

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7473/35/2022 - C

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 10/4320 na pozemku p.č. 685/4 zapsaném na LV č. 334 a spoluhl. podíl id. 10/4320 na pozemku p.č. 685/42 zapsaném na LV č. 201, vše v k.ú. Černochovo a obci Peruc, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny

Znalec: Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina
Zdítov 79
384 73 Stachy

Číslo jednací: 040 EX 1105/08 a 040 Ex 9250/06

| | |
|---|---------------|
| OBVYKLÁ CENA spoluhl. podíl id. 10/4320 | 860 Kč |
|---|---------------|

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30.8.2022

Vyhotoveno: V Trutnově 16.9.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluhl. podílu id. 10/4320 nemovité věci povinné a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.8.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 334 a 201
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 29.8.2022. Povinní Klouček Jiří a Jaroslav, byli řádně obesláni doručeným dopisem se žádostí o součinnost. Pozemky jsou volně přístupné.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 EX 1105/08 a 040 Ex 9250/06
9. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely 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 přikládáná majetku nebo

službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

Cena určená podle zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

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 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. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Peruc, k.ú. Černochoch
Adresa nemovité věci: Peruc, 439 07 Peruc

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsány na LV č. 201 a 334 a nejsou předmětem samostaného zkoumání.

Dokumentace a skutečnost

Pozemky jsou dle ÚPD vedené jako plocha orné půdy, jsou mimo zastavěné území obce, nezastavitelné.

Místopis

Peruc je městyse v okrese Louny na východ od okresního města Louny a nedaleko řeky Ohře. Žije zde přibližně 2 300 obyvatel. Severně od městyse se nachází přírodní památka Štola Stradonice. V Peruci se každoročně koná letní hudební festival PLUTOFEST, který pořádá občanské sdružení Plutofest. Kromě festivalu pořádá občanské sdružení další kulturní akce.

Černochoch je vesnice, část městečka Peruc v okrese Louny. Nachází se asi 4,5 km na východ od Peruce. Černochoch je také název katastrálního území o rozloze 8,73 km². Narodil se zde hudební skladatel Josef Adolf Bergmann (1822–1901) a historik Vlastimil Kybal (1880–1958).

Situace

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 nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 685/4 a 685/42 v k.ú. Černochoch. Pozemky jsou situované v jedné lokalitě, mimo zastavěnou část obce, nenavazují na sebe, jsou oddělené pozemkem jiného vlastníka. Pozemky se nachází v lokalitě bez okolní zástavby, jsou situované v bloku orných půd, zemědělsky obhospodařované - případné nájemní smlouvy na pozemky nebyly předloženy. Pozemky nejsou v terénu bez geodetického zaměření identifikovatelné, nenachází se na nich trvalé porosty. Území je nepatrně svažité. Lokalita spadá do prvního Klimatického regionu, tzv. Mostecká pánev.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

| | |
|----|--|
| NE | Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

| | |
|-----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| ANO | Poloha nemovité věci v chráněném území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Komentář: *Způsob ochrany nemovitosti
chráněná krajinná oblast
zemědělský půdní fond*

Věcná břemena a obdobná zatížení:

| | |
|-----|-----------------|
| ANO | Předkupní právo |
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |

Komentář: *LV č. 201*

Vlastnické právo

Klouček Jiří, Ústecká 205/130, 40502 Děčín

Podíl

10/4320

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Klouček Jaroslav

Nářízení exekuce - Klouček Jiří

Nářízení exekuce - Klouček Pavel

Zahájení exekuce - Klouček Jaroslav

Zahájení exekuce - Klouček Jiří

Zahájení exekuce - Klouček Pavel

Zahájení exekuce - Svoboda Martin

Změna číslování parcel

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

LV č. 334

Klouček Jaroslav, č. p. 369, 40742 Markvartice

Klouček Jiří, Ústecká 205/130, 40502 Děčín

10/4320

10/4320

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Klouček Jaroslav

Narizení exekuce - Klouček Jiří
Narizení exekuce - Klouček Pavel
Zahájení exekuce - Klouček Jaroslav
Zahájení exekuce - Klouček Jiří
Zahájení exekuce - Klouček Pavel
Zahájení exekuce - Svoboda Martin
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny*

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.09.2022 09:00.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že pozemek užívají vlastníci*

3.2. Obsah

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení hodnoty bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení hodnoty zemědělských pozemků porovnány pozemky obdobného využití nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Přehled srovnatelných pozemků:

| | | | | |
|------------------------------|--|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| Název: | Zemědělský pozemek | | | |
| Lokalita: | Panenský Týnec, okres Louny | | | |
| Popis: | Pole v k.ú Panenský Týnec, č.p. 1120/16 o celkové výměře 1843 m ² . Jedná se o podíl 1/2. Na pozemky je přístup přes pozemky vlastníci Česká republika. | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - | | | 0,90 | |
| velikost pozemku - | | | 0,96 | |
| 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 | |
| Cena | Výměra | Jednotková cena | Koeficient | Upravená JC. |
| [Kč] | [m ²] | JC [Kč/m ²] | K _C | [Kč/m ²] |
| 90 000 | 1 843 | 48,83 | 0,86 | 41,99 |



| | | | | |
|--------------------------|---|--|------|--|
| Název: | Zemědělský pozemek | | | |
| Lokalita: | Klobuky, okres Kladno | | | |
| Popis: | Pozemky v katastrálním území Klobuky, v okrese Kladno Pozemek zapsaný na LV 654, podíl 1/6 o výměře 2606 m ² . Parcela č. 886 - o výměře 15636 m ² Pozemek zapsaný na LV 40, podíl 1/12 o výměře 6 m ² . Parcela č. 889 - o výměře 75 m ² | | | |
| Koeficienty: | | | | |
| redukce pramene ceny - | | | 0,90 | |
| velikost pozemku - | | | 0,98 | |
| 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 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 133 349 | 2 612 | 51,05 | 0,88 | 44,92 |

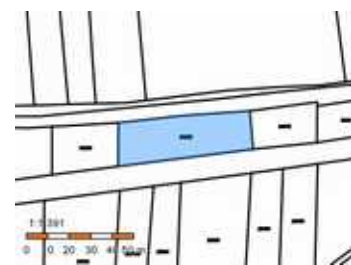
Název: Zemědělský pozemek

Lokalita: Černochohov

Popis: Pozemek p.č. 393/25, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-946/2022-507

Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 1,00 |
| velikost pozemku - | 0,96 |
| 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 |



| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient K _C | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------------------|---------------------------------------|
| 35 250 | 1 137 | 31,00 | 0,96 | 29,76 |

| | |
|---------------------------------------|----------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 30 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 39 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 45 Kč/m ² |

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovité věci, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

– pozemek situovaný mimo zastavěné území města, situovaný v bloku orných půd, zemědělsky obhospodařovaný, bez přístupu z veřejné komunikace

Realizované ceny a nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 29,- do 45,-Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při horní úrovni intervalu, t.j. 45,-Kč/m², a to vzhledem k velmi vysoké poptávce.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|---|--------------------------|-----------------------------------|
| orná půda | 685/4 | 7 382 | 45,00 | | 332 190 |
| orná půda | 685/42 | 867 | 45,00 | | 39 015 |
| Celková výměra pozemků | | 8 249 | Hodnota pozemků celkem | | 371 205 |

4.2. Výsledky analýzy dat

| | |
|-----------------|------------|
| Hodnota pozemku | 371 205 Kč |
|-----------------|------------|

| |
|---|
| <p style="text-align: center;">Obvyklá cena spoluhl. podíl id. 10/4320 860 Kč slovy: Osmsetšedesát Kč</p> |
|---|

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **pozemků situovaných mimo zastavěné území obce, situovaných podél zpevněné komunikace, zemědělsky neužívaných, tvořících travnatou plochu s náletovými porosty dřevin**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovité věci je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.

Výpočet :

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| Navržená předběžná srovnávací hodnota | 371 205,-Kč |
| spoluhl. podíl id. 10/4320 | 860,-Kč |

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 201 a 334

| | |
|---|---------|
| - spoluhl. podíl id. 10/4320 nemovité věci a jejich příslušenství | 860,-Kč |
| - movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno | 0,- Kč |
| - práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěno | 0,-Kč |

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

| | |
|---|--|
| OBVYKLÁ CENA spoluhl. podíl id. 10/4320 | 860 Kč slovy: Osmsetšedesát Kč |
|---|--|

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluhl. podílu id. 10/4320 nemovité věci povinné a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovité věci - spoluhl. podíl id. 10/4320 na pozemku p.č. 685/4 zapsaném na LV č. 334 a spoluhl. podíl id. 10/4320 na pozemku p.č. 685/42 zapsaném na LV č. 201, vše v k.ú. Černochovo a obci Peruc, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny ; se zohledněním práv a závad**

ve výši
860,-Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

Prohlašuji, v souladu s ustanovením § 127a zák. č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu v platném znění, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV | 2 |
| Snímek z katastrální mapy | 2 |
| Fotodokumentace nemovitosti | 1 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Usnesení o ustanovení znalce | 0 |
| ÚPD | 0 |
| Cenové údaje | 1 |

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 23.1.1976, č.j. 248/76 pr základní obor ekonomika, odvětví ceny odhady nemovitostí, s rozšířením pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací oceňování podniků a nepeněžních vkladů ze dne 3.3.1997, č.j. Spr. 1004/97.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 7473/35/2022 - C evidence posudků.

V Trutnově 16.9.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 7473/35/2022 - C

| | počet stran A4 v příloze: |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV | 2 |
| Snímek z katastrální mapy | 2 |
| Fotodokumentace nemovitosti | 1 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Usnesení o ustanovení znalce | 0 |
| ÚPD | 0 |
| Cenové údaje | 1 |

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

7

9250/06

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2022 16:04:00

Vytvořeno bezúplatně daňovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j. 040EX 9250/06 pro Mgr. Kamí Košina
soudní exekutor
Exekutorský úřad Prachovice se sídlem ve Zdíkově

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566551 Peruc
 kat. území: 620343 Černochoh List vlastnictví: 334
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-----------|
| Duplicitní zápis vlastnictví | | |
| Mladíková Jiřina, Husitská 520, Svitkov, 53006 Pardubice | 575829/0021 | 20/1440 |
| Horská Jana, Staňkova 59, 53002 Mikulovice | 425707/038 | 30/1440 |
| Izera Pavel, Benešovo náměstí 2455, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice | 631208/0940 | 30/2880 |
| Izera Václav Ing., V jezírkách 1545/16, Chodov, 14900 Praha 4 | 500224/069 | 80/1440 |
| Izera Václav, Svitavská 610/10, Lány, 56802 Svitavy | 601105/0001 | 30/2880 |
| Izerová Milena, Černochoh 150, 44001 Peruc | 555101/0619 | 1086/1440 |
| Klouček Jaroslav, č.p. 369, 40742 Markvartice | 711217/2397 | 10/4320 |
| Klouček Jiří, Ustecká 205/130, Děčín VII-Chrochvice, 40502 Děčín | 700221/2393 | 10/4320 |
| Klouček Pavel, K. H. Borovského 328, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín | 790315/2378 | 10/4320 |
| Kušera Václav, Přísečnická 1246/73, 43191 Vejprty | 510721/203 | |
| Lávicová Jiřina, č.p. 88, 27371 Páleč | 596102/0527 | 30/1440 |
| Novotná Růžena, č.p. 80, 53002 Staré Jesenčany | 515413/007 | 10/1440 |
| Pešek Josef, Vrchlického 703/14, 27801 Kralupy nad Vltavou | 600122/0852 | 40/4320 |
| Pešek Martin, Masnerova stezka 306, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou | 670927/0271 | 40/4320 |
| Pešek Pavel, Krakovská 743, Lobečok, 27801 Kralupy nad Vltavou | 650405/1169 | 40/4320 |
| Suk Jan, Plzeňská 922/75, Východní Předměstí, 32600 Plzeň | 530812/196 | 24/1440 |
| Svádová Václava, č.p. 123, 41301 Radinoves | 466218/117 | 15/1440 |
| Svoboda Martin, č.p. 160, 27373 Vraný | 730818/1199 | 15/5760 |
| Svoboda Miroslav, Budeničky 41, 27371 Šlapanice | 710610/0694 | 15/5760 |
| Svoboda Petr, Dolní 33, 27401 Slaný | 770814/0693 | 15/5760 |
| Svobodová Marie, Budeničky 41, 27371 Šlapanice | 475119/125 | 15/5760 |
| Szenbová Věra, Jana Žižky 1937/36, Poruba, 70800 Ostrava | 525123/315 | 30/1440 |
| Žurek Ladislav, Hluboká 1214/14, Děčín II-Nové Město, 40502 Děčín | 410809/056 | 10/1440 |
| Žurková Eliška, Filipovská 582/20, Starý Jiříkov, 40753 Jiříkov | 455908/099 | 10/1440 |

Nemovitosti

| Poradky | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Spůsob využití | Spůsob ochrany |
|---------|---------|------------|--------------|----------------|-----------------------|
| | 685/4 | 7382 | orná půda | | zemědělský půdní fond |

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - **Bez zápisu**

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
 typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 ve výši 3.450,- Kč s příslušenstvím

Nemovitosti jsou v daňovém obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro území tuz. Katastrální pracoviště Louny, kód: 507,
 střed. I

Ex. povinnost cca. 207.000,- Kč

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2022 16:00:00

Vyhrazeno bezúplatné dálkové přístupu pro účel: Provedení exekuce, č.j. 040EX 1105/08 pro Mgr. Kamí Košina
soudní exekutor
Exekutorský úřad Prachovice se sídlem ve Zdílkově

Číslo: C20424 Louny

Obec: 566551 Peruc

Území: 620343 Černochoch

List vlastnictví: 201

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

| Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-----------|
| Vlastnické právo | | |
| FP majetková a.s., Podvinný mlýn 2283/18, Libeň, 19000 Praha 9 | 24743364 | 1086/1440 |
| Hladíková Jiřina, Husitská 620, Svitkov, 53006 Pardubice | 575829/0021 | 20/1440 |
| Horská Jana, Staňkova 59, 53002 Mikulovice | 425707/038 | 30/1440 |
| Izera Pavel, Benešovo náměstí 2455, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice | 631208/0940 | 30/2880 |
| Izera Václav Ing., V jezírkách 1545/16, Chodov, 14900 Praha 4 | 500224/069 | 80/1440 |
| Izera Václav, Svitavská 610/10, Lány, 56802 Svitavy | 601105/0001 | 30/2880 |
| Klouček Jaroslav, č.p. 369, 40742 Markvartice | 711217/2397 | 10/4320 |
| Klouček Jiří, Ústecká 205/130, Děčín VII-Chrochvice, 40502 Děčín | 700221/2393 | 10/4320 |
| Klouček Pavel, K. H. Borovského 328, Děčín XXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín | 790315/2378 | 10/4320 |
| Lávicová Jiřina, č.p. 88, 27371 Pálec | 596102/0527 | 30/1440 |
| Novotná Růžena, č.p. 80, 53002 Staré Jesenčany | 515413/007 | 10/1440 |
| Pešek Josef, Vrchlického 703/14, 27801 Kralupy nad Vltavou | 600122/0852 | 40/4320 |
| Pešek Martin, Masnerova stezka 306, Mikovice, 27801 Kralupy nad Vltavou | 670927/0271 | 40/4320 |
| Pešek Pavel, Krakovská 743, Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou | 650405/1169 | 40/4320 |
| Suk Jan, Pilsenecká 922/75, Východní Předměstí, 32600 Píseň | 530812/196 | 24/1440 |
| Svádová Václava, č.p. 123, 41301 Račíněves | 466218/117 | 15/1440 |
| Svoboda Martin, č.p. 160, 27373 Vraný | 730818/1199 | 15/5760 |
| Svoboda Miroslav, Budeničky 41, 27371 Šlapanice | 710610/0694 | 15/5760 |
| Svoboda Petr, Dolní 33, 27401 Slaný | 770814/0693 | 15/5760 |
| Svobodová Marie, Budeničky 41, 27371 Šlapanice | 475119/125 | 15/5760 |
| Zarembová Věra, Jana Žižky 1937/36, Poruba, 70800 Ostrava | 525123/315 | 30/1440 |
| Žurek Ladislav, Hluboká 1214/14, Děčín II-Nové Město, 40502 Děčín | 410809/056 | 20/1440 |

Nemovitosti

Pozemky

| Parcela | Výměra[m ²] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---------|-------------------------|--------------|----------------|-----------------------|
| 685/42 | 867 | orná půda | | zemědělský půdní fond |

I věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zastávající nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 11.200,- Kč s příslušenstvím
na spoluvlastnický podíl 10/4320

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v daňovém obvodu, ve kterém rybníková státní správa katastrů nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 503.
strana 1

Snímek z katastrální mapy



Snímek z katastrální mapy



Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti

