalovice

List vlastnictví: 26

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

Typ vztahu

19.05.2015.

V-4752/2015-506

Pořadí k 23.04.2015 23:49

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro pohledávku ve výši 34.238,-Kč s příslušenstvím na podíl 1/2 (povinná Richterová Markéta, r.č.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Ústí nad Labem,
Revoluční 3289/15, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Povinnost k

Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí,
RČ/IČO:
Richterová Markéta, Klišská 961/125, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO
Parcela: St. 21

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 45011-220 /8030-05.05./2015 -00666/058/15/SC-1 ze dne 05.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2015 09:53:45. Zápis proveden dne 04.06.2015.

V-5510/2015-506

Pořadí k 13.05.2015 09:53

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro pohledávku ve výši 9.653,-Kč s příslušenstvím na podíl 1/2 (povinná Richterová Markéta, r.č. 626219/0759)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Ústí nad Labem,
Revoluční 3289/15, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Povinnost k

Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí,
RČ/IČO:
Richterová Markéta, Klišská 961/125, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO:
Parcela: St. 21

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 45011-220 /8030-05.05./2015 - 00667/059/15/SC/1 ze dne 05.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2015 09:56:17. Zápis proveden dne 04.06.2015.

V-5511/2015-506

Pořadí k 13.05.2015 09:56

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

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

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2023 10:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565814 Ústěk
Kat.území: 662283 Kalovice List vlastnictví: 26
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Richterová Markéta, Klišská 961/125, Klíše, 40001 Ústí
nad Labem, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce ,Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 42 Nc-
7765/2006 -4 ze dne 03.05.2006; uloženo na prac. Ústí nad Labem
Z-6646/2006-510

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/4**

Povinnost k

Richterová Markéta, Klišská 961/125, Klíše, 40001
Ústí nad Labem, RČ/IČO:
Parcela: St. 21

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Jihlava 079 EX-
00543/2006 -038 ze dne 07.08.2014. Právní moc ke dni 23.08.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 07.08.2014 17:01:04. Zápis proveden dne 15.08.2014;
uloženo na prac. Litoměřice

Z-7887/2014-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského
úřadu Jihlava 079 EX-00543/2006 -038 ze dne 09.09.2014. Právní účinky zápisu
k okamžiku 09.09.2014 17:04:09. Zápis proveden dne 16.09.2014; uloženo na
prac. Litoměřice

Z-8765/2014-506

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Richterová Markéta, Klišská 961/125, Klíše, 40001 Ústí
nad Labem, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce , Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 42 Nc-
10635/2008 -5 ze dne 22.09.2008; uloženo na prac. Ústí nad Labem
Z-716/2009-510

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Richterová Markéta, Klišská 961/125, Klíše, 40001 Ústí
nad Labem, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce ,Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 52 Nc-
6695/2009 -5 ze dne 29.01.2009; uloženo na prac. Ústí nad Labem
Z-6604/2009-510

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Richterová Markéta, Klišská 961/125, Klíše, 40001 Ústí
nad Labem, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce ,Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 53 Nc-
7550/2009 -12 ze dne 25.06.2009; uloženo na prac. Ústí nad Labem
Z-11906/2009-510

o Nařízení exekuce

**Pověřený soudní exekutor:
Mgr. Zdeněk Pánek**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2023 10:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565814 Úštěk
Kat.území: 662283 Kalovice List vlastnictví: 26
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO:
Richterová Markéta, Klišská 961/125, Klíše, 40001
Ústí nad Labem, RČ/IČO:
Parcela: St. 21

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha-východ 149 EX-2309/2014 -29 ze dne 14.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2022 10:07:51. Zápis proveden dne 26.10.2022; uloženo na prac. Litoměřice

Z-10575/2022-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, LL.M., Školská 38, 110 00 Praha 1

Povinnost k

Richterová Markéta, Klišská 961/125, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 413/14-8 k 55 EXE-78/2015 ze dne 09.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2015 10:28:13. Zápis proveden dne 18.03.2015; uloženo na prac. Praha

Z-15061/2015-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/2 (povinná Richterová Markéta, r.č.)

Povinnost k

Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí,
RČ/IČO:
Richterová Markéta, Klišská 961/125, Klíše, 40001
Ústí nad Labem, RČ/IČO:
Parcela: St. 21

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 4, 189EX-413/2014 -13 ze dne 12.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2015 10:29:41. Zápis proveden dne 23.03.2015; uloženo na prac. Litoměřice

Z-2240/2015-506

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor:
JUDr. Vratislav Pospíšil
Velká hradební 484/2
Ústí nad Labem, 400 01

Povinnost k

Richterová Markéta, Klišská 961/125, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce , Exekutorský úřad Ústí nad Labem č.j. 0136 EX-817/2014 -9 ze dne 16.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2015 23:49:18. Zápis proveden dne 27.04.2015; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-2421/2015-510

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2023 10:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565814 Ústěk
Kat.území: 662283 Kalovice List vlastnictví: 26
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Richterová Markéta, Klišská 961/125, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO:
Parcela: St. 21

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Plzeň-jih 16 Ex-8443/2006 ze dne 27.10.2006.

Z-13052/2006-506

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na podíl 1/2 (povinná Richterová Markéta, r.č.)

Povinnost k

Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí, RČ/IČO:
Richterová Markéta, Klišská 961/125, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO:
Parcela: St. 21

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Praha 5, 067 Ex-751/2009 -9 ze dne 14.09.2009.

Z-15285/2009-506

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na podíl 1/2 (povinná Richterová Markéta, r.č. 626219/0759)

Povinnost k

Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí, RČ/IČO:
Richterová Markéta, Klišská 961/125, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO:
Parcela: St. 21

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-4245/2010 -8 ze dne 16.11.2010.

Z-14159/2010-506

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na podíl 1/2 (povinná Richterová Markéta, r.č.)

Povinnost k

Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí, RČ/IČO:
Richterová Markéta, Klišská 961/125, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO:
Parcela: St. 21

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-5044/2011 -10 ze dne 14.05.2013.

Z-8097/2013-506

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na podíl 1/2 (povinný Berounský Miroslav, r.č.)

Povinnost k

Podubecký Tomáš, Bezručovy sady 424, 41108 Štětí, RČ/IČO:
Richterová Markéta, Klišská 961/125, Kliše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO:
Parcela: St. 21

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 12

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.11.2023 10:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565814 Ústěk
Kat.území: 662283 Kalovice List vlastnictví: 26
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.11.2023 11:09:58

Poučení: Údaje katastru lze užit 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://www.cuzk.cz/>.

Kopie katastrální mapy ze dne 9.2.2024



Pozemek p.č. 21 v k.ú. č. 662283

Ortofotomapa





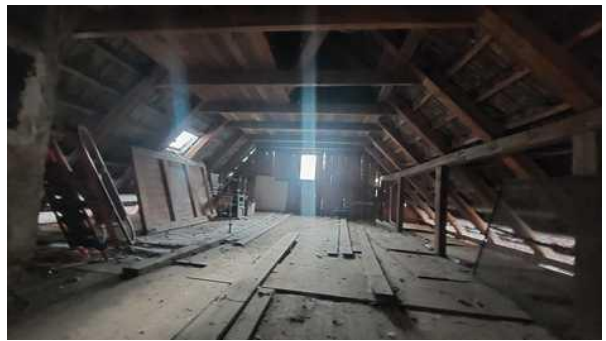
příjezdová cesta



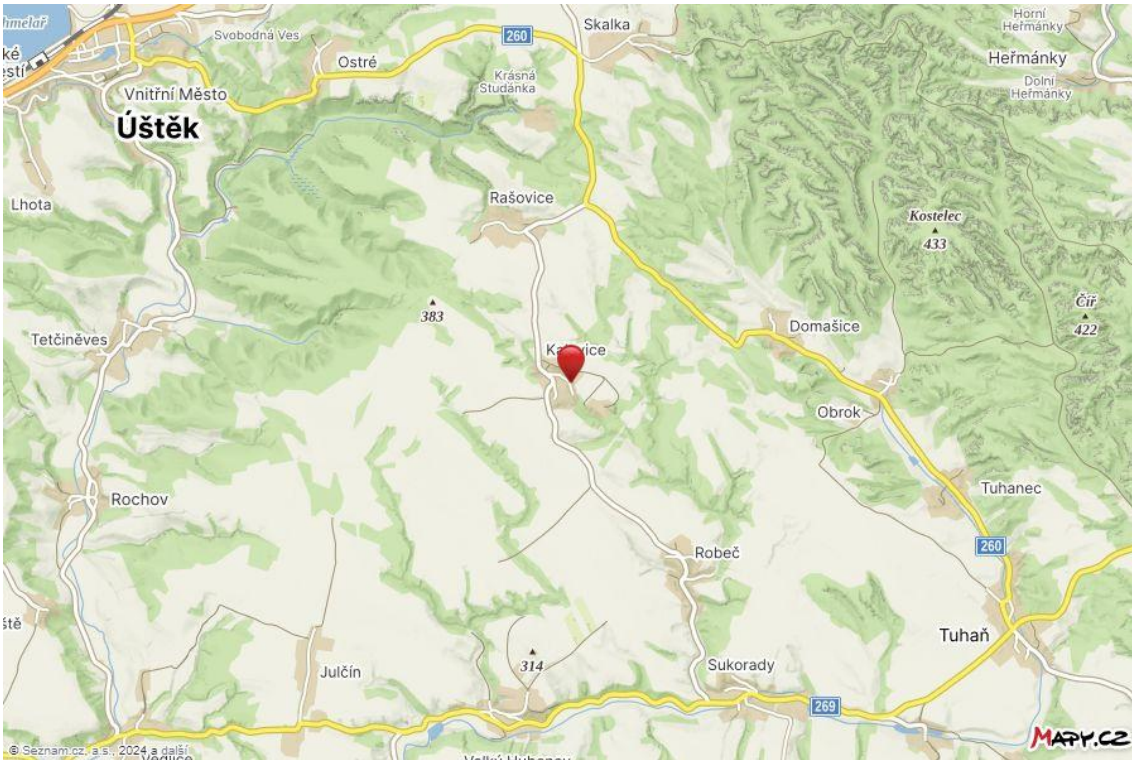
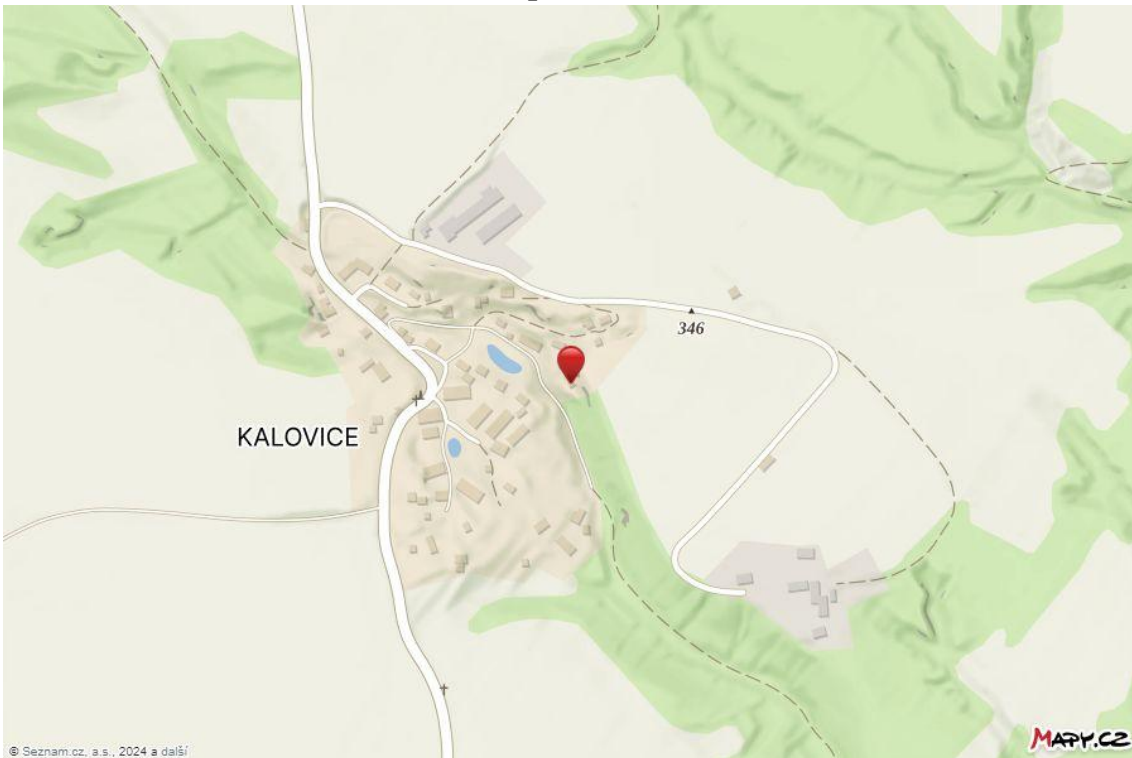
vedlejší stavba



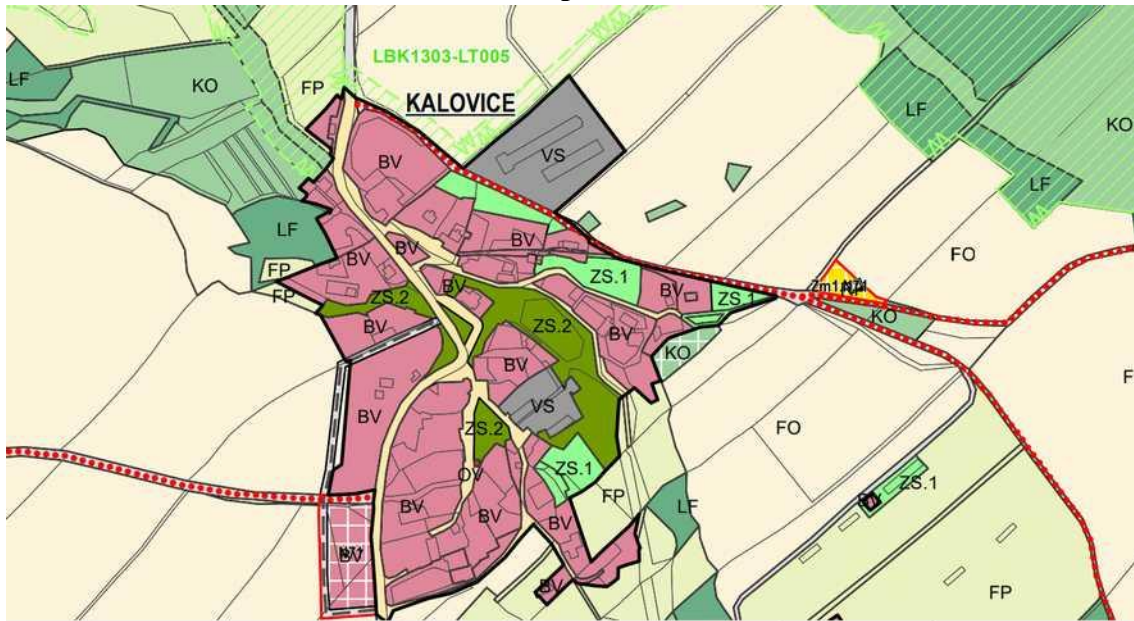




Mapa oblasti



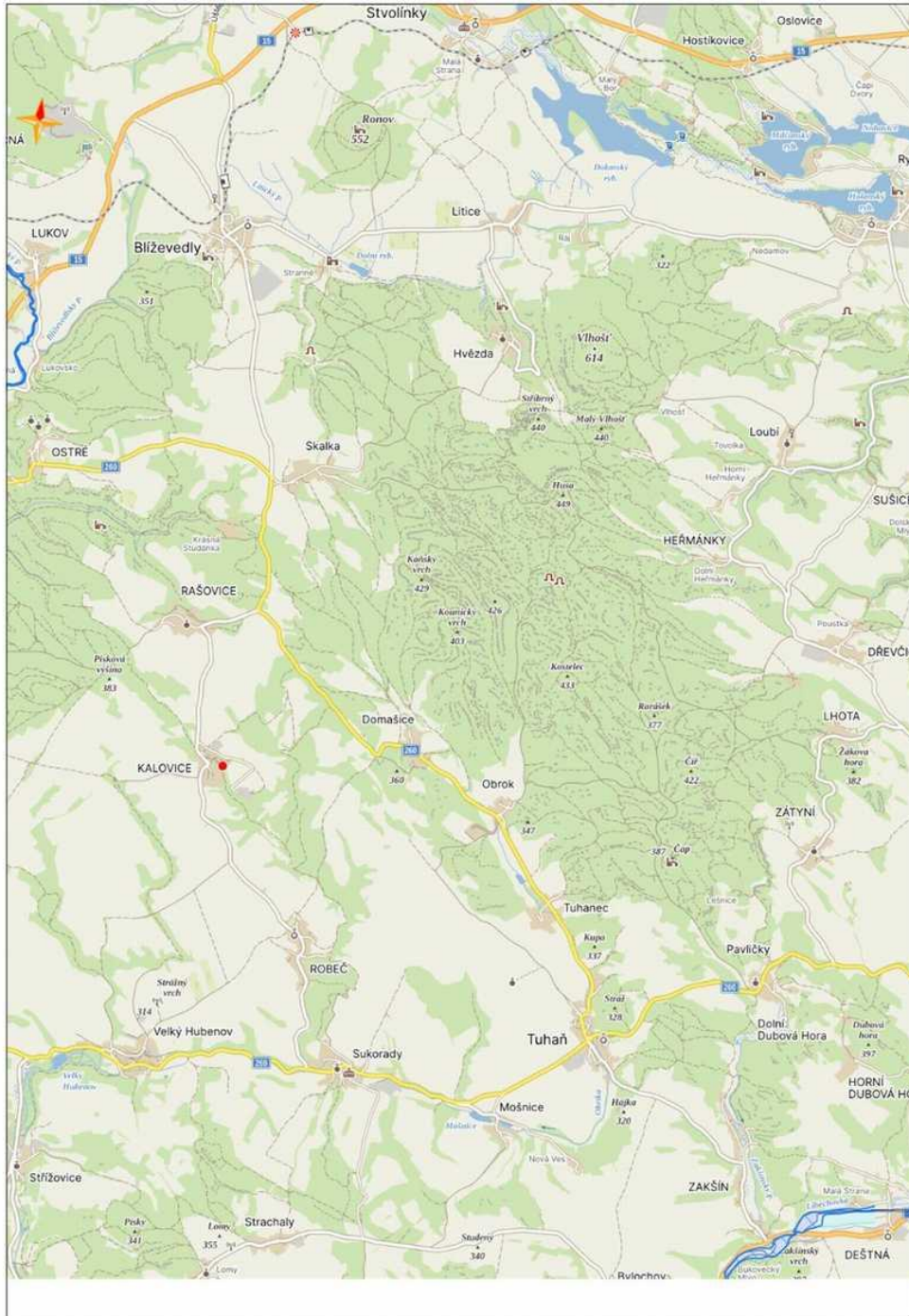
územní plán obce



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ			
stav	návrh	funkční využití	index
		bydlení individuální	BI
		bydlení městské	BM
		bydlení venkovské	BV
		bydlení smíšené v centrální zóně	SC
		bydlení smíšené městské	SM
		výroba drobná	VD
		výroba a služby	VS
		výroba zemědělská	VZ
		rekreace individuální	RI
		rekreace hromadná – kemp	RH.1
		rekreace hromadná	RH.2
		občanská vybavenost veřejného charakteru	OV
		občanská vybavenost komerčního charakteru	OK

Povodňová mapa

Geoportál GEPRO - tiskový výstup



Měřítko 1:57143