

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-20503

Došlo: - 4 02 2020 Hod. min.

Počet stran: Příloh: Podpis:

NEMOVITÁ VĚC: Pozemek Kostomlaty pod Řípem (okr. Litoměřice)

Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Kostomlaty pod Řípem, k.ú. Kostomlaty pod Řípem

Adresa: Kostomlaty pod Řípem, 413 01 Kostomlaty pod Řípem

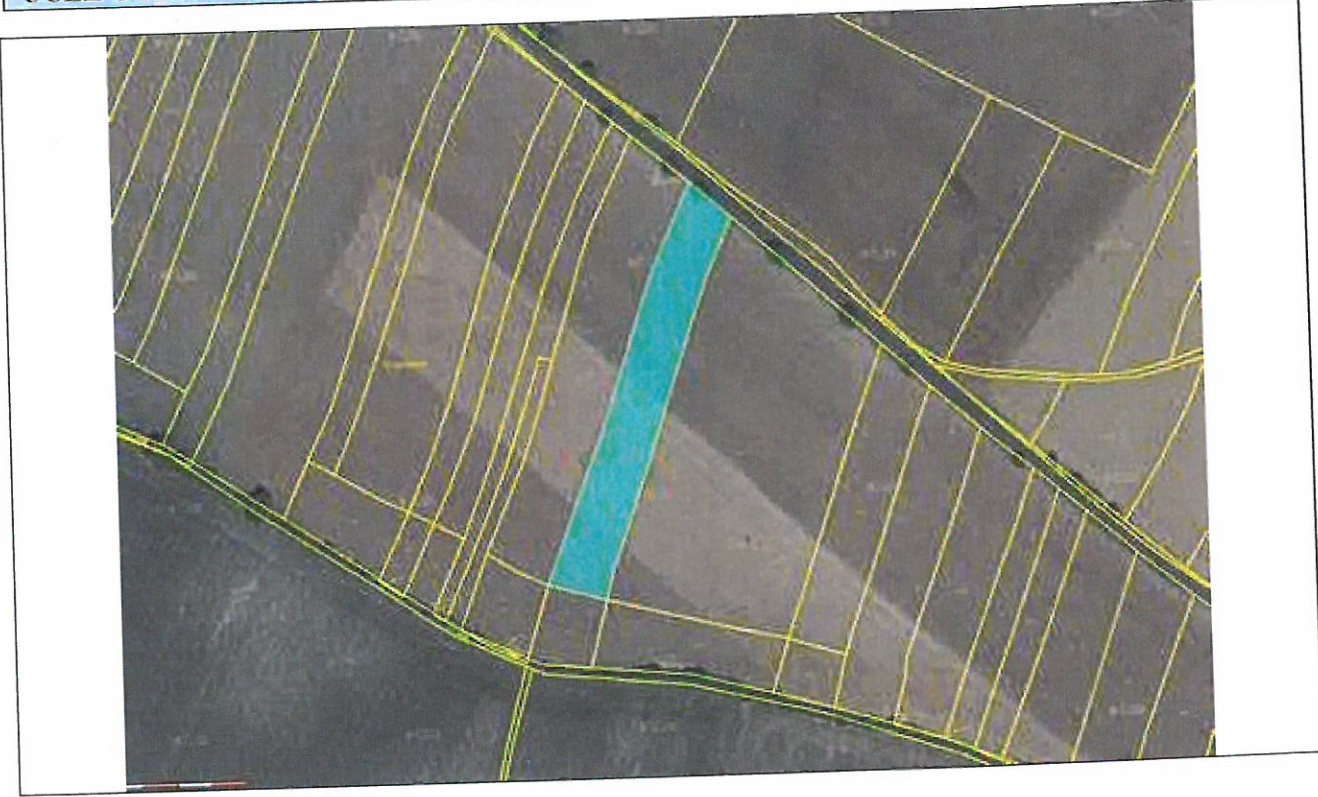
OBJEDNATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO
Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor

Adresa: Dominikánská 8, 301 00 Plzeň

ZHOTOVITEL: Znalecký ústav Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 134 EX 18321/12 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA 9 000 Kč

Stav ke dni: 9.11.2020 Datum místního šetření: 12.10.2020
Počet stran: 12 stran Počet příloh: 7 Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 9.11.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/18 (jedna osmnáctina) na pozemku parc. č. 737 (orná půda) v kat. území Kostomlaty pod Řípem, obec Kostomlaty pod Řípem, okres Litoměřice, zapsáno na LV 539.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou 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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora Mgr. Jiřího Proška, soudní exekutor o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 24.8.2020 pod č.j. 134 EX 18321/12-569.

Výpis z katastru nemovitostí.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012.

Místopis

Obec Kostomlaty pod Řípem se nachází cca 5 km jihovýchodně od města Roudnice nad Labem a cca 10 km severozápadně od města Mělník. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Roudnici nad Labem a v Mělníku. Do obce vedou silnice II. a III. třídy a železniční trať.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiný
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" 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 type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input 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 type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" 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:

910/1

Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Celkový popis

Oceňovaný pozemek se nachází cca 850 m východně od okraje zastavěné části obce Kostomlaty pod Řípem. Jedná se o zemědělský pozemek nepravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 7 762 m². Pozemek je na severní straně ohraničený zpevněnou komunikací a nachází se v lánu. V době oceňování byl pozemek udržovaný. K pozemku vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 910/1, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Přes pozemek vede nadzemní vedení VN.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo s povinností k pozemku parc. č. 737 pro obec Kostomlaty pod Řípem.

Příslušenství nebylo zjištěno.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost nebylo do dne zpracování posudku reagováno.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemku vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 910/1, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Přes pozemek vede nadzemní vedení VN.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Předkupní právo

ANO Exekuce

Komentář:

Věcná břemena nebyla zjištěna.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo s povinností k pozemku parc. č. 737 pro obec Kostomlaty pod Řípem.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek Kostomlaty pod Řípem (okr. Litoměřice)

Porovnávací metoda

Oceňovaný pozemek se nachází cca 850 m východně od okraje zastavěné části obce Kostomlaty pod Řípem. Jedná se o zemědělský pozemek nepravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 7 762 m². Pozemek je na severní straně ohraničený zpevněnou komunikací a nachází se v lánu. V době oceňování byl pozemek udržovaný. K pozemku vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 910/1, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Dřínov, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 4113833052

Popis: K prodeji pozemek v k.ú. Dřínov, (podíl 1/6), o výměře 1 014 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,10
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,99
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
28 443	1 014	28,05	1,00	28,05

Název: Štětí - Brocno, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 00371

Popis: Na prodej zemědělská půda v k.ú. Brocno o výměře 78 479 m². Jedná se o 3 samostatné pozemky, z nichž největší a louka jsou od sebe odděleny jen státní cestou. Na pozemcích se aktivně hospodaří na základě uzavřené nájemní smlouvy.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,99
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 280 000	78 479	29,05	0,91	26,44

Název: Mělník, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 1003314268

Popis: K prodeji dva pozemky orné půdy v k.ú. Mělník o výměře 10 820 m². Pozemky nejsou vázány pachtovní smlouvou.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,99
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
324 600	10 820	30,00	0,96	28,80

Název: Liběchov, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** SAN0118-0001

Popis: K prodeji zemědělská půda o výměře 3 022 m². Pozemek je zapsaný v katastrálním území Vehlovice.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,10
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,99
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
90 660	3 022	30,00	1,00	30,00

Název: Sazená, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** SAN0276-0001

Popis: K prodeji podíl 1/2 na zemědělských pozemcích v k.ú. Sazená. Dohromady mají tyto parcely celkovou výměru 14 064 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,10
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,99
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
393 792	14 064	28,00	1,00	28,00

Zjištěná průměrná jednotková cena

28,26 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	737	7 762	28,00	1 / 18	12 074
Obvyklá cena před korekcí ceny					12 074
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,70	=	8 451,80
Celková výměra pozemků		7 762	Hodnota pozemků celkem		8 452

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

8 452 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 12 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému pozemku co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

9 000 Kč

slovy: Devět tisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/18 (jedna osmnáctina) na pozemku parc. č. 737 (orná půda) v kat. území Kostomlaty pod Řípem, obec Kostomlaty pod Řípem, okres Litoměřice, zapsáno na LV 539 v objektivní zaokrouhlené výši **9.000,- Kč**.

V Praze 9.11.2020

Znalecký ústav Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město



Znalecká doložka:	<p>Znalecká doložka: Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Lukáš Hofbauer Jakub Chrástecký.</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20503 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	4
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2020 10:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 18321/12 pro Mgr.Ing. Jiří Prošek

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565059 Kostomlaty pod Řípem

Kat.území: 670677 Kostomlaty pod Řípem

List vlastnictví: 539

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Hladíková Simona, Družstevní 1758/29, Předměstí, 41201 Litoměřice	805209/2686	1/18
Král Lukáš, č.p. 7, 41301 Libkovice pod Řípem	810813/2681	25/30
Svatošová Blanka, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice	766203/2675	1/18
Svatošová Soňa, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice	756017/2653	1/18

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
737	7762	orná půda		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, 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 Předkupní právo podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.

Oprávnění pro

Obec Kostomlaty pod Řípem, č.p. 90, 41301 Kostomlaty pod Řípem, RČ/IČO: 00263826

Povinnost k

Parcela: 737

Listina Opatření obecné povahy kterým se vydává úz. plán nebo regulač. plán (§101 stav.zák.) MěÚ v Roudnici nad Labem ze dne 10.12.2008, datum nabytí účinnosti dne 2.1.2009.

Z-2555/2009-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Svatošová Soňa, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice, RČ/IČO: 756017/2653

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Plzeň-město 134 EX-09290/2016 -8 (31 EXE 9210/2016-17) ze dne 27.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2020 17:24:08. Zápis proveden dne 22.07.2020; uloženo na prac. Litoměřice

Z-5141/2020-506

Související zápisy

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 24.08.2020 10:35:03

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565059 Kostomlaty pod Řípem

Kat.území: 670677 Kostomlaty pod Řípem

List vlastnictví: 539

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

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/18

Povinnost k

Svatošová Soňa, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-
Město, 41201 Litoměřice, RČ/IČO: 756017/2653
Parcela: 737

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň-město 134
EX-09290/2016 -406 ze dne 20.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.07.2020 17:24:11. Zápis proveden dne 23.07.2020; uloženo na prac.
Litoměřice

Z-5142/2020-506

Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno (137Ex 8329/2010)

Povinnost k

Svatošová Soňa, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město,
41201 Litoměřice, RČ/IČO: 756017/2653

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu Litoměřice 18 EXE-5907/2010 -
7 ze dne 03.06.2010. Právní moc ke dni 12.02.2011. Právní účinky zápisu k
okamžiku 27.07.2020 16:44:02. Zápis proveden dne 29.07.2020; uloženo na prac.
Litoměřice

Z-5294/2020-506

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/18

Povinnost k

Svatošová Soňa, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-
Město, 41201 Litoměřice, RČ/IČO: 756017/2653
Parcela: 737

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov
137Ex-8329/2010 -85 ze dne 27.07.2020. Právní moc ke dni 14.08.2020. Právní
účinky zápisu k okamžiku 27.07.2020 16:44:02. Zápis proveden dne 29.07.2020;
uloženo na prac. Litoměřice

Z-5294/2020-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského
úřadu Brno-venkov 137 Ex-8329/2010 -85 ze dne 18.08.2020. Právní účinky
zápisu k okamžiku 18.08.2020 16:37:42. Zápis proveden dne 20.08.2020; uloženo
na prac. Litoměřice

Z-5733/2020-506

o Nařízení exekuce

pověřený exekutor : Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň (134 EX
18321/12)

Povinnost k

Svatošová Soňa, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město,
41201 Litoměřice, RČ/IČO: 756017/2653

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Litoměřicích 18 EXE-
10037/2012 -11 ze dne 14.01.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2020
11:02:02. Zápis proveden dne 06.08.2020; uloženo na prac. Litoměřice

Z-5131/2020-506

Související zápisy

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 24.08.2020 10:35:03

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565059 Kostomlaty pod Řípem

Kat.území: 670677 Kostomlaty pod Řípem

List vlastnictví: 539

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

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 1/18

Povinnost k

Svatošová Soňa, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-
Město, 41201 Litoměřice, RČ/IČO: 756017/2653
Parcela: 737

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň-město 134
EX-18321/2012 -557 ze dne 20.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.07.2020 11:02:02. Zápis proveden dne 06.08.2020; uloženo na prac.
Litoměřice

Z-5131/2020-506

Přílohy a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 26.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.03.2008.
V-2175/2008-506
Pro: Král Lukáš, č.p. 7, 41301 Libkovice pod Řípem RČ/IČO: 810813/2681
- o Smlouva kupní ze dne 25.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.06.2008.
V-4973/2008-506
Pro: Král Lukáš, č.p. 7, 41301 Libkovice pod Řípem RČ/IČO: 810813/2681
- o Smlouva kupní ze dne 06.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.10.2008.
V-7564/2008-506
Pro: Král Lukáš, č.p. 7, 41301 Libkovice pod Řípem RČ/IČO: 810813/2681
- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Litoměřicích 35 D-1260/2019 -40 ze dne
30.06.2020. Právní moc ke dni 30.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2020
13:42:05. Zápis proveden dne 20.07.2020.
V-5705/2020-506
Pro: Svatošová Soňa, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 RČ/IČO: 756017/2653
Litoměřice
Hladíková Simona, Družstevní 1758/29, Předměstí, 41201 805209/2686
Litoměřice
Svatošová Blanka, Mírové náměstí 15/7, Litoměřice-Město, 41201 766203/2675
Litoměřice

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
737	10100	7762

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2020 10:35:03

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565059 Kostomlaty pod Řípem

Kat.území: 670677 Kostomlaty pod Řípem

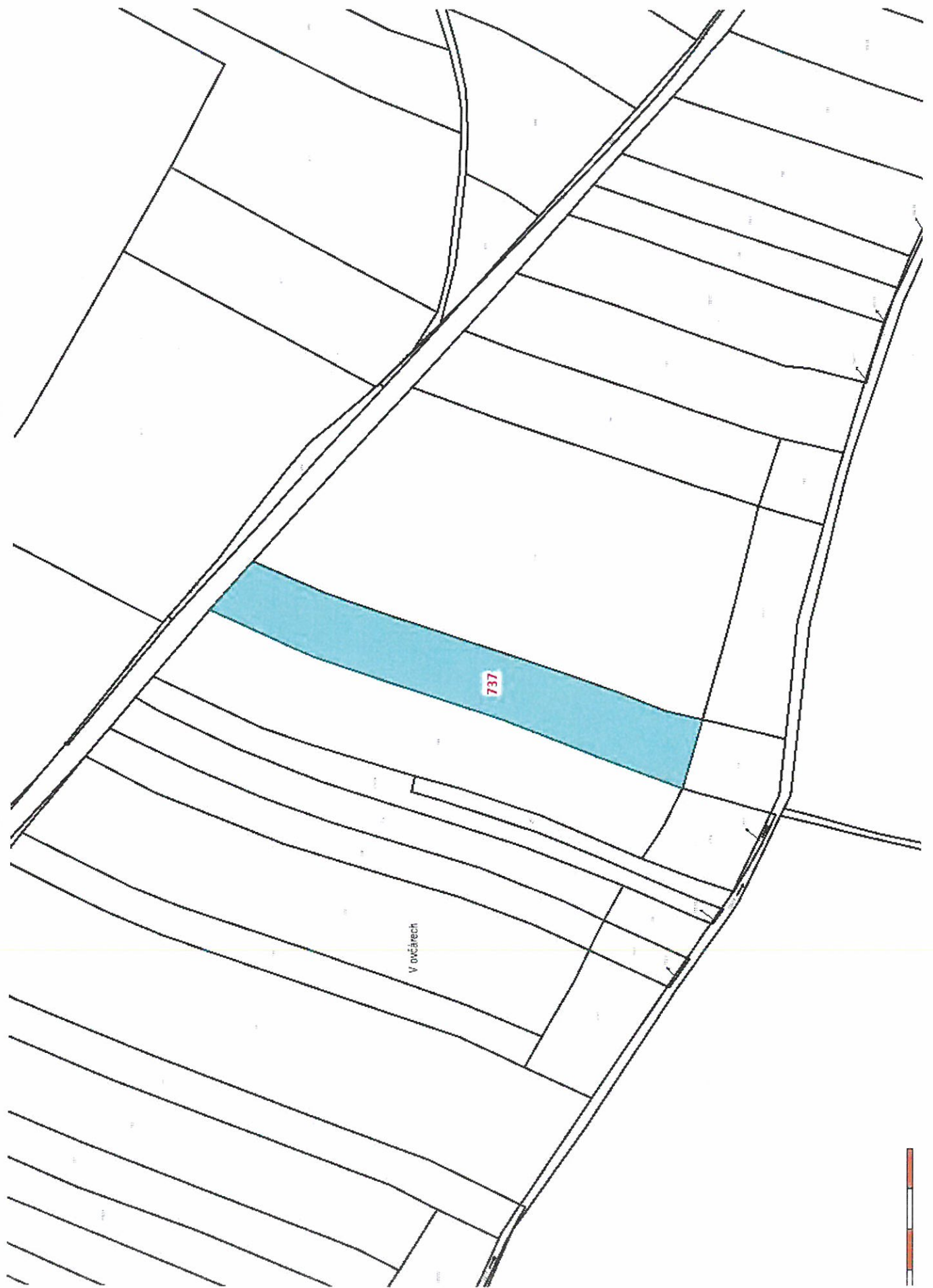
List vlastnictví: 539

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

*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

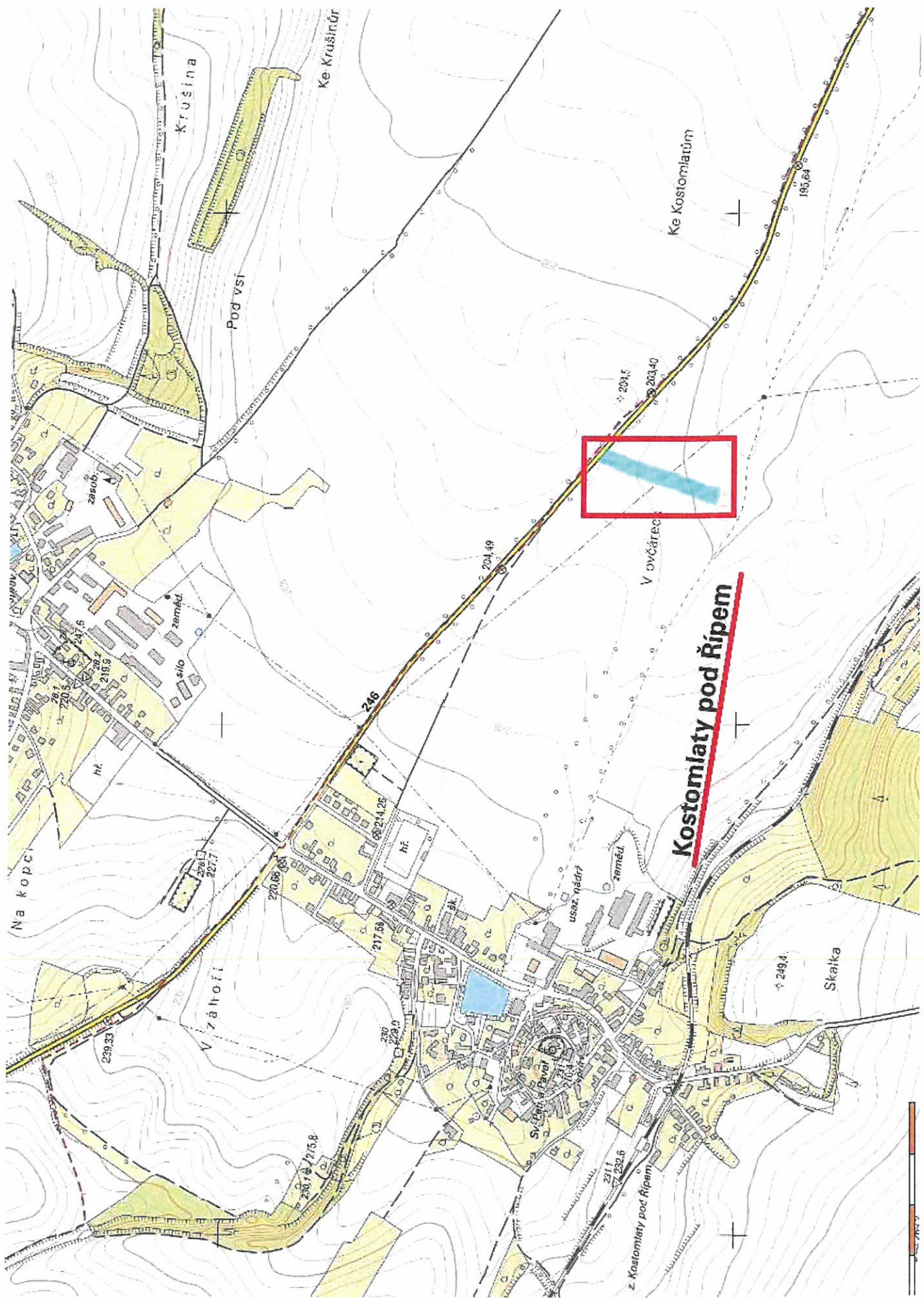
Vyhotoveno: 24.08.2020 10:44:26



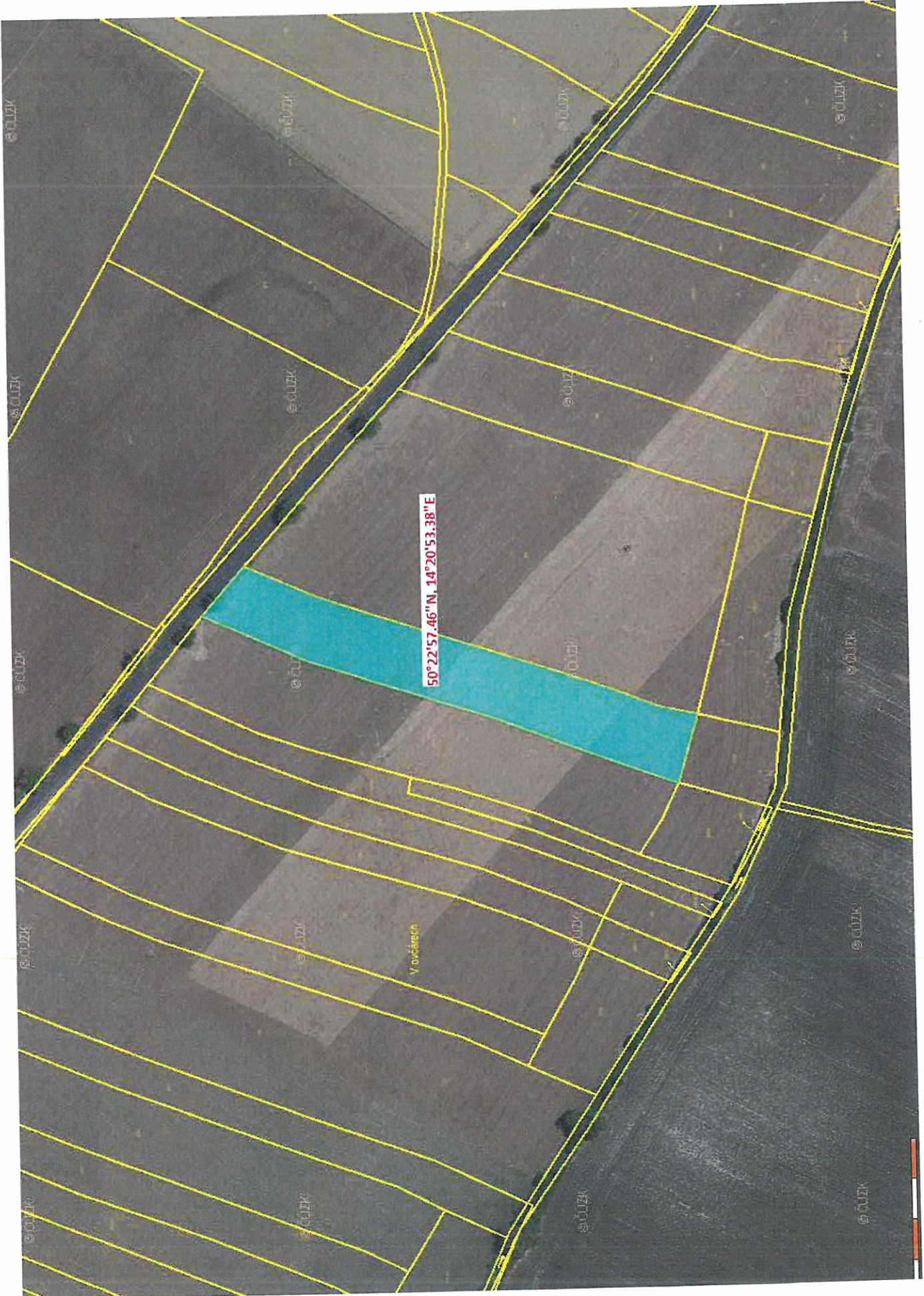
V ovčárech

737





Kostomlaty pod Řípem



50°22'57.46\"/>

V outěraech

