

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 059851/2023

ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O zjištěné ceně budovy obč.vyb.č.p.270 stojící na poz.p.č.3145/22, 3145/78, 3145/79 (stavba není součástí pozemků - jiní vlastníci) v k.ú. a obci Úštěk.

Znalec: Ing. Šárka Poláčková
Kaštanová 540
412 01 Litoměřice
telefon: 724212989
e-mail: sarka.polackova@odhadyltm.cz
IČ: 69913234
Číslo posudku v evidenci znalce: 93/2023

Zadavatel: Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.
Masarykova 679/33
412 01 Litoměřice

Počet stran: 27 včetně 12 stran příloh

Počet vyhotovení: 2
Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 07.11.2023

Vyhotoveno: V Litoměřicích 19.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je ocenit obvyklou cenou budovu obč.vyb.č.p.270 stojící na poz.p.č.3145/22, 3145/78, 3145/79 (stavba není součástí pozemků - jiný vlastník) v k.ú. a obci Úštěk pro exekuční řízení.

1.2. Účel znaleckého posudku

Exekuční řízení č.j.:124 EX 7599/16-233.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Povinný byl pozván na prohlídku nemovitosti usnesením exekutora, která se konala 7.11.2023 v 15:30, ten se však nedostavil a objekt nebyl přístupný z interiéru.

Dle pokynů exekutora je v tomto případě požadováno vypracovat posudek z dostupných informací.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 07.11.2023 za přítomnosti znalce, povinný se nedostavil.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Jako zdroj dat byly zjišťovány realizované ceny podobných nemovitostí v placeném přístupu na katastr nemovitostí. Jelikož se nepodařilo shromáždit dostatečný vzorek podobných nemovitostí k porovnání je ocenění provedeno pouze cenou zjištěnou čili administrativní. Budova č.p.270 stojí na pozemcích jiných vlastníků.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednávka znaleckého posudku ze dne 2.10.2023.

LV č.1446 ze dne 13.10.2023 k.ú.Úštěk.

Skutečnosti zjištěné na místním šetření 7.11.2023.

Usnesení č.j.:124 EX 7599/16-233 ze dne 13.10.2023.

Mapové a cenové podklady na www.nahlizenidokn.cuzk.cz a www.mapy.cz

Kupní smlouva na předmětnou nemovitost V 4233/2023-506

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Určení obvyklé ceny dle vyhlášky č.441/2013 ve znění vyhlášky č.424/2021

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.

Určení tržní hodnoty dle vyhlášky č.441/2013 ve znění vyhlášky č.424/2021

(1) 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.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho

nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zdroj dat:

Jako zdroj dat byly zjišťovány realizované ceny podobných nemovitostí v placeném přístupu na katastr nemovitostí. U jednotlivých porovnávacích vzorků se uvádějí čísla vkladů pod kterým je lze dohledat v KN.

Jelikož se nepodařilo shromáždit dostatečný vzorek podobných nemovitostí k porovnání, je ocenění provedeno pouze cenou zjištěnou čili administrativní. Budova č.p.270 navíc stojí na pozemcích jiných vlastníků, což také není standardní situace.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro ocenění porovnání byly hledány co nejvíce podobné nemovitosti a jejich realizované ceny v dané obci a případně dalších podobných obcích. Tyto však nebyly nalezeny, jelikož budova stojí na pozemcích jiných vlastníků.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění je provedeno tedy pouze cenou zjištěnou čili administrativní.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Bud. obč.vyb.
Adresa předmětu ocenění:	Konojedská 270 411 45 Ústěk
LV:	1446
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Ústěk
Katastrální území:	Ústěk
Počet obyvatel:	2 854

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník budovy - František Holub, Osadní 869/32, 170 00 Praha 7, LV: 1446, podíl 1 / 1
Pozemky pod budovou - p.č.3145/78 a 3145/79 jsou ve vlastnictví státu ČR a pozemek p.č.3145/22 je ve vlastnictví Rybářství Doksy s.r.o.

Celkový popis nemovité věci

Město Ústěk je menším historickým městem cca 15 km východně od Litoměřic a je spádovým centrem pro několik obcí v okolí. Jedná se o rekreační lokalitu. Občanská vybavenost je ve městě rozšířená a dopravní spojení je dobré vlakové i autobusové. K dispozici jsou všechny základní přípojky IS.

Předmětem ocenění je budova č.p.270 občanské vybavenosti v severní části Úštěku nedaleko břehu jezera Chmelař u severní pláže. Tato pláž je odlehlejší mimo hlavní pláž. Oceňovaná budova stojí na pozemcích p.č.3145/22, 3145/78 a 3145/79 a tyto pozemky jsou jiného vlastníka. Stavba je v horším technickém stavu. Původní užití bylo sezónní restaurační zařízení Koliba.

Dle územního plánu je tato oblast vymezena pro hromadnou rekreaci.

Přístup je po pozemcích sportoviště soukromého vlastníka Rybářství Doksy s.r.o. a pozemcích státu ČR - fyzicky je zde nezpevněná komunikace, ale právně není vymezena.

3.4. Obsah

1. budova č.p.270 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro výslednou cenu byla použita administrativní čili zjištěná cena.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

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. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. budova č.p.270 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Budova je na pozemcích jiných vlastníků.

Okolí pozemky jsem v nedávné době oceňovala s cenou 590,-Kč/m²

Výměra pozemků celkem 164 m² *590 Kč a simulované nájemné 5% ročně tj. 4838,-Kč ročně

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Budova č.p.270

Budova občanské vybavenosti Českolipské předměstí č.p.270.

Povinný neumožnil prohlídku nemovitosti v interiéru. Při prohlídce exteriéru bylo zjištěno, že se uvnitř svítí a škvírou ve dveřích je zde vidět truhlářská dílna.

Původní objekt je i dle nápisu na fasádě Koliba koncipován jako bufet pro rekreační lokalitu.

Dispozice není známá, přední část byla původně otevřená veranda, která je nyní opláštěna OSB deskami.

Stavba stojí na pozemcích jiných vlastníků.

Stavba není pravděpodobně podsklepená, oboustranně obájená dřevostavba, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu s vlnitými tvarovkami. Okna jsou dřevěná zdvojená, dle viditelného komínu vyčnívajícím z fasády jsou zde asi kamna na tuhá paliva. Škvírou ve dveřích je vidět elektrický bojler, tak zde předpokládám i umyvadlo. WC nebylo vidět, ale dle konceptu stavby by zde mělo být.

Stáří stavby odhaduji asi na 40 let, objekt byl postaven jako bufetová restaurace k přílehlému kempu a pláži. Údržba budovy je zanedbaná a technický stav je zhoršený.

Přípojka je pravděpodobně elektro – v budově se svítilo a vodovod (u budovy byla odhalena vodoměrná šachta a v budově byl vidět el.bojler).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

H. budovy pro obchod a služby

dřevěná na bázi dřevní hmoty

123

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	12*16	=	192,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	192,00 m ²	3,50 m	672,00
Součet	192,00 m²		672,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $672,00 / 192,00 = 3,50$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $192,00 / 1 = 192,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(12*16)*(3,50)	=	672,00 m ³
zastřešení	12*16*1,5/2	=	144,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	672,00 m ³
zastřešení	Z	144,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		816,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	oboustranné opláštění na bázi dřeva	P	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný sbíjený	S	100
5. Krytiny střech	vlnité tvarovky	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	standardní podhledy	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	obklady osinkocementové	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	100
15. Vytápění	temperování lokálními topidly	P	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100

21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	wc nezjištěno	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	P	15,30	100	0,46	7,04
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	P	3,30	100	0,46	1,52
15. Vytápění	P	4,80	100	0,46	2,21
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 71,01
 Koeficient vybavení K₄: **0,7101**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0290
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9544
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7101
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 723,95
Plná cena: 816,00 m ³ * 4 723,95 Kč/m ³	=	3 854 743,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 80 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

* 0,500

Budova č.p.270 - zjištěná cena

= **1 927 371,60 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

budova č.p.270

= 1 927 371,60 Kč

Nákladové ceny - celkem

= **1 927 371,60 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Stavba je pronajatelná, jedná se spíše o sezónní záležitost, nebo celoročně na sklad apod.

Pozemky pod stavbou jsou jiných vlastníků a bylo odpočteno simulované nájemné za pozemky.

Bylo zjišťováno obvyklé nájemné v okolí za restaurační zařízení. Započteno bude jen 6 měsíců z roku, jelikož je lokalita rekreační a odlehlejší, jedná se o druhou pláž u jezera Chmelař v Úštěku položenou mimo hlavní pláž.

Zjišťováno nájemné a restauraci v okolí na www.sreality.cz

Restaurace Katovna Litoměřice - 271 m² 15.000,-Kč měsíčně, 55 Kč/m²/měsíc

Restaurace Dolní Popluží - 374 m² 25.000,-Kč měsíčně, 66,84 Kč/m²/měsíc

Restaurace Libochovice R.Pokorného 190 m². 15.000,-Kč měsíc 79 Kč/m²/měsíc

Průměr 66,95 Kč/m²/měsíc * 6 měsíců roční jen sezónní nájemné 401,68 Kč/m²/rok.

Skutečný nájemní vztah nezjištěn a nedoložen.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Budovy pro obchod

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

7,00 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):

0,1 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

7,10 %

Roční nájemné z pozemku:

4 838,- Kč

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
koliba	172,80	401,68	5 784,19	69 410,30
Výnosy celkem				69 410,30

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

= 69 410,30 Kč

Roční nájemné z pozemku:

- 4 838,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

69 410,30 * 40 %	-	27 764,12 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	36 808,18 Kč
Míra kapitalizace 7,10 %	/	7,10 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 518 425,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny D):

Budova je bez pozemků bez rozvojových možností.

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	1 927 371,60 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	518 425,00 Kč
Rozdíl	R =	1 408 946,60 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R	=	659 319,66 Kč
-------------	---	---------------

Budova č.p.270 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 659 319,66 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. budova č.p.270 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu 659 320,- Kč

Výsledná cena - celkem: 659 320,- Kč

slovy: Šestsetpadesátdevět tisíc třicet dva Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění bylo provedeno zjištěnou čili administrativní cenou - kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění.

V roce 2016 Město Ústěk zveřejnilo záměr prodat oceňovanou budovu a kupní smlouva byla podepsána až v roce 2022 a vložena na katastrální úřad až v roce 2023. Kupní cena je zde uvedena 180 tis.Kč, což je cena ze znaleckého posudku z roku 2015 uvedeného v kupní smlouvě.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Jako zdroj dat byly zjišťovány realizované ceny podobných nemovitostí v placeném přístupu na katastr nemovitostí.

Jelikož se nepodařilo shromáždit dostatečný vzorek podobných nemovitostí k porovnání je ocenění provedeno pouze cenou zjištěnou čili administrativní. Budova č.p.270 stojí na pozemcích jiných vlastníků.

5. 2. Kontrola postupu

Jako zdroj dat byly zjišťovány realizované ceny podobných nemovitostí v placeném přístupu na katastr nemovitostí podsvícením katastrální mapy s realizovanými cenami nemovitostí za poslední rok.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištěnou cenu budovy obč.vyb.č.p.270 stojící na poz.p.č.3145/22, 3145/78, 3145/79 (stavba není součástí pozemků - jiní vlastníci) v k.ú. a obci Úštěk pro exekuční řízení odhaduji na 659.320,-Kč.

Výsledná cena - celkem:

659 320,- Kč

slovy: Šestsetpadesátdevět tisíc třístadvacet Kč

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Prohlídka byla provedena pouze v exteriéru a interiér byl vidět jen částečně. Vybavení interiéru bylo odhadováno.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1446 ze dne 13.10.2023.	3
Snímek katastrální mapy.	2
Fotodokumentace nemovitosti.	2
Mapa oblasti	1
Nabývací titul - kupní smlouva povinného.	4

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nepřibrán.

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 znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.listopadu 2010 č.j. Spr 4852/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 059851/2023.

V Litoměřicích 19.12.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Šárka Poláčková
Kaštanová 540
412 01 Litoměřice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 059851/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1446 ze dne 13.10.2023.	3
Snímek katastrální mapy.	2
Fotodokumentace nemovitosti.	2
Mapa oblasti	1
Nabývací titul - kupní smlouva povinného.	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.10.2023 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: sfsf pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565814 Ústěk
Kat.území: 775533 Ústěk List vlastnictví: 1446

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Holub František, Osadní 869/32, Holešovice, 17000 Praha 7		

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Ústěk-Českolipské Předměstí, č.p. 270	obč.vyb.	3145/22, LV 1194 3145/78, LV 60000 3145/79, LV 60000	chráněná krajinná oblast
--	----------	--	--------------------------

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Holub František, Osadní 869/32, Holešovice, 17000 Praha
7, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 38824/23-15 ze dne
22.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 18:27:29. Zápis proveden
dne 31.05.2023; uloženo na prac. Praha

Z-23773/2023-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01
Litoměřice

Povinnost k

Holub František, Osadní 869/32, Holešovice, 17000 Praha
7, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice
124 EX-7599/2016 -14 (68 EXE 2035/2016-12) ze dne 30.06.2016. Právní účinky
zápisu k okamžiku 29.05.2023 15:50:37. Zápis proveden dne 31.05.2023; uloženo
na prac. Litoměřice

Z-3168/2023-506

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: Ústěk-Českolipské Předměstí, č.p. 270

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice 124
EX-7599/2016 -212 ze dne 29.05.2023. Právní moc ke dni 22.06.2023. Právní
účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 15:50:35. Zápis proveden dne 02.06.2023;
uloženo na prac. Litoměřice

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

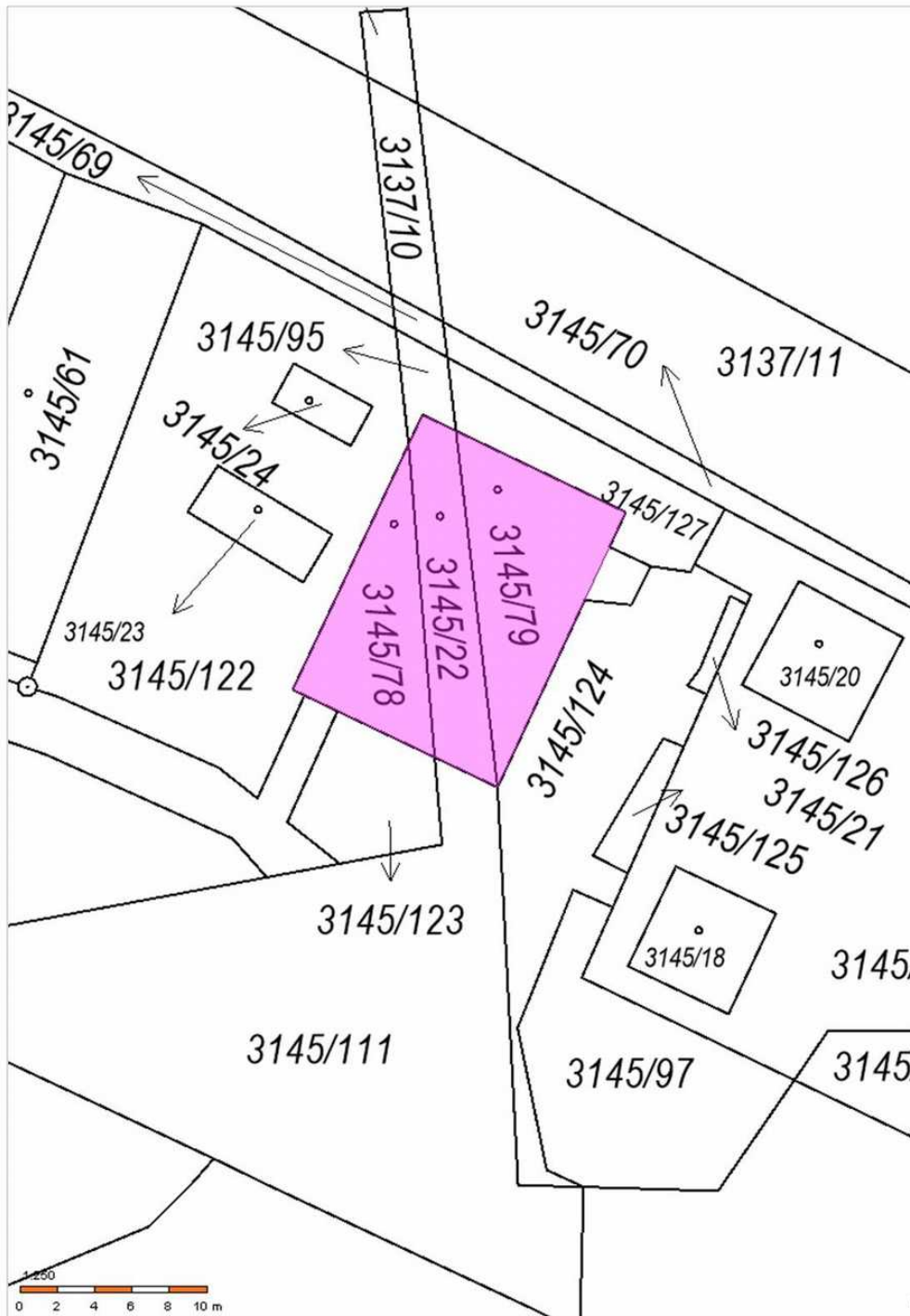
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 1

Katastrální mapa.

09.10.23 13:17

Marushka Tisk - 0s :49ms, 130 prvků.



<https://sgj-nahizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

1/1



Fotodokumentace 7.11.2023



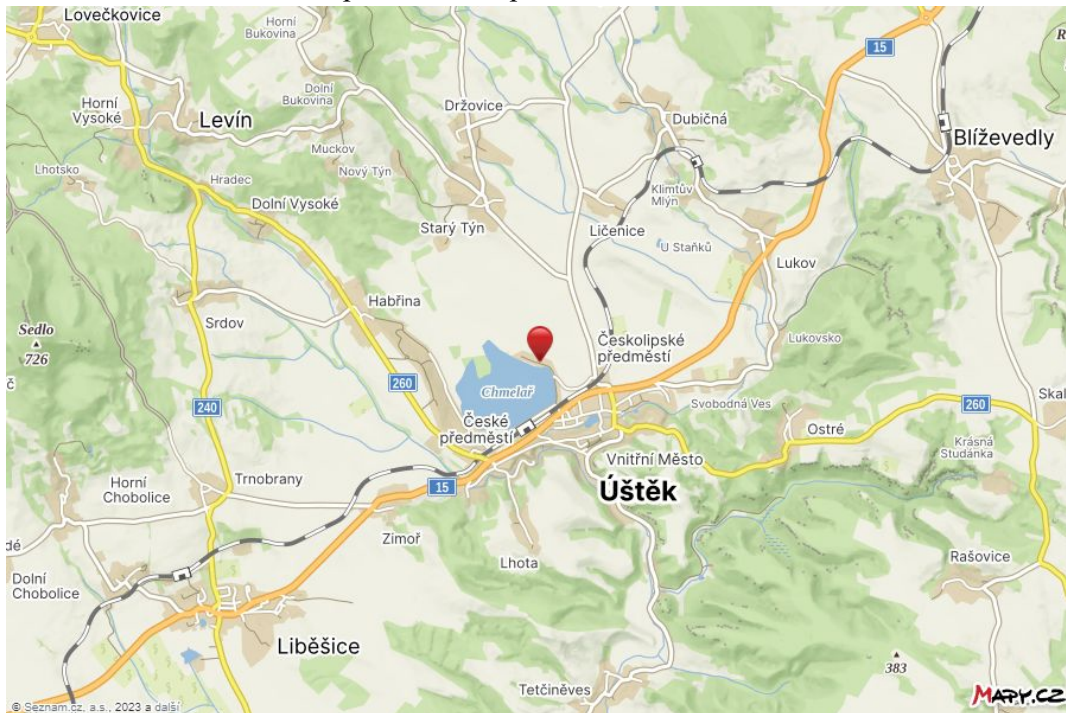


interiér škvírou ve dveřích

Mapa oblasti



Budova č.p.270 Českolipské Předměstí v k.ú.775533



Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli :

Město Ústěk
se sídlem Mírové náměstí 83, 411 45 Ústěk
IČO 264571
zast. starostou Janem Mazínim,
na straně jedné jako **prodávající**

a

František **Holub**
r.č. [REDACTED]
bytem Osadní 869/32, 170 00 Praha 7, Holešovice
na straně druhé jako **kupující**

tuto



KUPNÍ SMLOUVU

I.

Město Ústěk je mimo jiné vlastníkem budovy čp. 270 (stavba občanského vybavení), která je postavena na pozemcích - parcela č. 3145/78, 3145/79, 3145/22 v k.ú. Ústěk. Nemovitost je zapsána na LV č. 1 pro obec a k.ú. Ústěk u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, pracoviště Litoměřice.

II.

Stavba je blíže popsána ve znaleckém posudku Jana Moravce č. 1611/2015 ze dne 26. 11. 2015.

III.

Město Ústěk prodává budovu uvedenou v článku I. této smlouvy se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za dohodnutou kupní cenu 180.000 Kč slovy: jednoosmdesátisídkč.

panu Františku **Holubovi**,

který ji kupuje do svého výlučného vlastnictví.

IV.

Celou kupní cenu zaplatil kupující prodávajícímu Městu Úštěk před podpisem této smlouvy, což zástupce prodávajícího Města Úštěk potvrzuje svým podpisem na této smlouvě.

V.

Záměr prodat budovu schválilo MZ v Úštěku dne 7. 12. 2016 usn. č. 203/2016 a 22. 2. 2017 usn. č. 16/1/11/1/2017 byla schválena smlouva o budoucí kupní smlouvě, na základě které je nyní uzavřena tato kupní smlouva, což starosta Města Úštěk potvrzuje svým podpisem na této smlouvě. Záměr prodat předmětnou budovu byl zveřejněn na úřední desce obce dne 29. 2. 2016 a sejmut dne 9. 12. 2016.

VI.

Zástupce prodávajícího Města Úštěk prohlašuje, že na převáděné budově neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiné právní závady.

Kupující prohlašuje, že je mu stav převáděné budovy znám a že si nevymíňuje žádné zvláštní vlastnosti převáděné budovy.

Kupující bere na vědomí, že se převáděná budova nachází na pozemcích jiných vlastníků a že si tedy právní vztahy s vlastníky těchto pozemků musí vyřešit sám.

VII.

Kupující nabývá vlastnické právo k převáděné budově dnem vkladu do katastru nemovitostí.

VIII.

Na základě této smlouvy lze na nově založeném LV pro obec a k.ú. Úštěk u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, pracoviště v Litoměřicích zapsat vklad takto :

v části ALV : František **H o l u b**

r.č. [REDACTED]

bytem Osadní 869/32, 170 00 Praha 7, Holešovice

v části BLV : budova čp. 270 na parc. 3145/22, 3145/78 a 3145/79

ostatní části bez zápisu.

IX.

Tato kupní smlouva se pořizuje ve 3 vyhotoveních, z nichž všechna mají stejnou platnost. Všichni účastníci si písemná vyhotovení této smlouvy přečetli, prohlašují, že byla sepsána po vzájemném projednání, dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu je vlastnoručně podepsali.

V Úštěku dne 19.1.2022

MĚSTO ÚŠTĚK
Mírové náměstí 83
411 45 Úštěk

- 9 -

Jan Mazín
starosta


František Holub

OVĚROVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy Městského úřadu Úštěk
poř. č. legalizace B/15/2022
vlastnoručně podepsal
František Holub
10.9.1971, Praha 4
(datum a místo narození žadatele)
Osadní 869/32, Holešovice, Praha, okr. Hlavní město Praha
(adresa místa trvalého pobytu)
OP číslo 211391688 (druh a číslo dokladu)
V Úštěku dne 19.1.2022
Jaroslava Kučerová
(Jméno/a a příjmení ověřující osoby)



VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ
PODOBY

Identifikace: 224680464011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 19.12.2023

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem