

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15791-433/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Monika Urbanová insolvenční správce dlužníků [REDAKCE]
Číslo jednací:	KSPH 70 INS 22384 / 2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Roudnice nad Labem, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	14. 12. 2021
Zpracováno ke dni:	24. 02. 2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. znalecký ústav v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, [REDAKCE]

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 24. 02. 2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 3975/1 nacházejícího se 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 insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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 určení 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, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, znalecký posudek č. 09-535/2019, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 3975/1 v katastrálním území Roudnice nad Labem
Adresa předmětu ocenění:	Roudnice nad Labem, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice

Obec: Roudnice nad Labem
Katastrální území: Roudnice nad Labem

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 14. 12. 2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla provedena samostatně, nemovitost je volně přístupná.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Změlík Robert, [REDACTED]

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 3975/1 nacházející se 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 pozemek slouží k zemědělským účelům, rozloha pozemku činí 53.219 m². Územní plán stanoví, že plocha pozemku je regulována jako - plochy zemědělské- sady.

Stáří sadu je odhadováno na cca 60 let, nachází se na něm ovocné dřeviny (60% broskvoň, 40% meruňka), náletové dřeviny, je bez oplocení. Sad je v neudržovaném stavu, neobhospodařován. Samotný pozemek je svažité. K pozemku je přístup po nezpevněné obecní cestě, přes obecní pozemky a pozemky ve vlastnictví ČR. Přes jižní a severozápadní část pozemku prochází vedení VVN 22kV. Dle katastrální mapy se na pozemku nachází čtyři stožáry elektrovedných zařízení.

Objekt je umístěn na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v obci je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V obci je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a omezená možnost parkování v blízkosti objektu.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	53.219 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	plochy zemědělské- sady
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, náletové dřeviny
	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	k pozemku je přístup po nezpevněné obecní cestě, přes obecní pozemky a pozemky ve vlastnictví ČR
Popis okolí	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v obci je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v obci 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 lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	<p>Zákaz zřízení a zatížení Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu Zástavní právo smluvní Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Ujednání pořadí zástavních práv Zahájení exekuce - Změlík Robert Změna výměr obnovou operátu</p> <p>Bez vlivu na cenu nemovitosti.</p>	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 24. 02. 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 prodejkách 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 určení 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 určení 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. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 6993
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Roudnice nad Labem
Katastrální území: Roudnice nad Labem
Počet obyvatel: 12 770

Obsah

1. Pozemek parc.č. 3975/1
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Trvalé porosty

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.

1. Pozemek parc.č. 3975/1

1.1. pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120,00%
zemědělské využití je sníženo zvýšeným výskytem stožárů:	-5,00%
Celková úprava ceny:	115,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ovocný sad	3975/1	10810	22 875	9,68	115,00	20,81	476 028,75
ovocný sad	3975/1	11901	905	9,85	115,00	21,18	19 167,90
ovocný sad	3975/1	11951	29 439	6,94	115,00	14,92	439 229,88
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			53 219 m ²				934 426,53

1.2. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Intenzivní typ ovocnářství

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
meruňka (meruňka) na pozemku p.č.: 3975/1	40	21 288,00 m ²	1,-		1,-	21 288,-
broskvoň (broskve) na pozemku p.č.: 3975/1	60	31 932,00 m ²	1,-		1,-	31 932,-
Součet:					=	53 220,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	53 220,- Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem					=	53 220,- Kč
Pozemek parc.č. 3975/1 - rekapitulace						
1.1. Pozemky:						934 426,53 Kč
Pozemek parc.č. 3975/1 - zjištěná cena celkem					=	987 646,53 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc.č. 3975/1	987 647,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	934 426,53 Kč
1.2. Trvalé porosty	53 220,- Kč
	<hr/>
	= 987 647,- Kč

Výsledná cena - celkem: 987 647,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 987 650,- Kč

slovy: Devětsetosmdesátsedmtisícšestsetpadesát 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 tržní hodnotě, 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.

Pozemek parc. č. 3975/1 v katastrálním území Roudnice nad Labem

Pozemek v katastrálním území Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Roudnice nad Labem, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	plocha 53219 m ²	plochy zemědělské-sady	bez IS	jeden celek, ovocné dřeviny ve špatném stavu, náletové dřeviny, neudržovaný sad
1	Dobříň, okres Litoměřice	plocha 2920 m ²	plochy zemědělské-zahrady a sady	bez IS	jeden celek, pachtovní smlouva
2	Chotiměř, okres Litoměřice	plocha 14676 m ²	plochy smíšené nezastavěného území	bez IS	dva sousedící pozemky, pachtovní smlouva, ovocné dřeviny
3	Tuhaň, okres Mělník	plocha 7447 m ²	plochy zemědělské, plochy přírodní	bez IS	více menších pozemků, ovocné porosty ve špatném stavu, náletové dřeviny, neudržovaný sad

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	51,37 Kč	Nepoužit	51,37 Kč	1.00	1.15	1.00	1.00	1.08	1.15	1.4283	35,97 Kč
2	38,16 Kč	Nepoužit	38,16 Kč	0.90	1.05	1.00	1.00	1.23	1.10	1.2786	29,84 Kč
3	46,00 Kč	Nepoužit	46,00 Kč	1.03	1.10	0.90	1.00	0.95	1.10	1.0656	43,17 Kč
Celkem průměr											36,33 Kč
Minimum											29,84 Kč
Maximum											43,17 Kč
Směrodatná odchylka - s											6,67 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											29,66 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											43,00 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost má obdobnou polohu, výrazně menší pozemek, bez IS, jeden celek, pacht. smlouva, Z těchto důvodů je koeficient úpravy větší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost má horší polohu, menší pozemek, bez IS, dva sousedící pozemky, udržovaný sad. Vzorek pořízen před 15. měsíci, proto je hodnota koeficientu k6 ponížena z 1,15 a na 1,1. Z těchto důvodů je koeficient úpravy větší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost má mírně lepší polohu, menší pozemek, bez IS, více menších pozemků s rozdílným způsobem využití, náletové dřeviny, neudržovaný sad. Vzorek pořízen před 15. měsíci, proto je hodnota koeficientu k6 ponížena z 1,15 a na 1,1. Z těchto důvodů je koeficient úpravy větší než 1.

Přes jižní a severozápadní část pozemku prochází vedení VVN 22kV. Dle katastrální mapy se na pozemku nachází čtyři stožáry elektrovedných zařízení, zohledněno v koeficientu K6.

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

36,33 Kč/m²

*

53.219 m²

= 1.933.218 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.933.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Pozemek v katastrálním území Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Roudnice nad Labem, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	plocha 53219 m ²	plochy zemědělské-sady	bez IS	jeden celek, ovocné dřeviny ve špatném stavu, náletové dřeviny, neudržovaný sad
1	Dobříň, okres Litoměřice	plocha 2920 m ²	plochy zemědělské-zahrady a sady	bez IS	jeden celek, pachtovní smlouva
2	Chotiměř, okres Litoměřice	plocha 14676 m ²	plochy smíšené nezastavěného území	bez IS	dva sousedící pozemky, pachtovní smlouva, ovocné dřeviny
3	Tuhaň, okres Mělník	plocha 7447 m ²	plochy zemědělské, plochy přírodní	bez IS	více menších pozemků, ovocné porosty ve špatném stavu, náletové dřeviny, neudržovaný sad

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	51,37	-	51,37
2	38,16	-	38,16
3	46,00	-	46,00
	Maximální hodnota	51,37	(případ č.1)
	Minimální hodnota	38,16	(případ č.2)
	Relace min vs. max hodnoty	1,3462	OK
	Aritmetický průměr	45,18	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Roudnice nad Labem, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	plocha 53219 m ²	plochy zemědělské-sady	bez IS	jeden celek, ovocné dřeviny ve špatném stavu, náletové dřeviny, neudržovaný sad	X
1	Dobříň, okres Litoměřice	plocha 2920 m ²	plochy zemědělské-zahrady a sady	bez IS	jeden celek, pachtovní smlouva	1
2	Chotiměř, okres Litoměřice	plocha 14676 m ²	plochy smíšené nezastavěného území	bez IS	dva sousedící pozemky, pachtovní smlouva, ovocné dřeviny	2
3	Tuhaň, okres Mělník	plocha 7447 m ²	plochy zemědělské, plochy přírodní	bez IS	více menších pozemků, ovocné porosty ve špatném stavu, náletové dřeviny, neudržovaný sad	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	51,37	-	51,37	1	51,37
2	38,16	-	38,16	2	76,32
3	46,00	-	46,00	3	138,00
Mezisoučet				6	265,69
Celkem					44,28

Základní cena: 44,28 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$44,28 * 0,8833 = 39,12 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

39,12 Kč/m²

* 53.219 m²

= 2.081.927,28 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.080.000,-- Kč

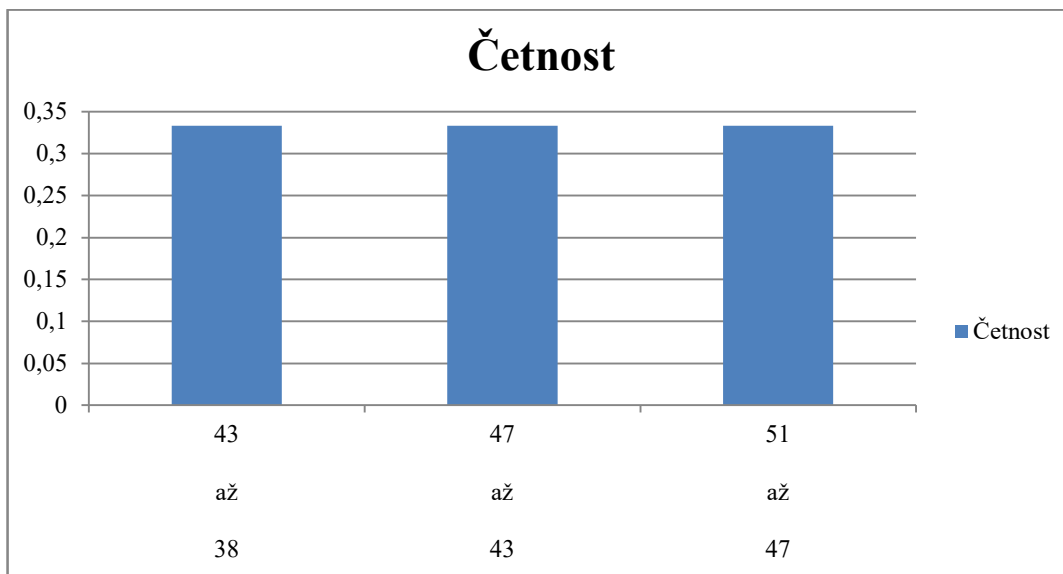
Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	51	-	51,37
2	38	-	38,16
3	46	-	46,00
Střední hodnota			45,18
Medián			46,00
Rozdíl max-min			13,21
Minimum			38,16
Maximum			51,37

Rozdělení četností

Třidy			Četnost	Pravděpodobnost
38	až	43	1	0.3333333333333333
43	až	47	1	0.3333333333333333
47	až	51	1	0.3333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **38,16 Kč/m²** do **51,37 Kč/m²**

* 53.219 m²

od **2.030.837,04 Kč** do **2.733.860,03 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **2.030.000,-- Kč** do **2.730.000,-- Kč**

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

987.650,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

1.933.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.080.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od **2.030.000,-- Kč** do **2.730.000,-- Kč**

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. 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 insolvenčního 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 určena po zaokrouhlení na

1.933.000 Kč

Slovy: jedenmiliondevětsetřicettřítisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

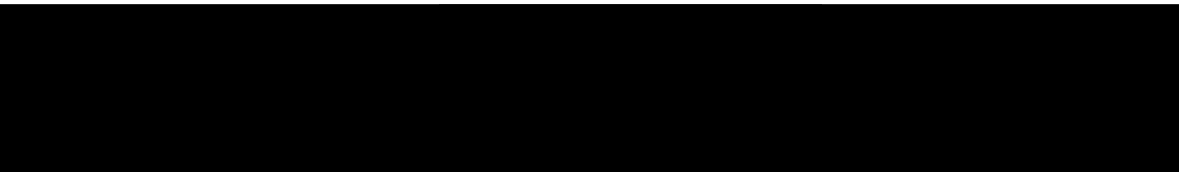
Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. znalecký ústav v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti,
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček



V Praze, dne 24. 02. 2022



Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 15791-433/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

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 vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2022 08:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 70 INS 22384 / 2021 pro Monika Urbanová, Mgr.

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565555 Roudnice nad Labem

Kat.území: 741647 Roudnice nad Labem

List vlastnictví: 6996

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3975/1	53219	ovocný sad		ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zó ny,rezervace,nem.nár .kult.pam, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

PPF banka a.s., Evropská 2690/17, Dejvice, 16000 Praha
6, RČ/IČO: 47116129

Povinnost k

Parcela: 3975/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. ZN/46408316/02, ze dne 08.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2016 09:59:25. Zápis proveden dne 03.01.2017; uloženo na prac. Litoměřice

V-12257/2016-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

dle úvěrové smlouvy číslo 46408316, budoucí dluh vzniklý do 29.12.2033, do výše 7.500.000,-EUR, dle zástavní smlouvy číslo ZN/46408316/02

Oprávnění pro

PPF banka a.s., Evropská 2690/17, Dejvice, 16000 Praha
6, RČ/IČO: 47116129

Povinnost k

Parcela: 3975/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. ZN/46408316/02, ze dne 08.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2016 09:59:25. Zápis proveden dne 03.01.2017; uloženo na prac. Litoměřice

V-12257/2016-506

Pořadí k 30.03.2011 16:27

Související zápisy

Ujednání pořadí zástavních práv

zástavní právo V-12257/2016-506 vstoupilo do pořadí zástavního práva V-2075/2011-506

Listina Dohoda o ujednání pořadí zástavních práv ze dne 08.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2016 09:59:25. Zápis proveden dne 03.01.2017; uloženo

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 25.01.2022 08:35:03

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565555 Roudnice nad Labem
Kat.území: 741647 Roudnice nad Labem List vlastnictví: 6996
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

na prac. Litoměřice

V-12257/2016-506

o Zákaz zcizení a zatížení

do 31.12.2030

Oprávnění pro

PPF banka a.s., Evropská 2690/17, Dejvice, 16000 Praha
6, RČ/IČO: 47116129

Povinnost k

Parcela: 3975/1

Listina Smlouva o zákazu zcizení a zatížení, č. DNP/90002211-D, ze dne 08.12.2015.
Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2016 09:23:33. Zápis proveden dne
16.02.2016.

V-701/2016-506

Pořadí k 25.01.2016 09:23

o Zástavní právo smluvní

dle úvěrových smluv číslo 90002211 do výše 79.960.536,-Kč, číslo 90002311 do výše
50.000.000,-Kč, číslo 90002411 do výše 1.863.293,-EUR a číslo 90002511 do výše
3.000.000,-Kč, vzniklé do 30.3.2029 až do celkové výše 270.000.000,-Kč

Oprávnění pro

PPF banka a.s., Evropská 2690/17, Dejvice, 16000 Praha
6, RČ/IČO: 47116129

Povinnost k

Parcela: 3975/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.03.2011. Právní
účinky vkladu práva ke dni 30.03.2011.

V-2075/2011-506

Pořadí k 09.12.2016 09:59

Související zápisy

Ujednání pořadí zástavních práv

zástavní právo V-2075/2011-506 vstoupilo do pořadí zástavního práva V-12257/2016-506

Listina Dohoda o ujednání pořadí zástavních práv ze dne 08.12.2016. Právní účinky
zápisu k okamžiku 09.12.2016 09:59:25. Zápis proveden dne 03.01.2017; uloženo
na prac. Litoměřice

V-12257/2016-506

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši 7.180.983,-Kč

Oprávnění pro

UNILEASING a.s., Randova 214, Klatovy I, 33901 Klatovy,
RČ/IČO: 25205552

Povinnost k

Parcela: 3975/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Praha 3, č.j.144 Ex-921/2021 -17 ze dne 02.07.2021. Právní
moc ke dni 23.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2021 15:21:03.
Zápis proveden dne 01.09.2021.

V-8018/2021-506

Pořadí k 25.05.2021 00:00

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 25.01.2022 08:35:03

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565555 Roudnice nad Labem
Kat.území: 741647 Roudnice nad Labem List vlastnictví: 6996
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, [REDACTED]

Povinnost k
[REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX 239/21-55 k 206 EXE-5353/2021 ze dne 25.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2021 20:11:03. Zápis proveden dne 01.04.2021; uloženo na prac. Praha Z-10523/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3975/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 6 167 EX-239/2021 -52 ze dne 25.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2021 20:10:48. Zápis proveden dne 08.04.2021; uloženo na prac. Litoměřice Z-1820/2021-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, [REDACTED]

Povinnost k
[REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 780/21-17 k 206 EXE-5611/2021 ze dne 27.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2021 19:37:12. Zápis proveden dne 01.06.2021; uloženo na prac. Praha Z-17825/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3975/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 3, 144 EX-780/2021 -71 ze dne 23.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2021 19:26:30. Zápis proveden dne 28.06.2021; uloženo na prac. Litoměřice Z-3514/2021-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, [REDACTED]

Povinnost k
[REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 1144/21-11 k 207 EXE-

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2022 08:35:03

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565555 Roudnice nad Labem
Kat.území: 741647 Roudnice nad Labem List vlastnictví: 6996
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

6025/2021 ze dne 03.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2021
19:37:35. Zápis proveden dne 06.08.2021; uloženo na prac. Praha
Z-26077/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 3975/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 3, 144
EX-1144/2021 -36 ze dne 14.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.08.2021 19:25:18. Zápis proveden dne 01.09.2021; uloženo na prac.
Litoměřice

Z-4401/2021-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Jindra, [REDACTED]
Povinnost k
[REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 118 EX 82/21-8 ze dne
16.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 14:59:40. Zápis proveden
dne 20.09.2021; uloženo na prac. Semily

Z-1850/2021-608

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 3975/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Semily 118EX-
82/2021 -12 ze dne 18.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2021
19:22:02. Zápis proveden dne 20.10.2021; uloženo na prac. Litoměřice

Z-5880/2021-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, [REDACTED]
Povinnost k
[REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 EX 19310/21-28 ze dne
19.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2021 09:01:40. Zápis proveden
dne 21.10.2021; uloženo na prac. Praha-západ

Z-7277/2021-210

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: 3975/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203 EX-
19310/2021 - 38 ze dne 20.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2021
09:01:39. Zápis proveden dne 22.10.2021; uloženo na prac. Litoměřice

Z-5925/2021-506

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 25.01.2022 08:35:03

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565555 Roudnice nad Labem
Kat.území: 741647 Roudnice nad Labem List vlastnictví: 6996
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 3975/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 07.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2007.

V-7856/2007-506

Pro:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

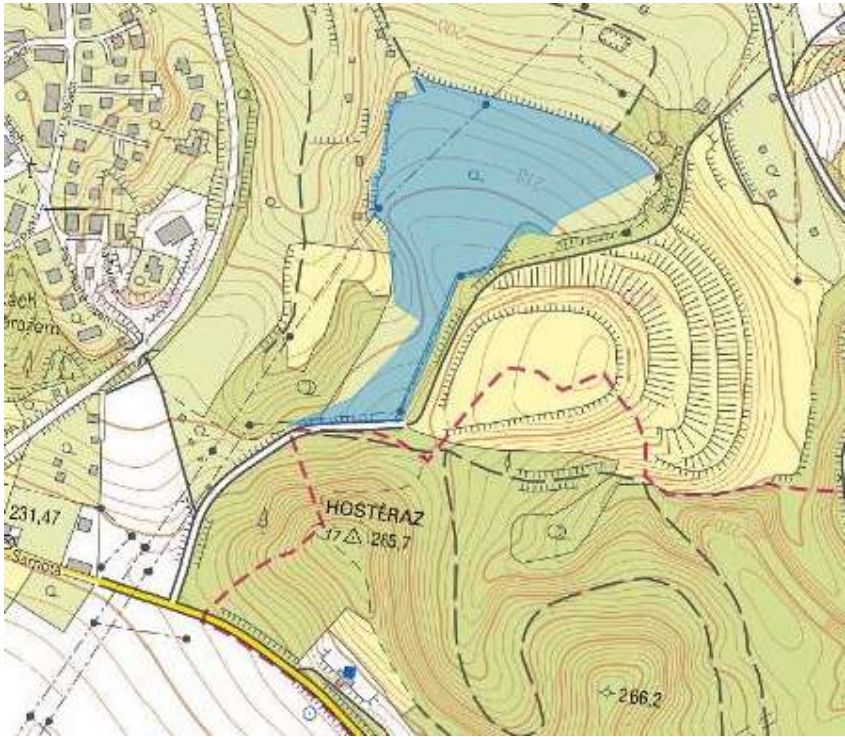
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3975/1	10810	22875
	11901	905
	11951	29439

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

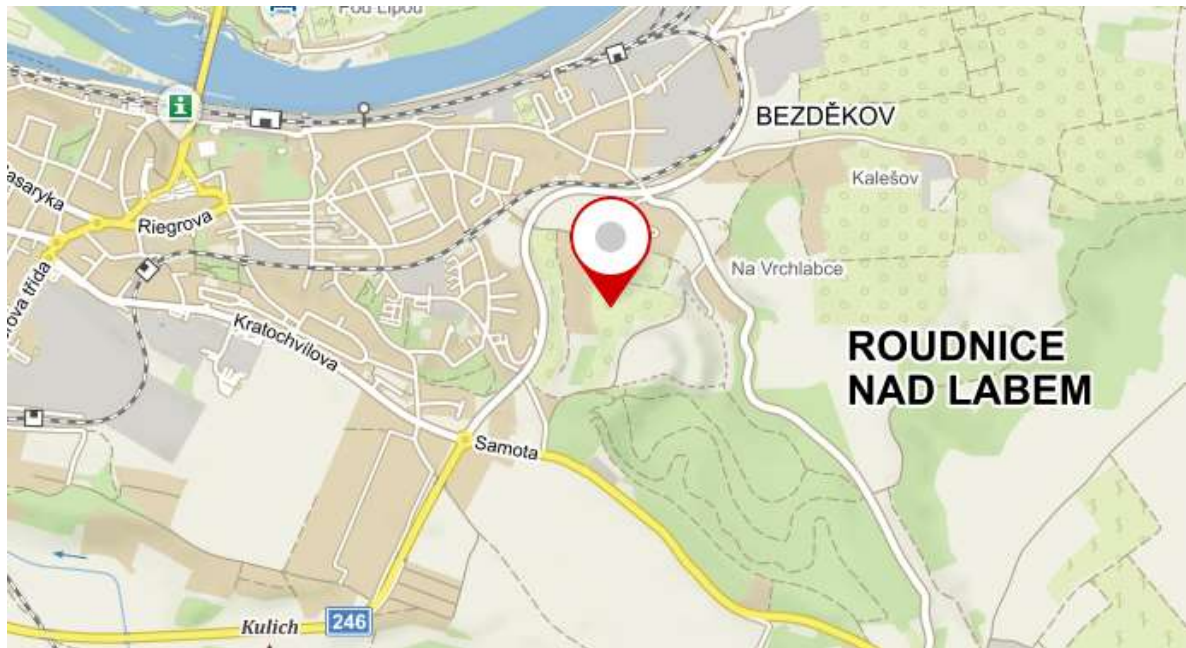
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

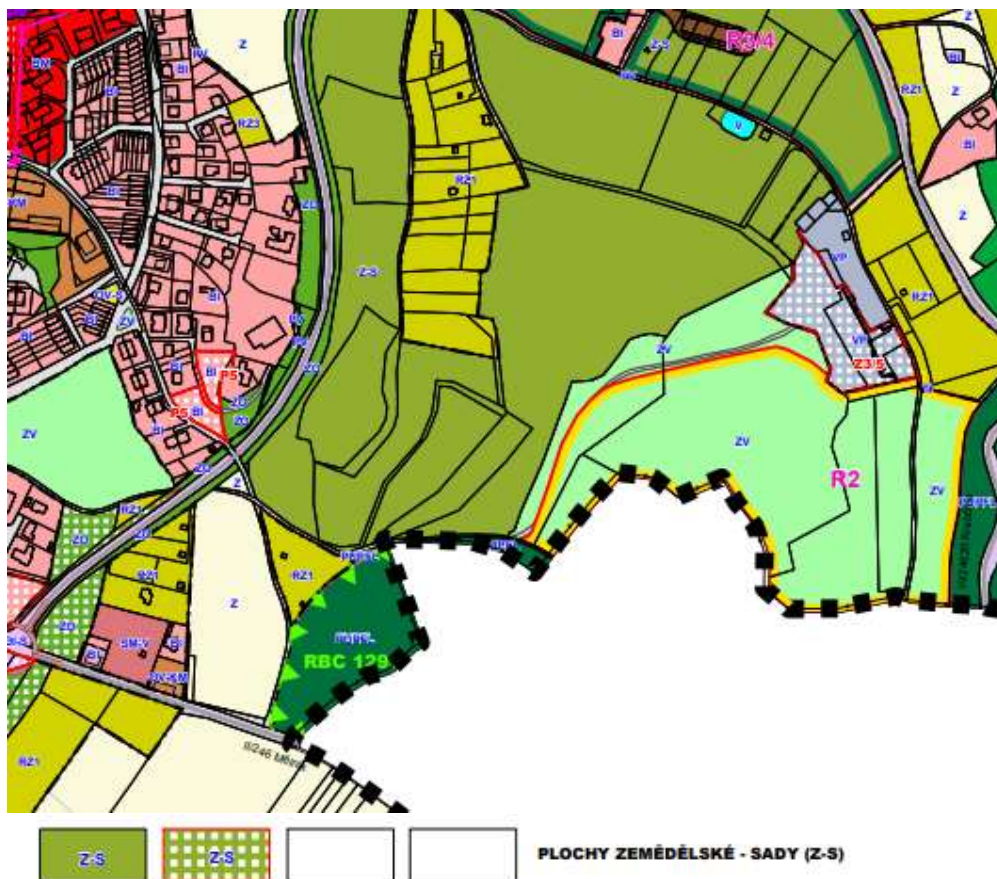
Vyhotoveno: 25.01.2022 08:52:28



Ortofoto mapa



Územní plán obce Hořešovičky (výřez z územního plánu)



Zpráva o riziku povodně

Parcela	Kraj: Ústecký kraj Okres: Litoměřice Obec: Roudnice nad Labem	Katastrální území: Roudnice nad Labem Parcela: 3975/1 Typ parcely: Pozemková
---------	---	--

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
---------------	--

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -747584 Y: -1005026
Souřadnice GPS: N: 50°25'11,54" E: 14°16'54,62"
Kód parcely 1264498506 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

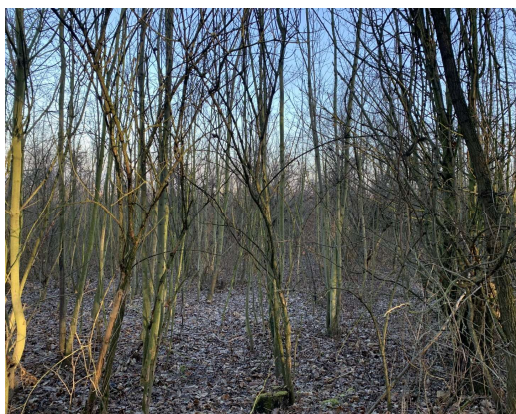
Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1** – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2** – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3** – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4** – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

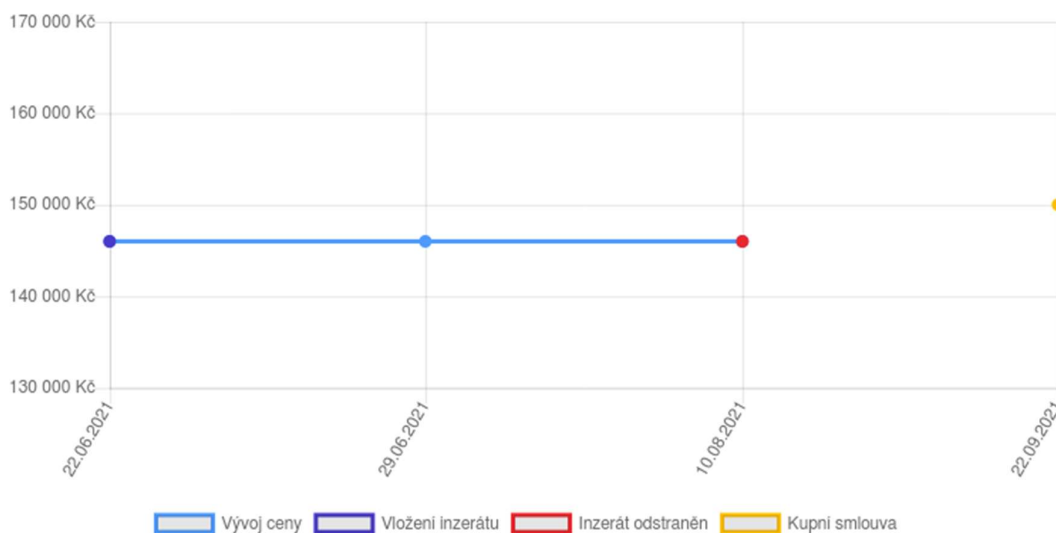


Prodej, Pozemek, 2920 m², Dobříň, okres Litoměřice

Celková cena: 150.000 Kč

Adresa: Dobříň, 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)

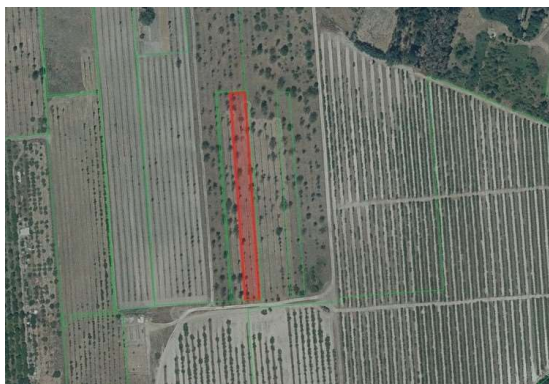
Adresa	Dobříň, okres Litoměřice	Číslo řízení	V-9510/2021-506
Cena dle kupní smlouvy	150 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	2920
Kupní smlouva podepsaná dne	22.09.2021	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

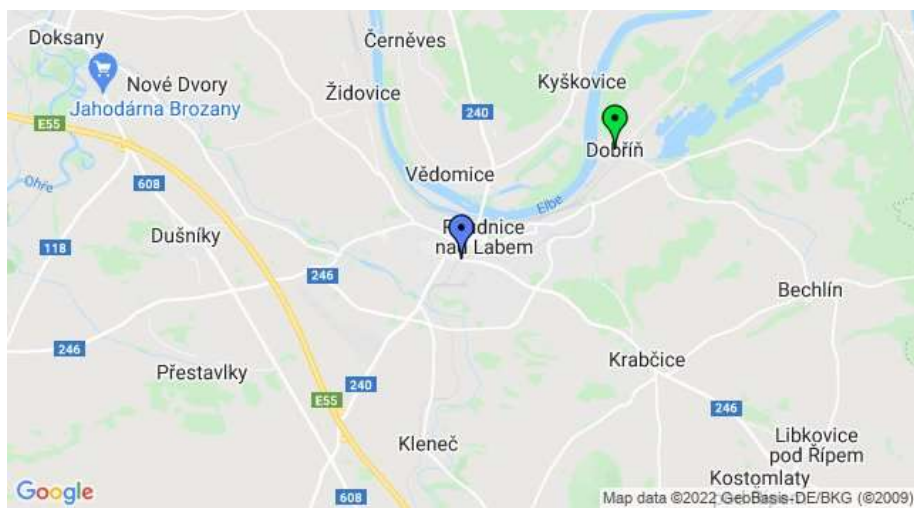
Prodej zemědělského pozemku v blízkosti Roudnice nad Labem Exkluzivně vám nabízím k prodeji zemědělský pozemek v KÚ Dobříň v blízkosti Roudnice nad Labem. Konkrétně je k prodeji pozemek parc. č. 149/11, zapsaný na LV 391. Výměra tohoto pozemku je 2 920 m². V katastru nemovitostí je veden jako ovocný sad, takže se jedná

o lukrativní nabídce. V případě zájmu o více informací mne neváhejte kontaktovat na telefonním čísle nebo e-mailové adrese.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



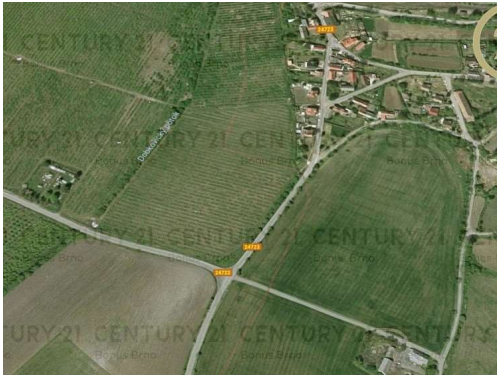
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

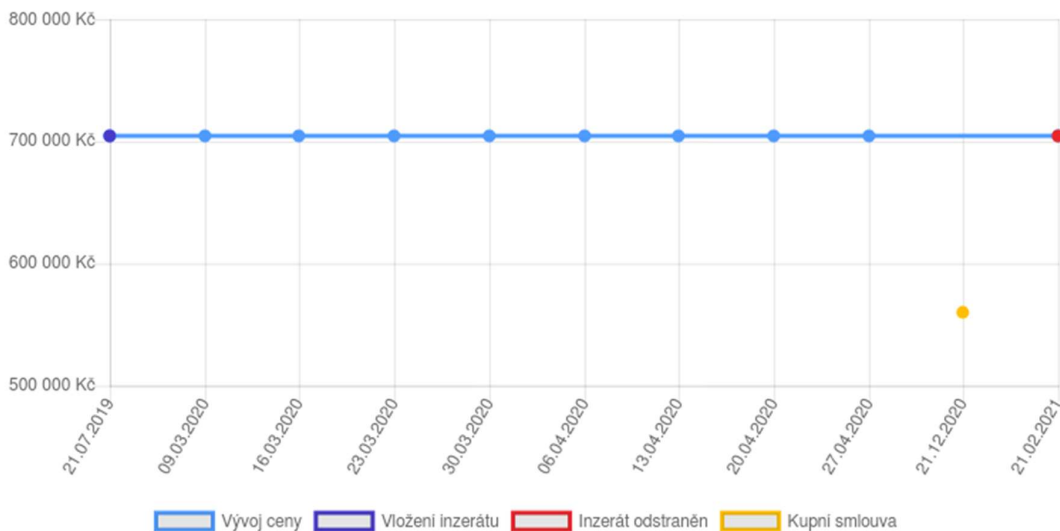


Prodej, Pozemek, 14676 m², Chotiměř, okres Litoměřice

Celková cena: 560.000 Kč

Adresa: Chotiměř, okres Litoměřice

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



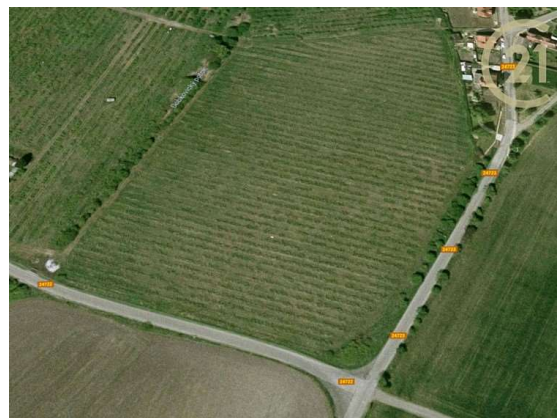
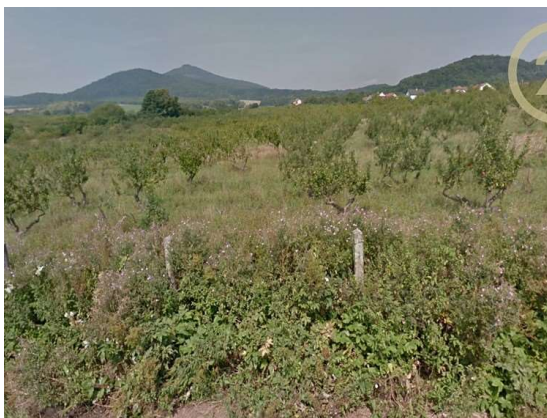
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Chotiměř, okres Litoměřice	Provize	včetně provize
Cena dle kupní smlouvy	560 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	14676
Kupní smlouva podepsaná dne	21.12.2020	Současné využití	zemědělská půda
Číslo řízení	V-11525/2020-506		

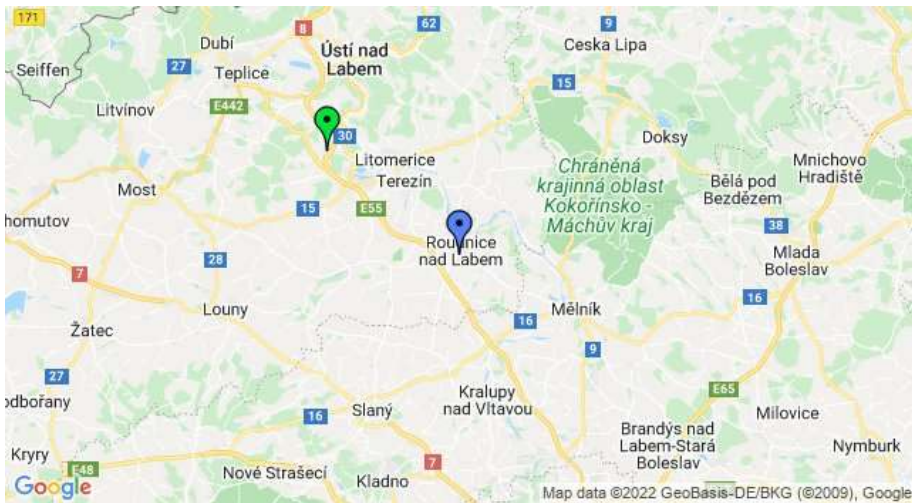
Slovní popis

Nabízíme k prodeji dvě parcely ovocných sadů nacházejících v katastrálním území Chotiměř. Celková plocha pozemků je 14 676 m². Parcely se nachází vedle hlavní silnice mezi obcemi Chotiměř a Dobkovičky. Přístup po silnici ve vlastnictví Ústeckého kraje. Krajem jedné z parcel teče potůček – Dobkovický potok. Parcely jsou obhospodařovány a přihlášeny v LPISu. Bližší informace u realitního makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

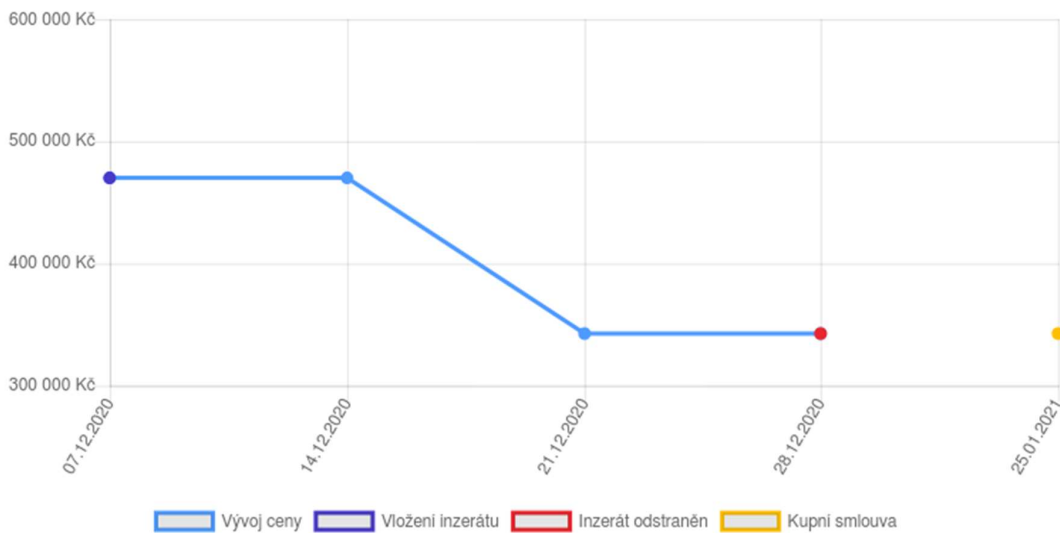


Prodej, Pozemek, 7447 m², Tuhaň, okres Mělník

Celková cena: 342.562 Kč

Adresa: Tuhaň, okres Mělník

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



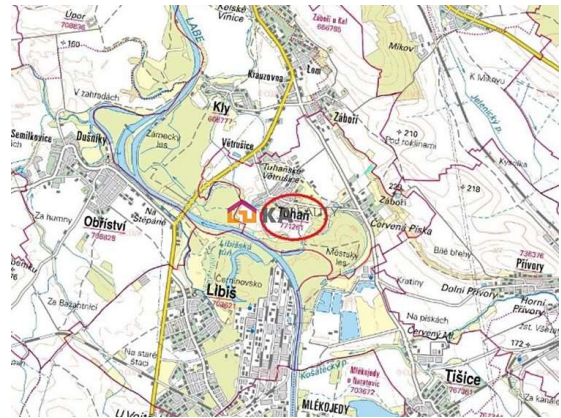
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Tuhaň, okres Mělník	Číslo řízení	V-590/2021-206
Cena dle kupní smlouvy	342 562 Kč	Plocha pozemku (m²)	7447
Kupní smlouva podepsaná dne	25.01.2021	Současné využití	zemědělská půda

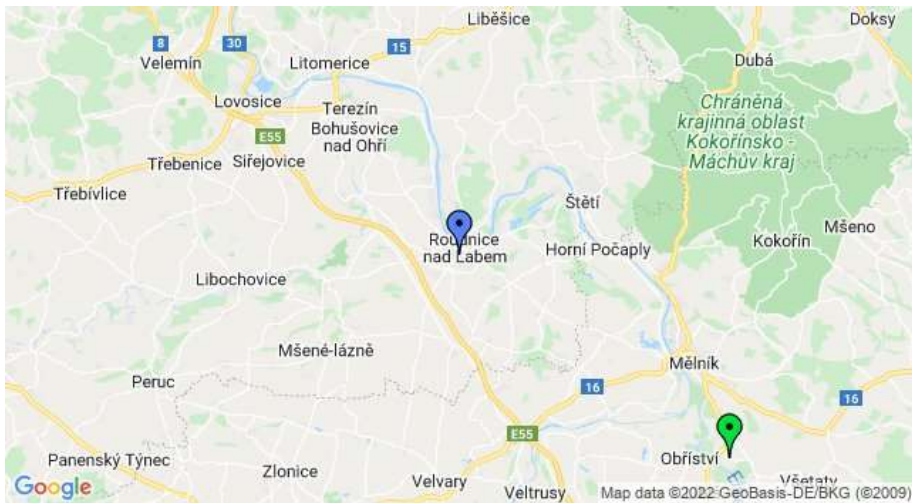
Slovní popis

Prodej sadu, Tuhaň, okres Mělník. Nabízíme k prodeji ovocný sad o celkové výměře 7.447 m² v katastrálním území Tuhaň. Jedná se o dlouhodobě neudržovaný ovocný sad - v současnosti zarostlý náletovými dřevinami. Na pozemcích nevázne žádná pachtovní smlouva. Více informací v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost