

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 6418-21/2021

o ceně obvyklé pozemku p.č.1090/1 v k.ú.Třeбенice

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>pozemek p.č.1090/1 v k.ú. Třeбенice,</b>
Katastrální údaje :	Kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Třeбенice, k.ú. Třeбенice
Adresa:	Třeбенice, 411 13 Třeбенice

<b>VLASTNICKÉ ÚDAJE:</b>
Antonín Bejcha, kpt.Jaroše 1616, 415 01 Trnovany, LV: 623, podíl: 1 / 8
<b>Jaroslav Halbrštát, U Tvrze 1471, 405 02 Děčín, LV: 623, podíl: 1 / 4</b>
Ing. David Mach, V Akátech 865, 252 66 Libčice nad Vltavou, LV: 623, podíl: 1 / 4
Ing. Radek Němeček, V Podháji 969, 400 01 Klíše, LV: 623, podíl: 1 / 4
Marie Zedníková, Jankovcova 1238, 415 01 Trnovany, LV: 623, podíl: 1 / 8

<b>OBJEDNATEL:</b>	<b>Insolvenční kancelář Kaplan Mlnářík a spol., insolvenční správce dlužníka Jaroslav Halbrštát, IČ: 074 08 528 se sídlem: Politických vězňů 1597/19, 110 00 Praha</b>
Adresa:	Dlouhá 4433, 76001 Zlín
<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Ing. Jaroslav Fojtů</b>
Adresa:	Bílavsko 31, 768 61 Bystrice p. Hostýnem
IČ: 11499559	telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
DIČ: CZ5704152201	

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)</b>
----------------------	---



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>id. 1/4: 65 000 Kč</b>
---------------------	---------------------------

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stav ke dni: 26.2.2021

Datum místního šetření: 26.2.2021

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 10 stran Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo: Č.J. 6418  
V Bystrici pod Hostýnem, dne 1.3.2021

## ZADÁNÍ

### Znalecký úkol

ocenit pozemek p.č.1090/1 zapsaný na LV 623 v k.ú. Třebenice jako podklad pro dražbu

## VÝČET PODKLADŮ

### Přehled podkladů

- 1) směrný územní plán obce v platném znění
- 2) ZP č.107/1211/2020 ze dne 30.9.2020 znalce Ing.Poláčkové

## NÁLEZ

### Místopis

viz. výše uvedený posudek

Pozemek p.č.1090/1 zahrada o výměře 2 890 m<sup>2</sup>. Předmětem ocenění je id.1/4 pozemku Jaroslav Halbrštát

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input checked="" type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - samota				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

### Přístup přes pozemky:

2566 Město Třebenice, Paříkovo nám. 1, 41113 Třebenice

### Celkový popis

viz. výše cit. posudek

### 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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce
- Komentář: viz. výpis z LV v příloze

### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## ZNALECKÝ POSUDEK

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. pozemek p.č.1090/1

#### Porovnávací metoda

Porovnávací hodnotu ponechávám z výše cit. posudku - 105,90 Kč/m<sup>2</sup>

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název: pozemek</b>				
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,00	
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	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>C</sub></b>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
106	1	105,90	1,00	<b>105,90</b>



**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**105,90 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Po přepočtu ponechávám jednotkovou cenu stejnou jako u výše uvedeného posudku

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zahrada	1090/1	2 417	106,00		256 202
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>2 417</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>256 202</b>

## ODŮVODNĚNÍ

### 1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek p.č.1090/1

256 202,- Kč

**Hodnota pozemku**

**256 202 Kč**

#### Silné stránky

nejsou

#### Slabé stránky

nejsou

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemku p.č.1090/1 odhaduji na částku 260 000,- Kč, ideální 1/4 potom na částku 65 000,- Kč

**Obvyklá cena**  
**65 000 Kč id.1/4:**

slovy: Šedesátpět tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.0

## ZÁVĚR

## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
situování nemovitosti	1
informace o pozemku a snímek z PM	2

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

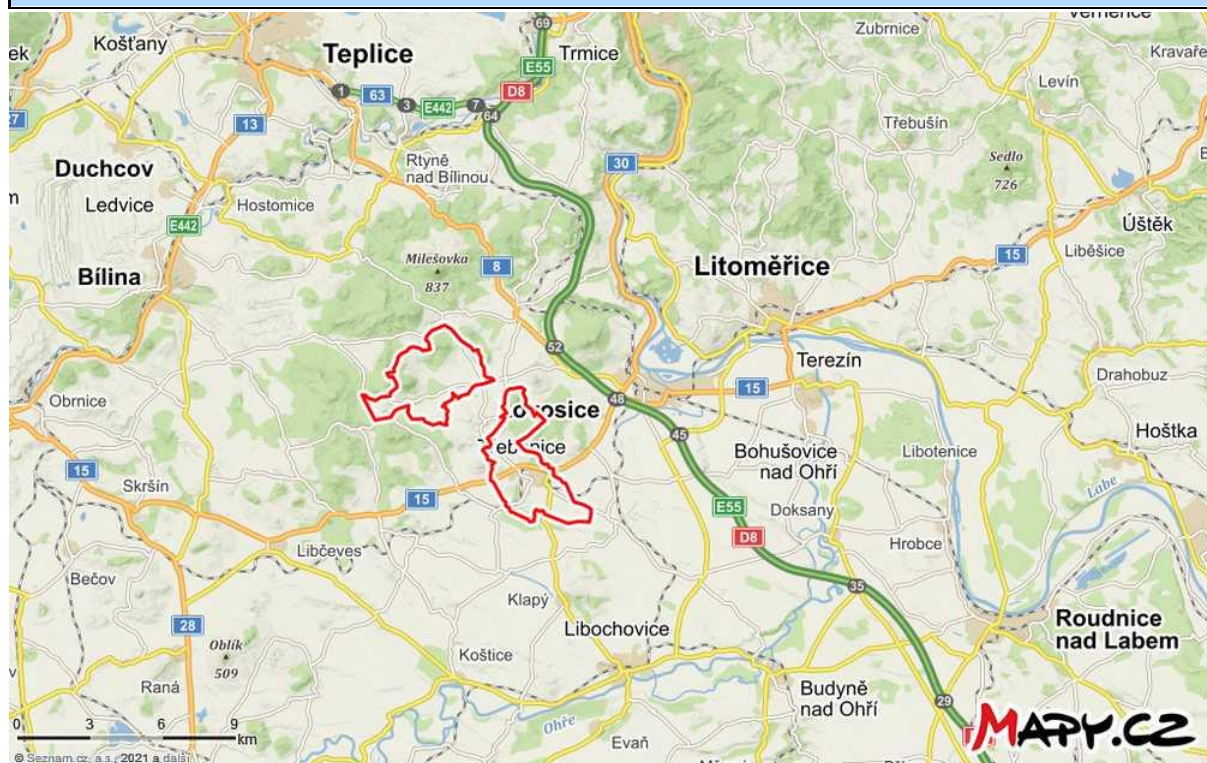
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6418-21/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6418.

V Bystřici pod Hostýnem 1.3.2021

Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice p. Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

# PRÍLOHY





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 21.08.2020 05:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 91 INS 17043 / 2020 pro Václav Minářik,  
JUDr., Ph.D.

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565768 Třeбенice  
Kat.území: 769606 Třeбенice List vlastnictví: 623  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Brejcha Antonín, kpt. Jaroše 1616/2, Trnovany, 41501 Teplice	330624/024	1/8
Halbrštát Jaroslav, U Tvrze 1471/45, Děčín VI-Letná, 40502 Děčín	710624/2374	1/4
Mach David Ing., V Akátech 865, 25266 Libčice nad Vltavou	670119/1629	1/4
Němeček Radek Ing., V Podháji 969/9, Kliše, 40001 Ústí nad Labem	761019/2909	1/4
Zedníková Marie, Jankovcova 1238/20, Trnovany, 41501 Teplice	306023/067	1/8

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1090/1	2417	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Halbrštát Jaroslav, U Tvrze 1471/45, Děčín VI-Letná,  
40502 Děčín, RČ/IČO: 710624/2374

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 00939/20-018 ze dne 19.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2020 16:47:32. Zápis proveden dne 20.05.2020; uloženo na prac. Šumperk

Z-4370/2020-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na podíl 1/4

Povinnost k

Halbrštát Jaroslav, U Tvrze 1471/45, Děčín VI-Letná,  
40502 Děčín, RČ/IČO: 710624/2374  
Parcela: 1090/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šumperk 139 EX-00939/2020 -027 ze dne 19.05.2020. Právní moc ke dni 05.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2020 16:49:56. Zápis proveden dne 22.05.2020; uloženo na prac. Litoměřice

Z-3807/2020-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského

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

