

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 180/19-2906

ocenění pozemků parc.č. st. 122 a st. 123 se všemi součástmi a příslušenstvím, k.ú. Růžodol,  
obec Litvínov, okres Most



**Účel ocenění:** insolvenční řízení KSUL 23 INS 9707/2019

**Objednavatel :** Mgr. Jan Jukl, insolvenční správce dlužníků manželů Kubíkových  
Přístavní 321/14, 170 00 Praha 7

**Zhotovitel:** Ing. Renata Klímová  
Mezihorská 1929/33, 143 00 Praha 4  
IČ: 18389104                      telefon: 602 221 304      renataklimova@seznam.cz

Stav ke dni: 10.10.2019                      Datum místního šetření: 10.10.2019  
Za přítomnosti: zástupce objednatele posudku

Počet stran: 6 stran                      Počet stran příloh: 6      Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 21.10.2019

# A. NÁLEZ

## Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně parc.č. st. 122 a st. 123 se všemi součástmi a příslušenstvím, k.ú. Růžodol, obec Litvínov, okres Most jsem zpracovala jako podklad pro insolvenční řízení.

## Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění nemovitostí je provedeno obvyklou cenou (tržní hodnotou). Obvyklou cenou se podle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při ocenění 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 vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací hodnota majetku je cena majetku stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými majetky. Do porovnání vstupují skutečně realizované ceny transakcí nebo předpokládané prodejní ceny. Hodnotí se různá hlediska, jako jsou atraktivita lokality, druh a účel využití nemovitostí, velikost a dispozice, stáří a údržba, technické parametry či kvalita provedení. Pro ocenění byly použity níže uvedené porovnatelné nemovitosti. Pro stanovení porovnávací hodnoty byly vyhodnoceny ceny nedávno prodaných nemovitostí. Porovnatelné nemovitosti jsou vyhodnoceny pomocí indexů na základě různých kritérií, jako jsou lokalita, umístění v obci, stáří a technický stav staveb, údržba, výměra a dispozice, účel využití apod.). Kupní smlouvy k porovnávaným nemovitostem jsou uloženy v archivu znalce.

## Základní informace

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Most, obec Litvínov, k.ú. Růžodol  
Adresa nemovité věci: Růžodol, 436 01 Litvínov

## Vlastnické a evidenční údaje:

Podle výpisu z KN LV č. 2128 je vlastníkem oceňovaných nemovitostí

Martin Kubík, Golovinova 1343, 432 01 Kadaň

## Přehled podkladů

- výpis z KN z LV č. 2128
- kopie katastrální mapy
- informace realitního trhu
- informace ze sbírky listin katastrálního úřadu
- archiv znalce
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě dne 10.10.2019
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku

## Místopis

Oceňované nemovitosti leží v rovinném terénu mezi Litvínovem a Mostem, u Mračského potoka (mimo záplavové území), v blízkosti nádraží Most - Kopisty, v území poznamenaném těžbou hnědého uhlí. Růžodol je název zaniklé osady v okrese Most v Ústeckém kraji. Nacházela se asi 4,5 km severně od starého města Mostu na březích Bílého potoka. Osada zanikla kvůli těžbě uhlí v letech 1956–1959. V roce 1949 byla osada připojena k Dolnímu Litvínovu a stala se součástí spojeného Litvínova, před tím náležela k obci Kopisty.

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

## Celkový popis:

Jedná se o dvě sousedící řadové zděné garáže v zanedbaném areálu podobných objektů. Garáže jsou v havarijním stav, střechou zatéká. Garáže jsou vybaveny nefunkčním rozvodem eletro, mají dřevěná otevíravá vrata, betonovou podlahu. Jsou zaplněny různými náhradními díly k automobilům, pneumatikami a jiným haraburdím.

## B. POSUDEK

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Porovnávací metoda

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	41,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovitě věci:

<b>Název:</b>	<b>Parc.č. st. 174</b>			
<b>Lokalita:</b>	garáž, zastavěná plocha 20 m <sup>2</sup>			
<b>Popis:</b>	Prodej realizovaný v lednu 2019, garáž identická s oceňovanou, kupní cena dle smlouvy 10.000 Kč (V-196/2019-508).			
<b>Pozemek:</b>	20,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: sbírka listin katastrálního úřadu
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Výtah		1,00		
K7 Druh vlastnictví		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>C</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
10 000	20	500	1,00	<b>500</b>

<b>Název:</b>	<b>Parc.č. st. 173</b>			
<b>Lokalita:</b>	garáž, zastavěná plocha 20 m <sup>2</sup>			
<b>Popis:</b>	Prodej realizovaný v lednu 2019, garáž identická s oceňovanou, kupní cena dle smlouvy 10.000 Kč (V-199/2019-508).			
<b>Pozemek:</b>	20,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: sbírka listin katastrálního úřadu
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Výtah		1,00		
K7 Druh vlastnictví		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>K<sub>C</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
10 000	20	500	1,00	<b>500</b>

<b>Název:</b>	<b>Parc.č. st. 177</b>			
<b>Lokalita:</b>	garáž, zastavěná plocha 20 m <sup>2</sup>			
<b>Popis:</b>	Prodej realizovaný v září 2018, garáž v lepším technickém stavu, kupní cena dle smlouvy 25.000 Kč (V-4923/2018-508).			
<b>Pozemek:</b>	20,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: sbírka listin katastrálního úřadu
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		0,50		
K6 Výtah		1,00		
K7 Druh vlastnictví		1,00		
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Výměra pozemku</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celkový koef.</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
25 000	20	1 250	0,50	<b>625</b>

<b>Název:</b>	<b>Parc.č. st. 127</b>			
<b>Lokalita:</b>	garáž, zastavěná plocha 20 m <sup>2</sup>			
<b>Popis:</b>	Prodej realizovaný v září 2018, garáž v lepším technickém stavu, kupní cena dle smlouvy 25.000 Kč (V-2994/2018-508).			
<b>Pozemek:</b>	20,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		Zdroj: sbírka listin katastrálního úřadu
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		0,60		
K6 Výtah		1,00		
K7 Druh vlastnictví		1,00		
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Výměra pozemku</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celkový koef.</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
15 000	20	750	0,60	<b>450</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	450 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	519 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	625 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku</b>	
Stanovená jednotková cena	<b>520 Kč/m<sup>2</sup></b>
Výměra pozemku	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>21 320 Kč</b>

## C. REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací metoda

21 320,- Kč

Porovnávací hodnota	21 320 Kč
---------------------	-----------

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá hodnota nemovitostí - pozemků parc.č. st. 122 a st. 123 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Růžodol, obec Litvínov, okres Most - s přihlédnutím ke všem okolnostem a souvislostem - činí podle stavu ke dni 10.10.2019 celkem

**Obvyklá cena nemovitostí zapsaných na LV č. 2128 pro obec Litvínov, k.ú. Růžodol, se všemi součástmi a příslušenstvím - s přihlédnutím ke všem okolnostem a souvislostem - činí podle stavu ke dni 10.10.2019 celkem**

**21 000 Kč**

slovy: Dvacetjednatísíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

V Praze 21.10.2019

Ing. Renata Klímová  
Mezihorská 1929/33  
143 00 Praha 4  
telefon: 602 221 304  
e-mail: renataklimova@seznam.cz

## E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2.6.1999 pod č.j. Spr 826/99 pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové a pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady - specializace oceňování stavebních prací a rozpočtování.

Ve smyslu §127a Občanského soudního řádu zpracovatel posudku prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého, neúplného či hrubě zkreslujícího znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 180/19-2906 znaleckého deníku.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2019 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 111 pro Jan Jukl, Mgr.

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567256 Litvínov

Kat.území: 686191 Růžodol

List vlastnictví: 2128

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kubík Martin, Golovinova 1343, 43201 Kadaň	761002/2761	

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 122 21 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 122

St. 123 20 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 123

**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. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 494/25, 602 00 Brno

Povinnost k

Kubík Martin, Golovinova 1343, 43201 Kadaň, RČ/IČO:  
761002/2761

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-7033/2018 -15  
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 21.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni  
28.01.2019. Zápis proveden dne 30.01.2019; uloženo na prac. Brno-město  
Z-1213/2019-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 122, Parcela: St. 123

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 169EX-7033/2018 -19 ze dne 21.01.2019. Právní moc ke dni 26.03.2019. Právní účinky zápisu ke dni 06.02.2019. Zápis proveden dne 08.02.2019; uloženo na prac. Most

Z-490/2019-508

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Brno-město 169EX-7033/2018 -19 ze dne 20.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 20.05.2019. Zápis proveden dne 22.05.2019; uloženo na prac. Most

Z-1928/2019-508

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Kubík Martin, Golovinova 1343, 43201 Kadaň, RČ/IČO:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2019 00:00:00

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567256 Litvínov

Kat.území: 686191 Růžodol

List vlastnictví: 2128

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

Typ vztahu

Povinnost k  
761002/2761

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-sever 121 EX-2462/2017 -19 ze dne 31.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 31.01.2019. Zápis proveden dne 01.02.2019; uloženo na prac. Most

Z-417/2019-508

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 122, Parcela: St. 123

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-sever 121 EX-2462/2017 -87 ze dne 30.01.2019. Právní moc ke dni 31.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 31.01.2019. Zápis proveden dne 01.02.2019; uloženo na prac. Most

Z-418/2019-508

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Plzeň-sever 121 EX-2462/2017 -89 ze dne 31.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 31.01.2019. Zápis proveden dne 04.02.2019; uloženo na prac. Most

Z-429/2019-508

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Kubík Martin, Golovinova 1343, 43201 Kadaň, RČ/IČO:  
761002/2761

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-377/2019 -38 ze dne 06.02.2019. Právní účinky zápisu ke dni 06.02.2019. Zápis proveden dne 06.02.2019; uloženo na prac. Chomutov

Z-785/2019-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 122, Parcela: St. 123

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov 135 EX-377/2019 -51 ze dne 06.02.2019. Právní účinky zápisu ke dni 06.02.2019. Zápis proveden dne 07.02.2019; uloženo na prac. Most

Z-479/2019-508

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Valenta, Dr. Milady Horákové 496/27, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Kubík Martin, Golovinova 1343, 43201 Kadaň, RČ/IČO:  
761002/2761

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Valenta 196EX-3165/2018 -11 ze dne 03.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 05.02.2019. Zápis proveden dne 08.02.2019; uloženo na prac. Olomouc

Z-942/2019-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2019 00:00:00

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567256 Litvínov

Kat.území: 686191 Růžodol

List vlastnictví: 2128

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 122, Parcela: St. 123

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc 196EX-3165/2018 -23 ze dne 05.02.2019. Právní moc ke dni 26.03.2019. Právní účinky zápisu ke dni 12.02.2019. Zápis proveden dne 14.02.2019; uloženo na prac. Most

Z-575/2019-508

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Olomouc 196EX-3165/2018 -23 ze dne 03.04.2019. Právní účinky zápisu ke dni 03.04.2019. Zápis proveden dne 04.04.2019; uloženo na prac. Most

Z-1275/2019-508

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor - JUDr. Ing. Petr Kučera, náměstí Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno

oprávněný: Společenství vlastníků bl. 506 č.p. 1306, 1307, 1308, 1309 ulice Jana Kubelíka, IČ 25461672

Povinnost k

Kubík Martin, Golovinova 1343, 43201 Kadaň, RČ/IČO: 761002/2761

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 150 EX 2394/16-17 ze dne 28.12.2016. Právní moc ke dni 26.03.2019. Právní účinky zápisu ke dni 04.04.2019. Zápis proveden dne 10.04.2019; uloženo na prac. Kladno

Z-1461/2019-203

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 122, Parcela: St. 123

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kladno 150 EX-2394/2016 -70 ze dne 04.04.2019. Právní účinky zápisu ke dni 04.04.2019. Zápis proveden dne 11.04.2019; uloženo na prac. Most

Z-1293/2019-508

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Kubík Martin, Golovinova 1343, 43201 Kadaň, RČ/IČO: 761002/2761

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov 135 EX-2653/2019 -40 ze dne 27.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 28.05.2019. Zápis proveden dne 29.05.2019; uloženo na prac. Chomutov

Z-2960/2019-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 122, Parcela: St. 123

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov 135 EX-2653/2019 -76 ze dne 30.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 30.05.2019. Zápis proveden dne 31.05.2019; uloženo na prac. Most

Z-2040/2019-508

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2019 00:00:00

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567256 Litvínov

Kat.území: 686191 Růžodol

List vlastnictví: 2128

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

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.04.2010.

V-1433/2010-508

Pro: Kubík Martin, Golovinova 1343, 43201 Kadaň

RČ/IČO: 761002/2761

o Smlouva kupní ze dne 20.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2010.

V-6507/2010-508

Pro: Kubík Martin, Golovinova 1343, 43201 Kadaň

RČ/IČO: 761002/2761

---

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

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.09.2019 10:20:31



