

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17364-2006/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 381/15
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Kpt. Jaroše č.p. 1541, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	05.10.2022
Zpracováno ke dni:	05.10.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 25 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 06.10.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{3}$ bytové jednotky č. 1541/4 a podílu ve výši 570/7367 na společných částech budovy č.p. 1541 a pozemku parc. č. 1337/73 v obci Roudnice nad Labem, okres Litoměřice, katastrální území Roudnice nad Labem.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1541/4
Adresa předmětu ocenění:	Kpt. Jaroše č.p. 1541, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Roudnice nad Labem
Ulice:	Kpt. Jaroše
Katastrální území:	Roudnice nad Labem

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 05.10.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: Materna Luděk.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201 Litoměřice 1/3
Materna Luděk, Chvalínská 2334, Podluský, 41301 Roudnice nad Labem 2/3

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1541/4 a podíl ve výši 570/7367 na společných částech budovy č.p. 1541 a pozemku parc. č. 1337/73 v obci Roudnice nad Labem, okres Litoměřice, katastrální území Roudnice nad Labem.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný byt je umístěn v typovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 3 nadzemní podlaží a má jedno podzemní podlaží. Dům má pravděpodobně půdu a nemá vybudované obytné podkroví. Základy má pravděpodobně železobetonové, konstrukce objektu je cihlová a stropy jsou železobetonové montované. Má sedlovou střechu, střešní krytinu tvoří betonová taška a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky objektu jsou štukové a zateplení pláště je částečné polystyrenem (boční zateplení). Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, sušárna.

Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1955.

V roce 2014 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - částečná, střecha - celková, dále v roce 2019: fasáda pravděpodobně vč. bočního zateplení - celková. Stěny jsou bez vad, střecha je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vady vybavení nejsou zřejmé a rozvody v objektu jsou bez vad a zastaralé. Bytový dům je po částečné rekonstrukci.

Oceňovaná bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 2. podlaží a dispozičně se jedná o 2+1. Součástí bytové jednotky je WC o výměře 1,19 m², chodba o výměře 4,13 m², koupelna o výměře 2,65 m², chodba o výměře 3,35 m², kuchyně o výměře 10,27 m², pokoj o výměře 21,18 m², pokoj o výměře 14,31 m², sklepní kóje o výměře 7,03 m². Podlahová plocha činí 57,08 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 64,11 m².

Bytové jádro je vyzděné. Vnitřní omítky jsou štukové. V bytové jednotce jsou instalována dřevěná zdvojená okna, příslušenství oken chybí. Orientace obytných prostor je na sever, jih. Koupelna disponuje klasickou vanou a WC je vybaveno klasickou toaletou.

Oceňovaná bytová jednotka disponuje interiérovými plnými dýhovanými dveřmi, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech jsou položeny vlýsky, v kuchyni je lino, v koupelně je lino a chodba má položenou keramickou dlažbu.

Další vybavení se v bytové jednotce nenachází.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a zemní plyn je zaveden. Řešení vytápění v bytě: domovní kotelna, plynový kotel a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje centrální, plynový kotel.

Stěny bytu jsou bez vad, okna vykazují známky poškození, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Oceňovaná bytová jednotka je vhodná k rekonstrukci.

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty, není oplocen. Sklon pozemku je mírně svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci se nachází pobočka České pošty.

Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od domu je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, jsou zde dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	3
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1955

	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby														
	Rozsah rekonstrukce domu	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Konstrukce</th> <th>Rozsah</th> <th>Rok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>okna</td> <td>částečná</td> <td>2014</td> </tr> <tr> <td>střecha</td> <td>celková</td> <td>2014</td> </tr> <tr> <td>Fasáda vč. bočního zateplení</td> <td>celková</td> <td>2019</td> </tr> </tbody> </table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	okna	částečná	2014	střecha	celková	2014	Fasáda vč. bočního zateplení	celková	2019		
Konstrukce	Rozsah	Rok														
okna	částečná	2014														
střecha	celková	2014														
Fasáda vč. bočního zateplení	celková	2019														
	Základy	pravděpodobně železobetonové														
	Konstrukce	cihlová														
	Stropy	železobetonové montované														
	Střecha	sedlová														
	Krytina střechy	betonová taška														
	Klempířské prvky	pozinkované														
	Vnější omítky	štukové														
	Vnitřní omítky	štukové														
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, sušárna														
	Popis stavu bytového domu	Částečně po rekonstrukci														
	Vady bytového domu	rozvody: z části zastaralé, z části bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad														
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1														
	Podlaží bytové jednotky	2														
	Bytové jádro	vyzděné														
	Typ oken v jednotce	dřevěná zdvojená														
	Orientace oken obytných místností	sever, jih														
	Vybavení koupelny	klasická vana														
	Toaleta	klasická toaleta														
	Vstupní dveře	dřevěné														
	Typ zárubní	ocelové														
	Vnitřní dveře	dýhované plné														
	Osvětlovací technika	lustry														
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák														
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>WC</td> <td>1,19 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>4,13 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>2,65 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>3,35 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Koupelna, WC	WC	1,19 m ²	Ostatní prostory	Chodba	4,13 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	2,65 m ²	Ostatní prostory	Chodba	3,35 m ²		
	Koupelna, WC	WC	1,19 m ²													
Ostatní prostory	Chodba	4,13 m ²														
Koupelna, WC	Koupelna	2,65 m ²														
Ostatní prostory	Chodba	3,35 m ²														

		<table border="1"> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td>10,27 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>21,18 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>14,31 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>57,08 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Sklepní kóje</td> <td>7,03 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>64,11 m²</td> </tr> </table>	Kuchyně	Kuchyně	10,27 m ²	Pokoj	Pokoj	21,18 m ²	Pokoj	Pokoj	14,31 m ²	Podlahová plocha		57,08 m ²	Příslušenství	Sklepní kóje	7,03 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		64,11 m ²
Kuchyně	Kuchyně	10,27 m ²																		
Pokoj	Pokoj	21,18 m ²																		
Pokoj	Pokoj	14,31 m ²																		
Podlahová plocha		57,08 m ²																		
Příslušenství	Sklepní kóje	7,03 m ²																		
Podlahová plocha vč. příslušenství		64,11 m ²																		
	Elektrína	230V																		
	Vodovod	vodovod																		
	Svod splašek	veřejná kanalizace																		
	Plynovod	ano																		
	Řešení vytápění v bytě	domovní kotelna, plynový kotel																		
	Topná tělesa	závěsné radiátory																		
	Řešení ohřevu vody v bytě	centrální, plynový kotel																		
	Podlahy v bytě	místnosti: vlýsky kuchyně: lino koupelna, WC: lino chodba: keramická dlažba																		
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí																		
	Rekonstrukce																			
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý, poškozený prvek střecha: bez vad zdívo: bez vad																		
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů																		
	Sklon pozemku	mírně svažité																		
	Oplocení	neoploceno																		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																		
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami																		
	Poloha v obci	střední část obce																		
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty																		
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav																		
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu																		
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné																		

Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 05.10.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 7227
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Roudnice nad Labem
Katastrální území: Roudnice nad Labem
Počet obyvatel: 12 770
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 319,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{953,00}$
Kč/m²

Obsah

1. Bytová jednotka č.1541/4
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1337/73

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. a č. 424/2021 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 spoluvl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,090$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,145$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,090$$

1. Bytová jednotka č.1541/4

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	67 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	11 819,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Bytová jednotka:	57,08 * 1,00 =	57,08 m ²
sklepní kóje:	7,029 * 0,10 =	0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		57,78 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna,	II	0,00

sklad		
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 67 let:

$$s = 1 - 0,005 * 67 = \mathbf{0,665}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,665 = \mathbf{0,471}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,090}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 11\,819,- \text{ Kč/m}^2 * 0,471 = 5\,566,75 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 57,78 \text{ m}^2 * 5\,566,75 \text{ Kč/m}^2 * 1,050 * 1,090 = 368\,124,78 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 368 124,78 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1337/73

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,050}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,090}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Ochranné pásmo - ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_p = 1,050 * 0,990 * 1,090 = 1,133$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	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	953,-	1,133		1 079,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1337/73	374	1 079,75	403 826,50

Stavební pozemek - celkem 374 **403 826,50**

Pozemek parc.č. 1337/73 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **403 826,50 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 3

Pozemek parc.č. 1337/73 - zjištěná cena celkem = **134 608,83 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1337/73 = 134 608,83 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **134 608,83 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **368 124,78 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 134 608,83 Kč

Spoluvlastnický podíl: 570 / 7 367

Hodnota spoluvlastnického podílu:

134 608,83 Kč * 570 / 7 367 = 10 414,96 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 10 414,96 Kč

Bytová jednotka č.1541/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **378 539,74 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 3

Bytová jednotka č.1541/4 - zjištěná cena = **126 179,91 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č.1541/4
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1337/73

126 180,- Kč
122 708,26 Kč
3 471,66 Kč
<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
= 126 180,- Kč

Výsledná cena - celkem:

126 180,- Kč

slovy: Jednostodvacetšestisícjedenstoosmdesát Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 1541/4

Bytová jednotka č. 1541/4, v ulici Kpt. Jaroše, obec Roudnice nad Labem					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kpt. Jaroše, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	2+1, 57.08 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	sklep, revitalizovaný bytový dům
1	třída T. G. Masaryka č.p. 1620, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	3+1, 61 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	sklepy, bytový dům po revitalizaci
2	Čechova č.p. 1640, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	2+1, 54 m ²	Dobrý	Cihlová	sklepy, bytový dům po revitalizaci
3	Budovatelů č.p. 1601, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	2+1, 53 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	sklepy, bytový dům po revitalizaci
4	Alej 17. listopadu č.p. 1043, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	2+1, 74 m ²	Dobrý	Cihlová	společný sklep, přístavba domu s úložnými prostory, oplocená zahrada za domem o rozloze 90 m2 (vše v
5	Na Urbance č.p. 1675, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	2+1, 50 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	pravděpodobně sklep, částečně revitalizovaný bytový dům

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	49.180,33 Kč	Nepoužit	49.180,33 Kč	1.00	0.98	1.07	1.00	1.15	1.00	1.2059	40.783,09 Kč
2	47.962,96 Kč	Nepoužit	47.962,96 Kč	1.00	1.01	1.23	1.00	1.10	0.95	1.2982	36.945,74 Kč
3	63.207,55 Kč	Nepoužit	63.207,55 Kč	1.00	1.02	1.30	1.00	1.15	1.00	1.5249	41.450,30 Kč
4	45.540,54 Kč	Nepoužit	45.540,54 Kč	1.00	0.93	1.15	1.00	1.25	1.00	1.3369	34.064,28 Kč
5	56.580,00 Kč	Nepoužit	56.580,00 Kč	1.00	1.03	1.05	1.00	1.05	0.95	1.0788	52.447,16 Kč
Celkem průměr											41.138,11 Kč
Minimum											34.064,28 Kč
Maximum											52.447,16 Kč
Směrodatná odchylka - s											6.995,23 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											34.142,88 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											48.133,34 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost nemovitosti. K3 diferencuje rozdíly v konstrukci objektu. K4 diferencuje rozdíly ve stavu nemovitosti. K5 zohledňuje další popsané vlastnosti, zejména příslušenství bytové jednotky.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

41.138,11 Kč/m²

*

57,08 m²

= 2.348.164 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.348.000 Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

126.180,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

2.348.000,-- Kč

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{3}$ bytové jednotky č. 1541/4 a podílu ve výši 570/7367 na společných částech budovy č.p. 1541 a pozemku parc. č. 1337/73 v obci Roudnice nad Labem, okres Litoměřice, katastrální území Roudnice nad Labem.

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{3}$ k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikosti spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje takto vypočtenou cenu o 25%.

$2.348.000,-- \text{ Kč} \cdot \frac{1}{3} = 782.666,-- \text{ Kč} - 25\% = 587.000,-- \text{ Kč}$

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

587.000 Kč

Slovy: pětsetosmdesátsedmtisíc korun českých

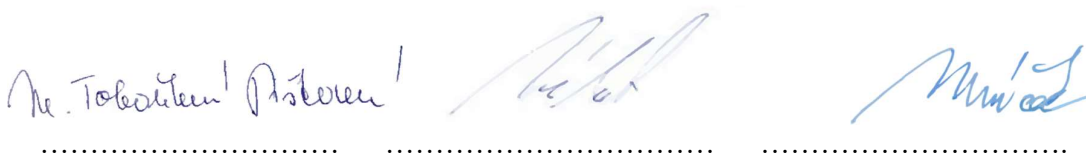
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti,
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 06.10.2022



.....
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17364-2006/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, výpis z katastru nemovitostí, ortofoto
mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané
nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a elektrické verze katastru nemovitostí, vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 30.08.2022 10:55:02				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: sdsd pro JUDr. Ondřej Mareš				
Okres: CZ0423 Litoměřice		Obec: 565555 Roudnice nad Labem		
Kat.území: 741647 Roudnice nad Labem		List vlastnictví: 7227		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný				
<i>Vlastnické právo</i>				
Materna Jindřich, Polní 223, 27351 Pletený Újezd		521210/165		1/3
Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201 Litoměřice		500330/295		1/3
Materna Luděk, Chvalinská 2334, Podlusky, 41301 Roudnice nad Labem		510716/335		1/3
B Nemovitosti				
<i>Jednotky</i>				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1541/4	byt	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezer vace, nem.nár.kult.pam	byt.z.	570/7367
Vymezeno v:				
Budova		Roudnice nad Labem, č.p. 1540, 1541, byt.dům, LV 7153		
na parcele		1337/73, LV 7153		
Parcela	1337/73	zastavěná plocha a nádvoří		374m2
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje				
<i>Typ vztahu</i>				
o Zahájení exekuce				
pověřený soudní exekutor: Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice				
<i>Povinnost k</i>				
Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201 Litoměřice, RČ/IČO: 500330/295				
<i>Listina</i> Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-381/2015 -20 (k 25 EXE 5222/2015-17) ze dne 06.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 09:20:41. Zápis proveden dne 05.11.2021; uloženo na prac. Litoměřice				
Z-6194/2021-506				
<i>Související zápisy</i>				
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na podíl 1/3				
<i>Povinnost k</i>				
Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201 Litoměřice, RČ/IČO: 500330/295				
Jednotka: 1541/4				
<i>Listina</i> Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Litoměřicích 124EX-381/2015 -162 ze dne 03.11.2021. Právní moc ke dni 13.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 09:20:56. Zápis proveden dne 05.11.2021; uloženo na prac. Litoměřice				
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 30.08.2022 10:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565555 Roudnice nad Labem
Kat.území: 741647 Roudnice nad Labem List vlastnictví: 7227
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-6195/2021-506
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-381/2015 -170 ze dne 16.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2021 13:49:18. Zápis proveden dne 25.11.2021; uloženo na prac. Litoměřice

Z-6537/2021-506

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Zdeněk Zítka, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 500330/295

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Litoměřicích 18 Nc-7648/2008 - 6 ze dne 09.10.2008. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2021 14:45:47. Zápis proveden dne 15.11.2021; uloženo na prac. Litoměřice

Z-6447/2021-506

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na podíl 1/3

Povinnost k

Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 500330/295
Jednotka: 1541/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň-město 108 EX-08236/2008 -198 ze dne 08.11.2021. Právní moc ke dni 19.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2021 09:15:57. Zápis proveden dne 16.11.2021; uloženo na prac. Litoměřice

Z-6336/2021-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Plzeň-město 108 EX-08236/2008 -198 ze dne 22.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2021 09:16:28. Zápis proveden dne 25.11.2021; uloženo na prac. Litoměřice

Z-6694/2021-506

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 17, Praha 3 (091 EX 10344/10)

Povinnost k

Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 500330/295

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Litoměřicích 18 EXE-8217/2010 -14 ze dne 24.11.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2021 21:02:33. Zápis proveden dne 16.11.2021; uloženo na prac. Litoměřice

Z-6481/2021-506

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na podíl 1/3

Povinnost k

Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 500330/295
Jednotka: 1541/4

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 30.08.2022 10:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565555 Roudnice nad Labem
Kat.území: 741647 Roudnice nad Labem List vlastnictví: 7227
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 3, 091
EX-10344/2010 -127 ze dne 12.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.11.2021 21:02:33. Zápis proveden dne 16.11.2021; uloženo na prac.
Litoměřice
Z-6482/2021-506

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárkami 245/10, Praha 9 (220 EX
1593/2011)

Povinnost k

Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 500330/295

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Litoměřicích 18 EXE-
5588/2011 - 11 ze dne 21.02.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2021
19:18:54. Zápis proveden dne 03.12.2021; uloženo na prac. Litoměřice
Z-6971/2021-506

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorského úřadu Praha 9, 220
EX-1593/2011 - 87 ze dne 11.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2021
19:18:54. Zápis proveden dne 06.12.2021; uloženo na prac. Litoměřice
Z-6972/2021-506

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/3

Povinnost k

Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 500330/295
Jednotka: 1541/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 9, 220
EX-1593/2011 - 147 ze dne 01.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
01.12.2021 19:18:54. Zápis proveden dne 06.12.2021; uloženo na prac.
Litoměřice
Z-6973/2021-506

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, Přerov 750 02 (203 Ex-
20333/2012 -50)

Povinnost k

Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 500330/295

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203
Ex-20333/2012 -50 ze dne 02.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021
10:16:21. Zápis proveden dne 03.12.2021; uloženo na prac. Litoměřice
Z-6881/2021-506

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Litoměřicích 18 EXE-
6764/2012 - 22 ze dne 26.04.2012. Právní moc ke dni 17.10.2012. Právní účinky
zápisu k okamžiku 29.11.2021 10:16:21. Zápis proveden dne 14.12.2021; uloženo
na prac. Litoměřice
Z-6880/2021-506

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/3

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.08.2022 10:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565555 Roudnice nad Labem
Kat.území: 741647 Roudnice nad Labem List vlastnictví: 7227
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 500330/295
Jednotka: 1541/4

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-20333/2012 -50 ze dne 02.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021 10:16:21. Zápis proveden dne 03.12.2021; uloženo na prac. Litoměřice

Z-6881/2021-506

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-20333/2012 -74 ze dne 29.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021 10:16:21. Zápis proveden dne 03.12.2021; uloženo na prac. Litoměřice

Z-6881/2021-506

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, Přerov, 750 02 (203 Ex 49761/2012)

Povinnost k

Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 500330/295

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-49761/2012 -47 ze dne 02.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021 10:17:00. Zápis proveden dne 03.12.2021; uloženo na prac. Litoměřice

Z-6883/2021-506

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Litoměřicích 18 EXE-9086/2012 - 25 ze dne 08.11.2012. Právní moc ke dni 28.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021 10:17:00. Zápis proveden dne 14.12.2021; uloženo na prac. Litoměřice

- Z-6882/2021-506

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/3

Povinnost k

Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 500330/295
Jednotka: 1541/4

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-49761/2012 -47 ze dne 02.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021 10:17:00. Zápis proveden dne 03.12.2021; uloženo na prac. Litoměřice

Z-6883/2021-506

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-49761/2012 -84 ze dne 29.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2021 10:17:00. Zápis proveden dne 03.12.2021; uloženo na prac. Litoměřice

Z-6883/2021-506

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárkami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201

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 30.08.2022 10:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565555 Roudnice nad Labem
Kat.území: 741647 Roudnice nad Labem List vlastnictví: 7227
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Litoměřice, RČ/IČO: 500330/295

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 18 EXE 5588/2011-11 ze dne 21.02.2011.
Právní moc ke dni 14.06.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2021
19:17:08. Zápis proveden dne 17.12.2021; uloženo na prac. Praha
Z-45236/2021-101

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 500330/295

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Litoměřicích 18 EXE-
6637/2012 -9 ze dne 18.04.2012. Právní moc ke dni 30.10.2012. Právní účinky
zápisu k okamžiku 28.01.2022 20:27:09. Zápis proveden dne 17.02.2022; uloženo
na prac. Litoměřice

Z-633/2022-506

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/3

Povinnost k

Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201
Litoměřice, RČ/IČO: 500330/295
Jednotka: 1541/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha-východ
081 EX-13951/2012 -269 ze dne 28.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
28.01.2022 20:44:31. Zápis proveden dne 15.02.2022; uloženo na prac.
Litoměřice

Z-635/2022-506

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresního soudu v Litoměřicích 35 D-
1350/2020 -83 ze dne 17.09.2021. Právní moc ke dni 17.09.2021. Právní účinky zápisu k
okamžiku 27.09.2021 13:16:50. Zápis proveden dne 08.10.2021.

V-9741/2021-506

Pro: Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201
Litoměřice

RČ/IČO: 500330/295

Materna Jindřich, Polní 223, 27351 Pletený Újezd

521210/165

Materna Luděk, Chvalínská 2334, Podluský, 41301 Roudnice nad
Labem

510716/335

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Litoměřicích 35D-50/2021 -86 ze dne
17.09.2021. Právní moc ke dni 17.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021
13:35:17. Zápis proveden dne 18.10.2021.

V-10141/2021-506

Pro: Materna Jindřich, Polní 223, 27351 Pletený Újezd

RČ/IČO: 521210/165

Nemovitostí 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 30.08.2022 10:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565555 Roudnice nad Labem
Kat.území: 741647 Roudnice nad Labem List vlastnictví: 7227
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Materna Luděk, Chvalínská 2334, Podlusky, 41301 Roudnice nad Labem	510716/335
Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201 Litoměřice	500330/295

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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: 30.08.2022 10:59:34

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

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1541/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1540_1541
Katastrální území:	Roudnice nad Labem (741647)
Číslo LV:	7227
Podíl na společných částech:	570/7367

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Materna Ladislav, Palachova 681/49, Předměstí, 41201 Litoměřice	1/3
Materna Luděk, Chvalinská 2334, Podlusky, 41301 Roudnice nad Labem	2/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Materna Ladislav
Zahájení exekuce - Materna Ladislav

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.10.2022 13:00.

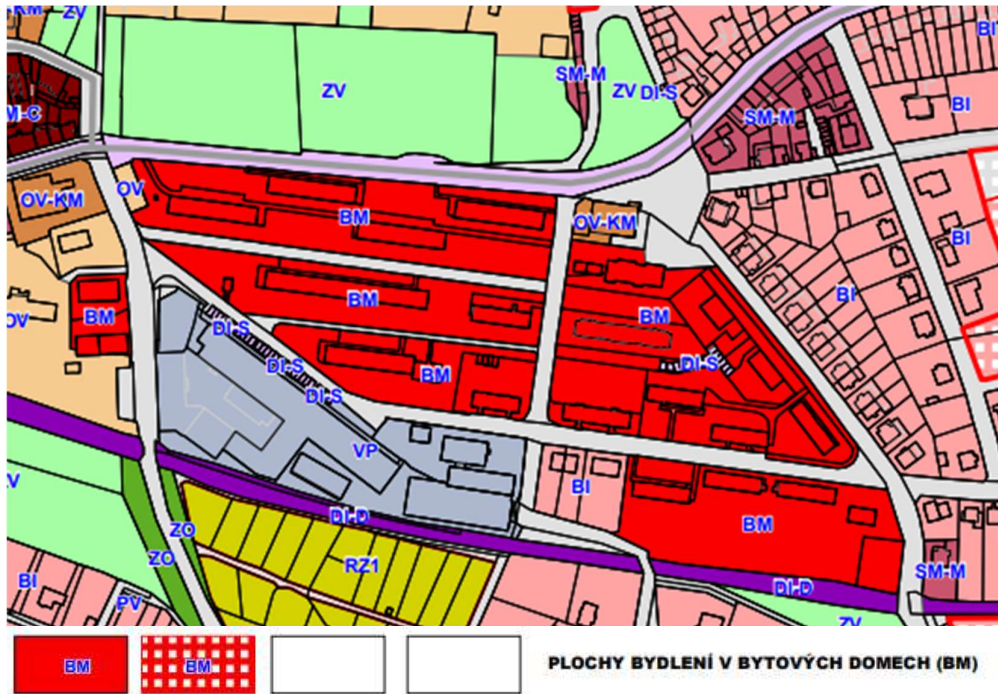




Ortofoto mapa



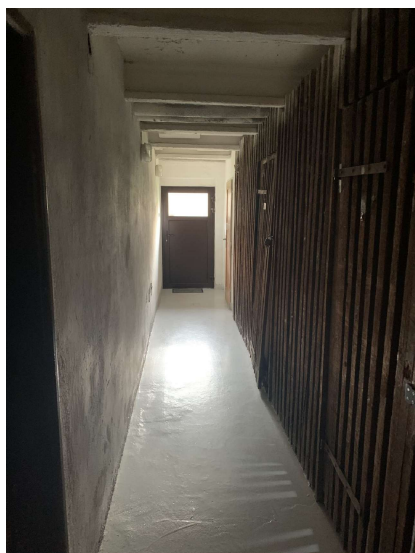
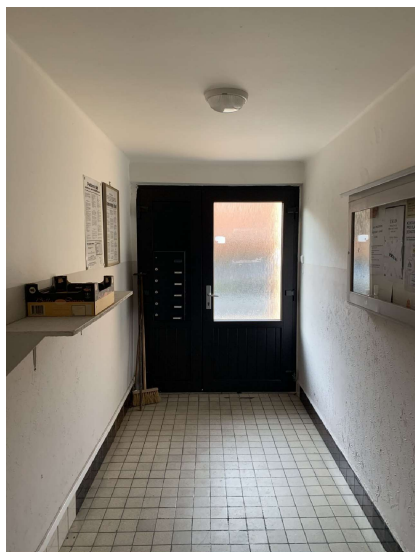
Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

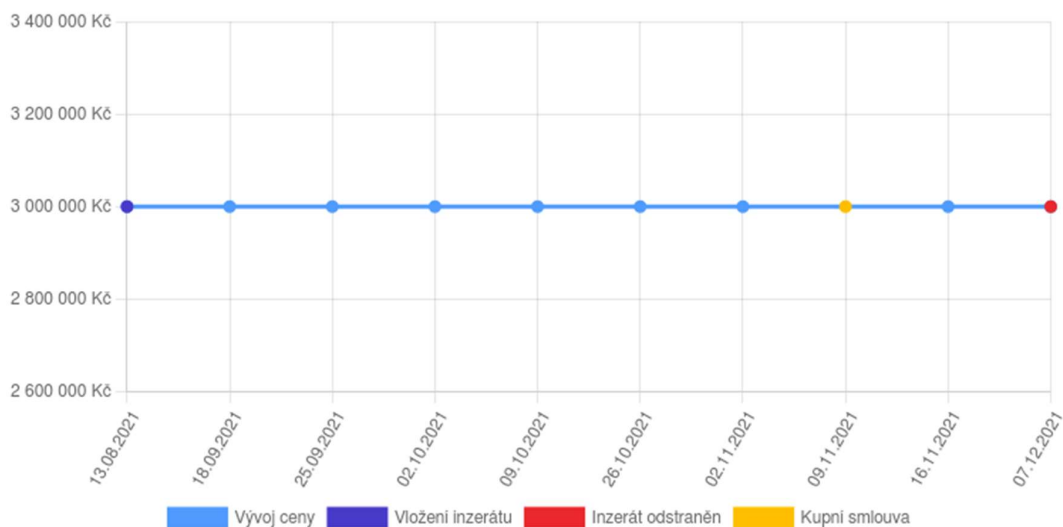


Prodej, Byt, 61 m², třída T. G. Masaryka č.p. 1620, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

Celková cena: 3.000.000 Kč

Adresa: třída T. G. Masaryka č.p. 1620, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

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



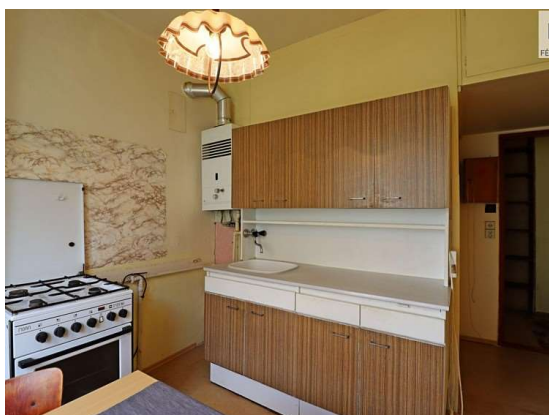
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	třída T. G. Masaryka č.p. 1620, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	Dispozice	3+1
Cena dle kupní smlouvy	3 000 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	09.11.2021	Podlahová plocha	61
Číslo řízení	V-11587/2021-506	Plocha užitná	61
Poznámka k ceně	3 000 000 Kč za nemovitost	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Realitní kancelář FÉR REALITY vám exkluzivně zprostředkuje možný prodej bytu 3+1 v cihlovém domě o celkové výměře 61 m². Nachází na klidném a příjemném místě s velmi dobrou dostupností veškerých služeb ve městě Roudnice nad Labem. Bytový dům navozuje přátelské až rodinné bydlení. Vchod je klidný a bezproblémový. Byt se nachází ve 2.patře a je v původním stavu vhodný k realizaci vlastních představ. Na podlahách je kombinace linolea a kobereců (pod koberci jsou původní parkety). Skládá se ze vstupní chodby, třech pokojů, kuchyně, koupelny a samostatné toalety. Topení pomocí plynového topidla (vafky) a ohřev vody je zajištěn karmou, která je umístěna v kuchyni. K užívání náleží dva sklepy. Bytový dům je po revitalizaci: střecha, boční zateplení, fasáda, stoupačky. Velmi nízké náklady na bydlení. V těsné blízkosti nalezneme: školu, školku, supermarkety, nemocnici, MHD a jiné služby. Součástí ceny a našeho servisu je bezplatné zprostředkování financování. V případě zájmu volejte makléři nemovitosti

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

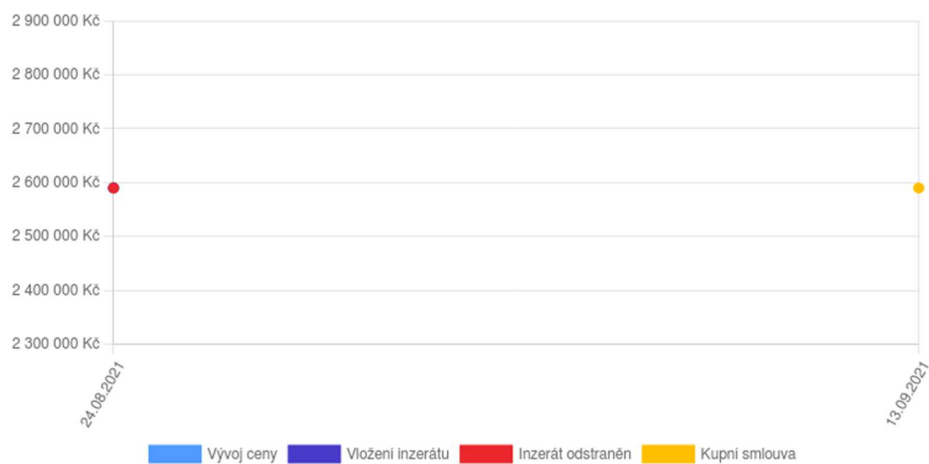


Prodej, Byt, 54 m², Čechova č.p. 1640, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

Celková cena: 2.590.000 Kč

Adresa: Čechova č.p. 1640, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Čechova č.p. 1640, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	2 590 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	13.09.2021	Podlahová plocha	54
Číslo řízení	V-9170/2021-506	Plocha užitná	54
Poznámka k ceně	2 590 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Realitní kancelář Vám nabízí k prodeji bytovou jednotku v osobním vlastnictví, o dispozici 2+1, a to v Roudnici nad Labem, v ulici Čechova. Bytová jednotka je umístěna v 3 NP bytového cihlového domu a její celková podlahová plocha činí 54 m². Dům má plastová okna, je zateplen včetně nové fasády, nová polovalbová střecha (krytina je z betonových tašek) a vchodové dveře včetně interkomu, vše se realizovalo v r. 2012. Vše ostatní v domě je v původním, ale velmi udržovaném stavu. Byt sestává ze vstupní chodby (zde je umístěna po celé délce vestavná šatní skříň) s přístupem do prostoru koupelny s vanou a samostatného WC. Dále se jde do kuchyně, kde je menší linka a špajz, plynový sporák a prostor pro jídelní stůl. V kuchyni je umístěn i plynový kotel (vyústění spalin jde do komína). Obývací pokoj je dostatečně prostorný s krásným výhledem na vzrostlé stromy za domem. Dále je k dispozici samostatná ložnice. Okna v bytě jsou plastová, podlahy jsou v kombinaci koberce, PVC a keramika. Interiérové dveře jsou původní. Celý byt je v dobrém a udržovaném stavu. K bytu náleží 2 sklepy v suterénu domu o celkové výměře 8 m². Dále je ke společnému užívání k dispozici kolárna a sušárna. Parkování je možné v blízkosti domu. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn plynovým kotlem. V dané lokalitě je veškerá občanská vybavenost a infrastruktura s dobrým dopravním napojením na dálnici D8 směr Praha Drážďany. V blízkosti se nachází zimní stadion, tenisové kurty, poliklinika, nákupní centrum. Byt doporučuji jako výhodnou investici. Jedná se o první prezentaci prodeje.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

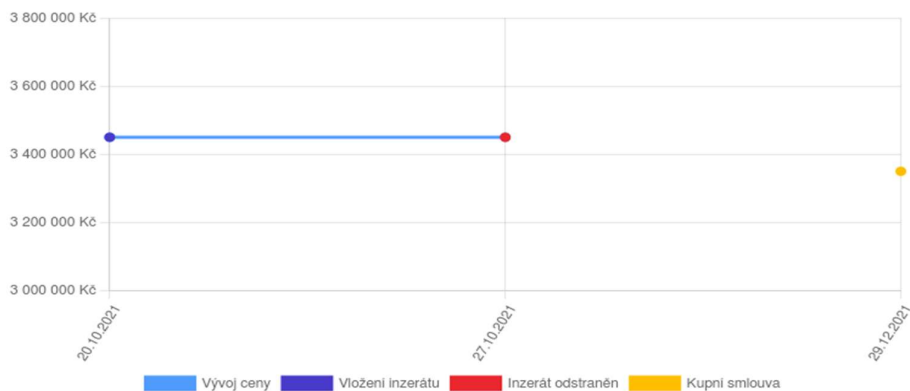


Prodej, Byt, 53 m², Budovatelů č.p. 1601, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

Celková cena: 3.350.000 Kč

Adresa: Budovatelů č.p. 1601, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Budovatelů č.p. 1601, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	3 350 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	29.12.2021	Podlahová plocha	53
Číslo řízení	V-13513/2021-506	Plocha užitná	53
Poznámka k ceně	3 450 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Bytová jednotka v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, která se nachází v 1. patře zděného domu bez výtahu v ulici Budovatelů. Součástí bytu jsou dva sklepy o rozměrech 6,1 a 1,3 m². Dům je po celkové revitalizaci. Bytová jednotka je průběžně udržována. Vytápění je lokální plynové. Před domem se nachází dostatek parkovacích míst. V okolí bytu je veškerá občanská vybavenost - nemocnice, obchody, pošta, lékař, restaurace, mateřská školka, základní škola, autobusové a vlakové nádraží atd.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

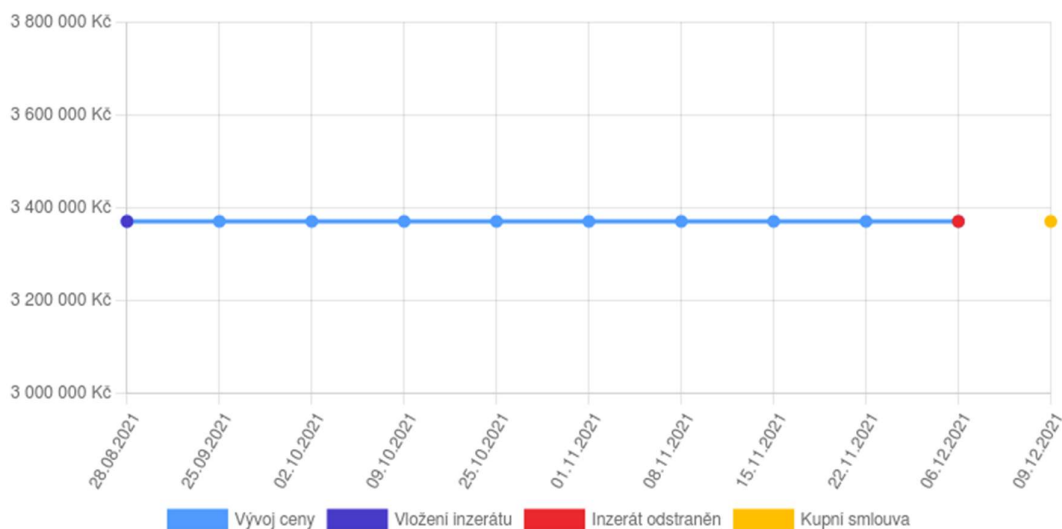


Prodej, Byt, 74 m², Alej 17. listopadu č.p. 1043, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

Celková cena: 3.370.000 Kč

Adresa: Alej 17. listopadu č.p. 1043, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

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



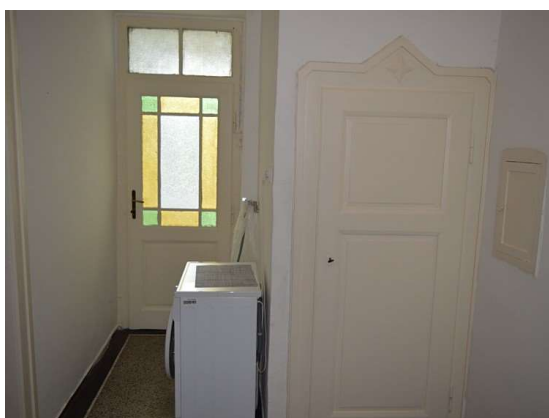
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Alej 17. listopadu č.p. 1043, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	3 370 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	09.12.2021	Podlahová plocha	74
Číslo řízení	V-12825/2021-506	Plocha užitná	74
Poznámka k ceně	3 370 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu	Rušná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Zprostředkujeme vám prodej bytové jednotky 2+1 v bytovém domě v Roudnici nad Labem. Vnitřní dispozice bytu: vstupní chodba, prosklená terasa, samostatné WC, kuchyně, spíž, malá místnost za kuchyní, 2 pokoje, koupelna. V bytě jsou betonové podlahy, pokryté linem nebo koberci, plastová okna, topení plynové, ohřev vody el. bojlerem, dálkový přívod vody se samostatným vodoměrem. Byt se nachází ve vyvýšeném přízemí cihlového domu se třemi bytovými jednotkami. K bytové jednotce dále náleží společný sklep, přístavba domu s úložnými prostory, oplocená zahrada za domem o rozloze 90 m² (vše v podílovém spoluvlastnictví). Příjezd k domu po obecní komunikaci, parkování před domem. Dostupnost do centra, 5 minut chůze, v blízkosti se nachází základní a mateřská škola, zastávka autobusu, nedaleko se nachází nemocnice, supermarkety, městský park.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

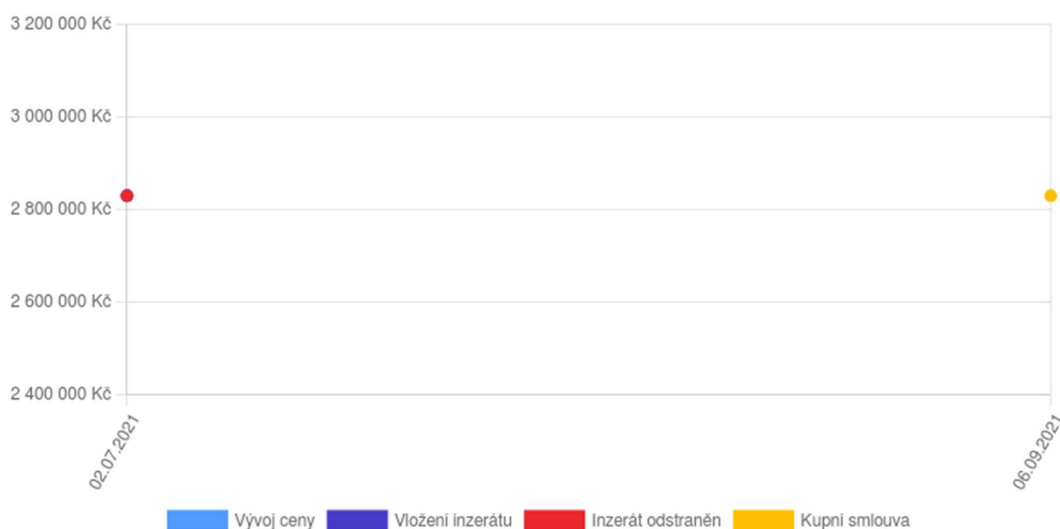


Prodej, Byt, 50 m², Na Urbance č.p. 1675, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

Celková cena: 2.829.000 Kč

Adresa: Na Urbance č.p. 1675, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

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



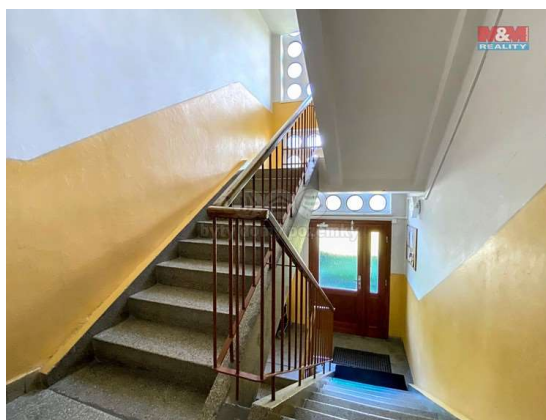
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Na Urbance č.p. 1675, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	2 829 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	06.09.2021	Podlahová plocha	50
Číslo řízení	V-8915/2021-506	Plocha užitná	52
Poznámka k ceně	2 829 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní

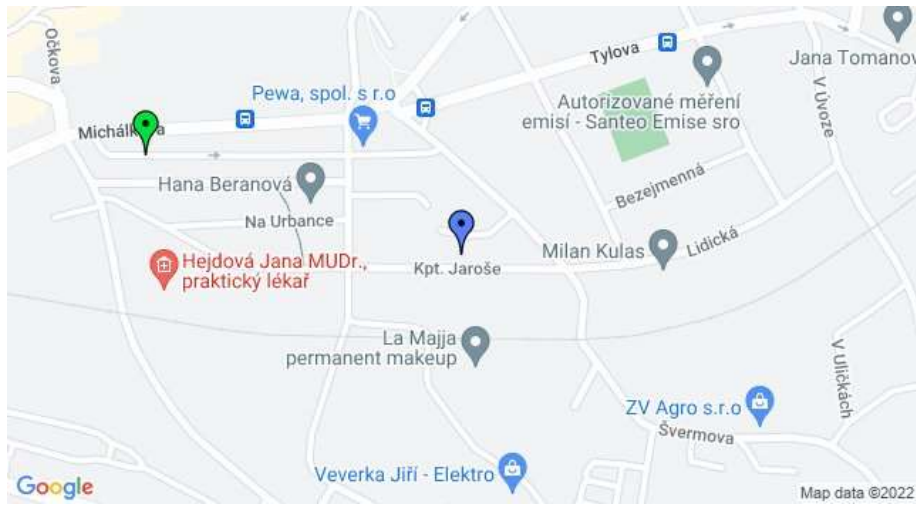
Slovní popis

Nabízíme vám byt o velikosti 52 m² v Roudnici nad Labem ve vyhledávané lokalitě v ulici Na Urbance. Byt je v původním stavu, celkově vyklizený připravený k rekonstrukci a realizaci vlastního bydlení. Bytová jednotka se skládá z koupelny s vanou a umyvadlem v původním jádru, toaleta je zde oddělená také v původu. Nalezneme zde samostatný pokoj vhodný jako ložnice, dalším pokojem je další samostatný pokoj se vstupem do kuchyně. Byt může každý realizovat dle svých přání. Bytová jednotka se nachází v cihlové zástavbě, je v osobním vlastnictví v částečně revitalizovaném bytovém domě. Pro více informací a prohlídky, volejte makléři, hypoteční servis vám rádi zařídíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost