

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 5820 – 400 / 2019

dle Usnesení č.j. 061 EX 30/17-104: **část C)**

Objednavatel:	Exekutorský úřad Praha 10
Sídlo:	Mgr. Jan Pekárek, soudní exekutor
IČ:	U Stanice 4/11, 160 00 Praha 6 66224560
Zhotovitel:	Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Sídlo:	Přemyslova 38/1285 500 08 Hradec Králové
IČ:	2630 2047 Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398. Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. info@znalci-cr.cz
mail:	Ing. Václav Kunášek, Ing. Milan Bálek, Jaromír Ondrušák
Zpracovatelé:	Za zpracování znaleckého posudku je odpovědný a může jej osobně stvrdit a podat žádaná vysvětlení dle §22 odst. 1) zák. č. 36/1967 Sb. v platném znění: Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti.
Účel posudku:	Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 061 EX 30/17-104 vydaného Soudním exekutorem Mgr. Janem Pekárkem, dne 15.10.2019.
Posudek obsahuje:	79 stran včetně příloh
Posudek se předává:	v jednom vyhotovení
Výtisk číslo:	1
Zpracováno:	10.12.2019

Obsah posudku	strana
---------------	--------

A	NÁLEZ.....	3
1	Úkol a předmět ocenění	3
2	Místní šetření	9
3	Den ocenění	9
4	Podklady	9
B	POSUDEK	10
1	Aplikovaná metoda ocenění.....	10
2	Ocenění	11
3	Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených	36
C	REKAPITULACE	37
D	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	46
E	PŘÍLOHY	46

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě pokynu objednavatele posudku. Znalecký úkol je dán usnesením č.j. 061 EX 30/17-104.

Jedná se o ocenění:

- nemovitých věcí:

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566349 Libčeves
Kat.území: 640174 Hnojnice List vlastnictví: 163

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

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2/7	180	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.**

- nemovitých věcí:

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565415 Podsedice
Kat.území: 632821 Chrástany u Dřemčic List vlastnictví: 677
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
164/1	266	orná půda		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
168/1	2341	orná půda		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
376/2	3938	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
444/10	145741	ostatní plocha	nepločná půda	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
457/28	562	orná půda		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
495/1	200	orná půda		chr. lož. území, chr. území pro zvl. zásahy do z.kůry, chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

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

Součástí pozemku parc.č. 444/10 je rostlinstvo.

- nemovitých věcí:

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565776 Třebívlice
Kat.území: 754099 Skalice u Lovosic List vlastnictví: 429
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
469/3	2799	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
490/1	576	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
500/3	23	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
500/4	320	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
564/1	1380	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
564/2	3446	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
564/3	3573	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
564/4	1574	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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

Součástí pozemků parc.č. 564/1, 564/2, 564/3, 564/3, 564/4 a 490/1 je rostlinstvo: lesní porost.

- nemovitých věcí:

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564729 Děčany
Kat.území: 752321 Solany List vlastnictví: 187
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
219/1	1177	zahrada		zemědělský půdní fond
219/4	101	zahrada		zemědělský půdní fond
829/2	2622	ovocný sad		zemědělský půdní fond

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

Součástí pozemků parc.č. 219/1, 219/4 a 829/2 je rostlinstvo: ovocné stromy (součástí větší intenzivní výsadby - ovocný sad).

- nemovitých věcí:

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565776 Třebívlice
Kat.území: 754102 Staré List vlastnictví: 448
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
71	863	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
72	126	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
95	270	ovocný sad		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
101/2	16131	ovocný sad		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
110/5	128	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
259	1212	ostatní plocha	nepłodná půda	rozsáhlé chráněné území
260	4514	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
261	1895	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
262	23839	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
283/1	6186	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
283/2	773	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
284/1	2572	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
284/2	378	ostatní plocha	nepłodná půda	rozsáhlé chráněné území
284/3	1061	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
301/1	90	ostatní plocha	nepłodná půda	rozsáhlé chráněné území
339/1	581	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
339/2	706	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
407/1	635	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
407/2	287	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
411	1331	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
416/1	2639	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území

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

Součástí pozemků je rostlinstvo: pozemky parc.č. 65a 101/2: ovocné stromy (součástí větší intenzivní

výsadby - ovocný sad), zbývající pozemky zapsané na LV č. 448 jsou s lesním a náletovým rostlinstvem.

- nemovitých věcí:

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565776 Třebívlice

Kat.území: 754111 Šepetely

List vlastnictví: 384

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

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
109	2212	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
131	1421	ostatní plocha	nepłodná půda	rozsáhlé chráněné území
132	324	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
133/2	4367	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
134	665	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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

Součástí pozemků parc.č. 109, 131 a 134 je rostlinstvo: nízký porost; součástí pozemku parc.č. 133/2 je pouze místy rostlinstvo.

- spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566284 Koštice
Kat.území: 670995 Vojnice u Koštic List vlastnictví: 134
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
107/14	3219	orná půda		zemědělský půdní fond
107/26	8891	orná půda		zemědělský půdní fond
156/23	6744	orná půda		zemědělský půdní fond
217/2	20259	orná půda		zemědělský půdní fond
217/38	3868	orná půda		zemědělský půdní fond
217/43	2235	orná půda		zemědělský půdní fond
217/61	21734	orná půda		zemědělský půdní fond
222/16	7487	orná půda		zemědělský půdní fond
222/42	126	orná půda		zemědělský půdní fond
231/12	9200	orná půda		zemědělský půdní fond
231/22	9447	orná půda		zemědělský půdní fond
231/27	13728	orná půda		zemědělský půdní fond
231/36	6285	orná půda		zemědělský půdní fond
231/65	129	vodní plocha	vodní nádrž přírodní	
231/76	95	vodní plocha	vodní nádrž přírodní	
394/25	6887	orná půda		zemědělský půdní fond
461/9	20	ostatní plocha	ostatní komunikace	
461/22	84	ostatní plocha	ostatní komunikace	
463/4	185	ostatní plocha	ostatní komunikace	
463/18	32	ostatní plocha	ostatní komunikace	
463/19	13	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

- spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566284 Košnice
Kat.území: 670995 Vojnice u Koštic List vlastnictví: 637

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

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
112/23	94	ostatní plocha	ostatní komunikace	
112/25	102	ostatní plocha	ostatní komunikace	
120/26	1696	orná půda		zemědělský půdní fond
120/28	1663	orná půda		zemědělský půdní fond
156/3	4322	orná půda		zemědělský půdní fond
156/6	156	orná půda		zemědělský půdní fond
156/8	100	orná půda		zemědělský půdní fond
156/11	26	orná půda		zemědělský půdní fond
156/15	13	orná půda		zemědělský půdní fond
156/16	10	orná půda		zemědělský půdní fond
156/27	2	ostatní plocha	neploďná půda	
156/35	147	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
156/36	136	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
156/58	13417	orná půda		zemědělský půdní fond
156/60	7845	orná půda		zemědělský půdní fond
156/63	123	orná půda		zemědělský půdní fond
156/65	12195	orná půda		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.**

- spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0424 Louny **Obec:** 566284 Koštice

Kat.území: 671002 Vojničky **List vlastnictví:** 134

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

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
59/24	1241	orná půda		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

- spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564729 Děčany

Kat.území: 624900 Lukohořany

List vlastnictví: 38

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

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
61	16755	orná půda		zemědělský půdní fond

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

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 19.11.2019 bez přítomnosti povinného, p. Miroslava Krause, který pouze ústně poskytl základní informace o druhové skladbě pozemků.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 10.12.2019, což je den ocenění.

4 PODKLADY

- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 163, k.ú. Hnojnice, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 15.10.2019
- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 677, k.ú. Chrástany u Dřemčic, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 15.10.2019
- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 429, k.ú. Skalice u Lovosic, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 15.10.2019
- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 187, k.ú. Solany, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 15.10.2019
- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 448, k.ú. Staré, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 15.10.2019
- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 384, k.ú. Šepetely, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 15.10.2019
- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 134, k.ú. Vojnice u Koštic, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 15.10.2019
- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 637, k.ú. Vojnice u Koštic, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 15.10.2019
- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 134, k.ú. Vojničky, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 15.10.2019
- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 38, k.ú. Lukohořany, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 15.10.2019
- snímek katastrální mapy
- el. náhled do územního plánu obce Děčany; odkaz: www.meulovo.cz/up-decany/ds-1114
- el. náhled do územního plánu obce Koštic; odkaz: www.mulouny.cz/cs/mestske-urad/odbory-mestskeho-uradu/odbor-stavebniho-uradu/uzemni-planovani/uzemni-plan-y-obci/kostice/

- el. náhled do územního plánu obce Libčeves; odkaz: www.mulouny.cz/cs/mestsky-urad/odbory-mestskeho-uradu/odbor-stavebniho-uradu/uzemni-planovani/uzemni-plany-obci/libceves/
- el. náhled do územního plánu obce Třebívlice; odkaz: www.meulovo.cz/up-trebivlice/d-10471
- usnesení č.j. 061 EX 30/17-104
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z obhlídky nemovitých věcí
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.
- vyhláška č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.)
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2019
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2019
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2010 - 2018

B POSUDEK

1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem, a to metodou přímého porovnání. Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování a s ustálenou judikaturou.

2 OCENĚNÍ

Popis:

- LV č. 163:

Jedná se o pozemek parc.č. 2/7, který se nachází v zastavěné části obce Hnojnice - Libčevce. Pozemek tvoří koryto vodního toku s propustkem v místě křížení s komunikací. Okolní zástavbu tvoří hlavně rodinné domy. Dle platného územního plánu obce Libčevce - pozemek odpovídá stavu evidovanému, dle druhu, v katastru nemovitostí. Centrum obce Libčevce je ve vzdálenosti 3,2 km, do Loun je vzdálenost cca 13 km. Přístup je možný volně z místní komunikace.

- LV č. 677:

Pozemky se nachází mimo intravilán obce Podsedice, v k.ú. Chrástany u Dřemčic. Obec Podsedice nemá schválený územní plán, jeho stav je pouze ve fázi návrhu a projednávání. Převážně se jedná o pozemky druhu ostatní plocha (neplodná půda, jiná plocha) o výměře 149 679 m², zbývající pozemky jsou druhu orná půda o celkové výměře 3 369 m². Pozemky jsou součástí větších zemědělských ploch s navazujícími lesními komplexy. Většina pozemků se tedy nachází v extravilánu, pouze pozemek parc.č. 444/10 navazuje na okraj zastavěného intravilánu části obce Chrástany u Dřemčic. Dle sdělení starostky obce, pozemek parc.č. 444/10 v k.ú. Chrástany u Dřemčic, se v návrhu ÚPD nijak neupravuje. Centrum obce Podsedice je ve vzdálenosti od 1,1 do 5,2 km, do Litoměřic je vzdálenost cca 19 km. Přístup k pozemkům je možný převážně z polních cest.

- LV č. 429, LV č. 448 a LV č. 384:

Pozemky se nachází mimo intravilán obce Třebívlice, v k.ú. Skalice u Lovosic, Staré a Šepetely. Dle územního plánu obce Třebívlice se pozemky převážně nachází v plochách: "zemědělské plochy a ovocné sady". Pouze pozemky parc.č. 490/1, 500/3 a 500/4 v k.ú. Skalice u Lovosic se nachází v lokalitě s rekreačními chatami; dle územního plánu jsou tyto pozemky v režimu ploch stabilizovaných: "rekreační zástavba". Zbývající pozemky jsou součástí větších zemědělských ploch (vč. oploceného ovocného sadu) s navazujícími lesními komplexy. Centrum obce Třebívlice je ve vzdálenosti od 1,1 do 4,7 km, do Litoměřic je vzdálenost cca 25 km. Přístup k pozemkům je možný převážně po polních a lesních cestách. K pozemkům užívaných jako ovocný sad, v rámci oploceného celku, je přístup přímo z komunikace.

- LV č. 187:

Pozemky jsou součástí většího ovocného sadu s ovocným rostlinstvem, v blízkosti okraje obce Třebívlice, terén je mírně svažité. Okolí tvoří převážně zemědělské plochy a podél hranice ovocného sadu je vedena jednokolejná železniční trať. Centrum obce Děčany je ve vzdálenosti 3 km, do Litoměřic je vzdálenost 24 km. Přístup je možný po polních cestách, nebo od hřbitova, oplocení je nefunkční, pozemky jsou volně přístupné.

- LV č. 134 k.ú. Vojnice u Koštice, LV č. 134 k.ú. Vojničky a LV č. 637:

Pozemky se nachází mimo intravilán obce Koštice, v okolí částí obcí Vojnice u Koštice a Vojničky. Některé pozemky navazují na okrajovou zástavbu se zahradami části obce Vojnice. Pozemky jsou celkově "zvlněného" terénu, v okolí okraje intravilánu části obce Vojnice je terén rovinatý. Dle územního plánu obce Koštice se pozemky nachází v plochách stabilizovaných "Z: Plochy zemědělské - orná půda", přes část pozemků je koridor ochranného pásma pro vedení vzduchem el. energie (400 kV). Pozemky jsou součástí větších zemědělských celků, okolní zástavbu okraje části obce Vojnice tvoří hlavně rodinné domy a bývalá zemědělská hala. Centrum obce Koštice je ve vzdálenosti od 2,5 do 6 km, do Loun je vzdálenost 13,5 km. Přístup je možný volně, hlavně přes okolní pozemky vč. polních cest a komunikací.

- LV č. 38:

Pozemek parc.č. 61 je mírně svažitého terénu, součástí většího zemědělského celku, mimo zastavěný intravilán obce, v k.ú. Lukohořany. Dle územního plánu obce Děčany se pozemek nachází v plochách stabilizovaných: "Orná půda". Centrum obce Děčany je ve vzdálenosti 1,7 m, do Litoměřic je vzdálenost 24,5 km. Přístup k pozemku je možný přímo z komunikace.

Srovnávací parametry:

Název	Výměra [m ²]
Zemědělské plochy celkem:	425 817
Potenciálně zastavitelné plochy:	919

Komentář:

Oceňované plochy tvoří hlavně orná půda a trvalý travní porost, o celkové výměře 246 044 m², dále ovocné sady a zahrady o celkové výměře 20 301 m² a dále ostatní plocha o výměře 158 785 m² a vodní plocha o výměře 687 m². Uvedené pozemky jsou většinou součástí větších zemědělských oklonů či přílehlých celků, a to vč. pozemků vedených v druhu ostatní plocha (tedy neplodná půda, jiná plocha a ostatní komunikace) a vodní plocha, které nutně dotváří krajinný charakter okolí. Z tohoto důvodu jsou pozemky vedené v druhu „ostatní“ a „vodní plocha“ cenově přiřazeny do souboru ploch zemědělských, s nimiž tvoří v podstatě nedílnou součást.

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 134 (k.ú. Vojničky) existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 163 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, předkupní právo, omezení dispozičních práv, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 677 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, předkupní právo, omezení dispozičních práv, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 38 existuje soubor omezení vlastnického práva (zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 429 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, předkupní právo, omezení dispozičních práv, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 187 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, předkupní právo, omezení dispozičních práv, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 448 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, předkupní právo, omezení dispozičních práv, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 384 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, předkupní právo, omezení dispozičních práv, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 134 (k.ú. Vojnice u Koštic) existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno. Dále upozorňujeme na existenci věcného břemene, jeho ocenění je provedeno samostatně, viz níže.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 637 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Srovnávací nemovité věci (SN):Zemědělské pozemky:

1) Zemědělské pozemky

Nabídková cena: 2 538 236 Kč

Upravená nabídková cena: 34 Kč/m²

Lokalita: Klapý, okres Litoměřice

Výměra: 74 654 m²

Popis:

Zemědělské pozemky v k.ú. Slatina pod Hazmburkem, převážně orná půda, největší z pozemků má výměru cca 5,6 ha. Pozemky se nachází v několika částech okolí obce Slatina, některé vedeny jako TTP. Svažitost terénu: převážně rovina. Přístup z cesty. Vzdálenosti: Libochovice cca 2km.



Zdroj:

Realitní kancelář FARMY.CZ

Podbabská 1014/20, 16000 Praha

www.farmy.cz

2) Zemědělské pozemky

Nabídková cena: 3 458 242 Kč

Upravená nabídková cena: 34 Kč/m²

Lokalita: Kostomlaty pod Milešovkou, okres Teplice

Výměra: 101 713 m²

Popis:

Soubor pozemků vedených jako orná půda, trvalý travní porost, vodní plocha a ostatní plocha v katastrálním území Kostomlaty pod Milešovkou. Část pozemků je vedena ve zjednodušené evidenci. Přístup po obecní nezpevněné a zpevněné komunikaci.



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha

Tel.: 800 100 446

www.mmreality.cz

3) Zemědělské pozemky

Nabídková cena: 3 723 273 Kč

Upravená nabídková cena: 37 Kč/m²

Lokalita: Litoměřice, okres Litoměřice

Výměra: 100 629 m²

Popis:

Pozemky (pastviny), které se nachází dle katastru nemovitostí - v KP Litoměřice.



Zdroj:

Realitní kancelář AKC REAL GROUP, s.r.o.

Vinařického 940/20, 70200 Ostrava

www.iakc.cz

4) Zemědělské pozemky

Zlevněno, nabídková cena: 3 161 088 Kč

Původní cena: 3 273 984 Kč

Upravená nabídková cena: 28 Kč/m²

Lokalita: Žim, okres Teplice

Výměra: 112 896 m²

Popis:

Soubor pozemků vedených jako orná půda, trvalý travní porost a ostatní plocha v katastrálním území Žim. Pozemky tvoří 2 bloky - z toho výměra orné půdy je 92 575 m². Přístup po obecní nepevněné a krajské zpevněné komunikaci.



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha

Tel.: 800 100 446

www.mmreality.cz

5) Zemědělské pozemky

Zlevněno, nabídková cena: 3 691 635 Kč

Původní cena: 3 929 805 Kč

Upravená nabídková cena: 31 Kč/m²

Lokalita: Staňkovice, okres Louny

Výměra: 119 085 m²

Popis:

Soubor pozemků vedených jako orná půda v katastrálním území Staňkovice u Žatce. Pozemky tvoří 3 bloky. Přístup po obecní nepevněné cestě.



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha

Tel.: 800 100 446

www.mmreality.cz

6) Zemědělské pozemky

Nabídková cena: 3 521 528 Kč

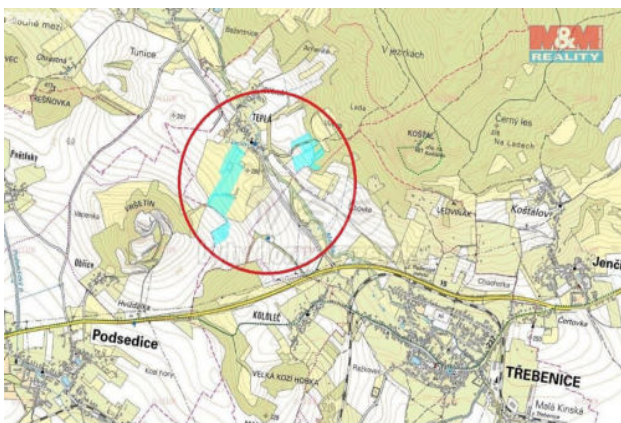
Upravená nabídková cena: 29 Kč/m²

Lokalita: Třebenice - Teplá, okres Litoměřice

Výměra: 121 432 m²

Popis:

Soubor pozemků vedených jako trvalý travní porost, orná půda a ostatní plocha v katastrálním území Teplá u Třebenic. Výměra trvalého travního porostu je 102 310 m². Přístup po obecní nepevněné cestě.



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha

Tel.: 800 100 446

www.mmreality.cz

7) Zemědělské pozemky

Nabídková cena: 4 333 151 Kč

Upravená nabídková cena: 29 Kč/m²

Lokalita: Podsedice, okres Litoměřice

Výměra: 149 419 m²

Popis:

Zemědělské pozemky v k.ú. Podsedice, jedná se o ornou půdu. Vzdálenosti: Třebenice cca 4 km, Lovosice cca 10km.



Zdroj:

Realitní kancelář FARMY.CZ

Podbabská 1014/20, 16000 Praha

www.farmy.cz

8) Zemědělské pozemky

Nabídková cena: 6 544 000 Kč

Upravená nabídková cena: 33,50 Kč/m²

Lokalita: Chožov - část obce Mnichovský Týnec, okres Louny

Výměra: 195 339 m²

Popis:

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemcích, které se nacházejí v k.ú. Mnichovský Týnec, zapsaných na LV 83. Jedná se o pozemky vedené jako orná půda. Celková výměra pozemků je 390 678 m², podílu ve výši 1/2 odpovídá výměra 195 339 m².



Zdroj:

Realitní kancelář louky-pole.cz s.r.o.

tř. 28. října 1592/5, 37001 České Budějovice

www.louky-pole.cz

Potenciální stavební pozemky:

1) Potenciální stavební pozemek

Nabídková cena: 89 000 Kč

Upravená nabídková cena: 111 Kč/m²

Lokalita: Smolnice, okres Louny

Výměra: 801 m²

Popis:

Pozemek (zahrada) se nachází v chatové osadě v obci Smolnice, je delší dobu neudržovaná a zarostlá náletovými dřevinami. Pozemek je veden jako orná půda.



Zdroj:

Realitní kancelář Molík reality, s.r.o.

Moskevská 3336, 43401 Most

www.molikreality.cz

2) Potenciální stavební pozemek

Nabídková cena: 150 000 Kč

Upravená nabídková cena: 148 Kč/m²

Lokalita: Třebenice, okres Litoměřice

Výměra: 1 016 m²

Popis:

Zahrada v k.ú. Třebenice, je rovinatého terénu, přístup z polní cesty, z obce Kololeč. Na pozemku je několik ovocných stromů a zchátralá chata.



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha

Tel.: 800 100 446

www.mmreality.cz

3) Potenciální stavební pozemek

Nabídková cena: 159 000 Kč

Upravená nabídková cena: 155 Kč/m²

Lokalita: Stroupečská, Žatec

Výměra: 1 026 m²

Popis:

Kompletně oplocený pozemek. Využití pozemku je možné pro stavbu zahradní chatky do 70m². Na rovinaté zahradě je 6 ořešáků a dvě podzemní jímky na užitkovou vodu s objemem přes 3000 litrů. Elektrina je vzdálená zhruba 50 metrů. Příjezdová cesta po zpevněné komunikaci. Parkovat lze na pozemku.



Zdroj:

Realitní kancelář Nemovitosti SEVER, s.r.o.

Josefa Skupy 2357/12, 43401 Most

www.nemovitostisever.cz

4) Potenciální stavební pozemek

Nabídková cena: 184 717 Kč

Upravená nabídková cena: 169 Kč/m²

Lokalita: Třebenice, okres Litoměřice

Výměra: 1 093 m²

Popis:

Zahrada v k.ú. Třebenice, přístup je z obecní komunikace.



Zdroj:

Realitní kancelář Česká správa pozemků a nemovitostí s.r.o.

Za Sídlištěm 449, 25241 Dolní Břežany

www.sreality.cz

5) Potenciální stavební pozemek

Nabídková cena: 159 000 Kč

Upravená nabídková cena: 198 Kč/m²

Lokalita: Řehlovice, okres Ústí nad Labem

Výměra: 804 m²

Popis:

Pozemek je celý oplocený a z jedné strany s tujími. Pozemek je vedený jako trvalý travní porost. Příjezd až na pozemek, přístup je možný přes vstupní bránu a branku.



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha

Tel.: 800 100 446

www.mmreality.cz

6) Potenciální stavební pozemek

Nabídková cena: 215 000 Kč

Upravená nabídková cena: 200 Kč/m²

Lokalita: Počedělice, okres Louny

Umístění: Okraj obce

Výměra: 1 075 m²

Popis:

Pozemek je situovaný na okraji obce, je mírně svažité, přístup z hlavní komunikace. Pozemek se nenachází v záplavové oblasti.



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha

Tel.: 800 100 446

www.mmreality.cz

7) Potenciální stavební pozemek

Nabídková cena: 159 000 Kč

Upravená nabídková cena: 202 Kč/m²

Lokalita: Řehlovice - Brozánky, okres Ústí nad Labem

Výměra: 786 m²

Popis:

Rovinatý pozemek.



Zdroj:

Realitní kancelář ZOO REALITY

Rybná 716/24, 11000 Praha

www.zooreality.cz

8) Potenciální stavební pozemek

Nabídková cena: 330 000 Kč

Upravená nabídková cena: 208 Kč/m²

Lokalita: Malé Žernoseky, okres Litoměřice

Umístění: Okraj obce

Výměra: 1 588 m²

Popis:

Pozemek v katastru Malých Žernosek, bez inženýrských sítí. Na okolních pozemcích jsou chaty nebo zahradní domy. Obec je vzdálená cca 0,5 km, Lovosice cca 2 km.



Zdroj:

Realitní kancelář RE/MAX G8 Reality

Mírové náměstí 3485/35b, 40001 Ústí nad Labem

www.remaxg8reality.cz

Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient $k_{ZC} \leq 1,00$. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{ZC} = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimbura, Ph.D., Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.Sc., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání:

Zemědělské pozemky:

Srovnávací nemovitá věc	Výměra [m ²]	Cena ke srovnání [Kč/m ²]	Index odlišnosti I _o					Upravená cena [Kč/m ²]
			zdroj	poloha	velikost	druhá skladba	ostatní	
SN 1	74 654	34,00	0,90	1,00	1,15	0,90	1,00	31,67
SN 2	101 713	34,00	0,90	1,00	1,10	0,90	1,00	30,29
SN 3	100 629	37,00	0,90	0,95	1,10	0,90	1,00	31,32
SN 4	112 896	28,00	0,90	1,00	1,10	0,90	1,00	24,95
SN 5	119 085	31,00	0,90	0,95	1,10	0,90	1,00	26,24
SN 6	121 432	29,00	0,90	1,00	1,10	0,90	1,00	25,84
SN 7	149 419	29,00	0,90	1,00	1,05	0,90	1,00	24,66
SN 8	195 339	33,50	0,90	1,00	1,00	0,90	1,10	29,85
n: počet srovnávacích nemovitostí								8
Obvyklá cena:								28,10
Statistické veličiny:								
Směrodatná odchylka [SO]								3,00
Minimální hodnota								24,66
AP - SO								25,10
Aritmetický průměr [AP]								28,10
AP + SO								31,10
Maximální hodnota								31,67

Potenciální stavební pozemky:

Srovnávací nemovitě věci	Výměra [m ²]	Cena ke srovnání [Kč/m ²]	Index odlišnosti Io					Upravená cena [Kč/m ²]
			zdroj	poloha	velikost	vybavenost	ostatní (tvar, více celků)	
SN 1	801	111,11	0,90	1,00	1,00	1,00	0,667	66,67
SN 2	1 016	147,64	0,90	0,95	1,00	0,95	0,667	79,95
SN 3	1 026	154,97	0,90	0,90	1,00	0,90	0,667	75,32
SN 4	1 093	169,00	0,90	0,95	1,00	0,95	0,667	91,51
SN 5	804	197,76	0,90	0,95	1,00	1,00	0,667	112,72
SN 6	1 075	200,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,667	120,00
SN 7	786	202,29	0,90	0,95	1,00	1,00	0,667	115,31
SN 8	1 588	207,81	0,90	0,85	1,05	1,00	0,667	111,28
n: počet srovnávacích nemovitostí								8
Obvyklá cena:								96,59
Statistické veličiny:								
Směrodatná odchylka [SO]								21,00
Minimální hodnota								66,67
AP - SO								75,59
Aritmetický průměr [AP]								96,59
AP + SO								117,59
Maximální hodnota								120,00

Vyhodnocení:

LV č.	Parc.č.	Druh / Způsob využití	Výměra [m ²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m ²]	Obvyklá cena celkem [Kč]
163	2/7	vodní plocha	180	28,10	5 058,55
Obvyklá cena:					5 058,55
Obvyklá cena po zaokrouhlení:					5 100,00
LV č.	Parc.č.	Druh / Způsob využití	Výměra [m ²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m ²]	Obvyklá cena celkem [Kč]
187	219/1	zahrada	1 177	28,10	33 077,27
187	219/4	zahrada	101	28,10	2 838,41
187	829/2	ovocný sad	2 622	28,10	73 686,15
Obvyklá cena:					109 601,82
Obvyklá cena po zaokrouhlení:					109 600,00
LV č.	Parc.č.	Druh / Způsob využití	Výměra [m ²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m ²]	Obvyklá cena celkem [Kč]
384	109	trvalý travní porost	2 212	28,10	62 163,91
384	131	ostatní plocha	1 421	28,10	39 934,41
384	132	trvalý travní porost	324	28,10	9 105,38

384	133/2	trvalý travní porost	4 367	28,10	122 725,94
384	134	trvalý travní porost	665	28,10	18 688,52
Obvyklá cena:					252 618,15
Obvyklá cena po zaokrouhlení:					252 600,00
LV č.	Parc.č.	Druh / Způsob využití	Výměra [m ²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m ²]	Obvyklá cena celkem [Kč]
429	469/3	orná půda	2 799	28,10	78 660,39
429	490/1	trvalý travní porost	576	96,59	55 638,18
429	500/3	trvalý travní porost	23	96,59	2 221,66
429	500/4	trvalý travní porost	320	96,59	30 910,10
429	564/1	trvalý travní porost	1 380	28,10	38 782,18
429	564/2	trvalý travní porost	3 446	28,10	96 843,05
429	564/3	trvalý travní porost	3 573	28,10	100 412,13
429	564/4	trvalý travní porost	1 574	28,10	44 234,17
Obvyklá cena:					447 701,87
Obvyklá cena po zaokrouhlení:					447 700,00
LV č.	Parc.č.	Druh / Způsob využití	Výměra [m ²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m ²]	Obvyklá cena celkem [Kč]
448	71	trvalý travní porost	863	28,10	24 252,92
448	72	trvalý travní porost	126	28,10	3 540,98
448	95	ovocný sad	270	28,10	7 587,82
448	101/2	ovocný sad	16 131	28,10	453 330,01
448	110/5	trvalý travní porost	128	28,10	3 597,19
448	259	ostatní plocha	1 212	28,10	34 060,87
448	260	trvalý travní porost	4 514	28,10	126 857,09
448	261	trvalý travní porost	1 895	28,10	53 255,25
448	262	trvalý travní porost	23 839	28,10	669 948,18
448	283/1	trvalý travní porost	6 186	28,10	173 845,35
448	283/2	trvalý travní porost	773	28,10	21 723,64
448	284/1	trvalý travní porost	2 572	28,10	72 281,00
448	284/2	ostatní plocha	378	28,10	10 622,95
448	284/3	trvalý travní porost	1 061	28,10	29 817,32
448	300/1	ostatní plocha	90	28,10	2 529,27
448	339/1	ostatní plocha	581	28,10	16 327,86
448	339/2	trvalý travní porost	706	28,10	19 840,74
448	407/1	ostatní plocha	635	28,10	17 845,43
448	407/2	ostatní plocha	287	28,10	8 065,57
448	411	ostatní plocha	1 331	28,10	37 405,14
448	416/1	ostatní plocha	2 639	28,10	74 163,90
Obvyklá cena:					1 860 898,46
Obvyklá cena po zaokrouhlení:					1 860 900,00
LV č.	Parc.č.	Druh / Způsob využití	Výměra [m ²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m ²]	Obvyklá cena celkem [Kč]
677	164/1	orná půda	266	28,10	7 475,41
677	168/1	orná půda	2 341	28,10	65 789,20

677	376/2	ostatní plocha	3 938	28,10	110 669,74
677	444/10	ostatní plocha	145 741	28,10	4 095 763,96
677	457/28	orná půda	562	28,10	15 793,90
677	495/1	orná půda	200	28,10	5 620,61
Obvyklá cena:					4 301 112,81
Obvyklá cena po zaokrouhlení:					4 301 100,00

LV č.	Parc.č.	Druh / Způsob využití	Výměra [m ²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m ²]	Obvyklá cena celkem [Kč]	Spoluhl. podíl	Obvyklá cena celkem [Kč]
38	61	orná půda	16 755	28,10	470 866,30	1 / 2	235 433,15
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu před korekcí:							235 433,15
Srážka za spoluvlastnický podíl: -10%							23 543,31
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu:							211 889,83
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu po zaokrouhlení:							211 900,00
LV č.	Parc.č.	Druh / Způsob využití	Výměra [m ²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m ²]	Obvyklá cena celkem [Kč]	Spoluhl. podíl	Obvyklá cena celkem [Kč]
134	59/24	orná půda	1 241	28,10	34 875,86	1 / 2	17 437,93
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu před korekcí:							17 437,93
Srážka za spoluvlastnický podíl: -10%							1 743,79
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu:							15 694,14
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu po zaokrouhlení (k.ú. Vojničky):							15 700,00
LV č.	Parc.č.	Druh / Způsob využití	Výměra [m ²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m ²]	Obvyklá cena celkem [Kč]	Spoluhl. podíl	Obvyklá cena celkem [Kč]
134	107/14	orná půda	3 219	28,10	90 463,66	1 / 2	45 231,83
134	107/26	orná půda	8 891	28,10	249 864,06	1 / 2	124 932,03
134	156/23	orná půda	6 744	28,10	189 526,85	1 / 2	94 763,42
134	217/2	orná půda	20 259	28,10	569 339,32	1 / 2	284 669,66
134	217/38	orná půda	3 868	28,10	108 702,53	1 / 2	54 351,26
134	217/43	orná půda	2 235	28,10	62 810,28	1 / 2	31 405,14
134	217/61	orná půda	21 734	28,10	610 791,29	1 / 2	305 395,65
134	222/16	orná půda	7 487	28,10	210 407,40	1 / 2	105 203,70
134	222/42	orná půda	126	28,10	3 540,98	1 / 2	1 770,49
134	231/12	orná půda	9 200	28,10	258 547,89	1 / 2	129 273,95
134	231/22	orná půda	9 447	28,10	265 489,34	1 / 2	132 744,67
134	231/27	orná půda	13 728	28,10	385 798,42	1 / 2	192 899,21
134	231/36	orná půda	6 285	28,10	176 627,55	1 / 2	88 313,78
134	231/65	vodní plocha	129	28,10	3 625,29	1 / 2	1 812,65
134	231/76	vodní plocha	95	28,10	2 669,79	1 / 2	1 334,89
134	394/25	orná půda	6 887	28,10	193 545,58	1 / 2	96 772,79
134	461/9	ostatní plocha	20	28,10	562,06	1 / 2	281,03
134	461/22	ostatní plocha	84	28,10	2 360,65	1 / 2	1 180,33
134	463/4	ostatní plocha	185	28,10	5 199,06	1 / 2	2 599,53
134	463/18	ostatní plocha	32	28,10	899,30	1 / 2	449,65

134	463/19	ostatní plocha	13	28,10	365,34	1 / 2	182,67
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu před korekcí:							1 695 568,32
Srážka za spoluvlastnický podíl: -10%							169 556,83
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu:							1 526 011,49
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu po zaokrouhlení (k.ú. Vojnice u Koštic):							1 526 000,00

LV č.	Parc.č.	Druh / Způsob využití	Výměra [m ²]	Jednotková obvyklá cena [Kč/m ²]	Obvyklá cena celkem [Kč]	Spoluvl. podíl	Obvyklá cena celkem [Kč]
637	112/23	ostatní plocha	94	28,10	2 641,68	1 / 2	1 320,84
637	112/25	ostatní plocha	102	28,10	2 866,51	1 / 2	1 433,25
637	120/26	orná půda	1 696	28,10	47 662,74	1 / 2	23 831,37
637	120/28	orná půda	1 663	28,10	46 735,34	1 / 2	23 367,67
637	156/3	orná půda	4 322	28,10	121 461,30	1 / 2	60 730,65
637	156/6	orná půda	156	28,10	4 384,07	1 / 2	2 192,04
637	156/8	orná půda	100	28,10	2 810,30	1 / 2	1 405,15
637	156/11	orná půda	26	28,10	730,68	1 / 2	365,34
637	156/15	orná půda	13	28,10	365,34	1 / 2	182,67
637	156/16	orná půda	10	28,10	281,03	1 / 2	140,52
637	156/27	ostatní plocha	2	28,10	56,21	1 / 2	28,10
637	156/35	vodní plocha	147	28,10	4 131,15	1 / 2	2 065,57
637	156/36	vodní plocha	136	28,10	3 822,01	1 / 2	1 911,01
637	156/58	orná půda	13 417	28,10	377 058,38	1 / 2	188 529,19
637	156/60	orná půda	7 845	28,10	220 468,28	1 / 2	110 234,14
637	156/63	orná půda	123	28,10	3 456,67	1 / 2	1 728,34
637	156/65	orná půda	12 195	28,10	342 716,47	1 / 2	171 358,24
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu před korekcí:							590 824,09
Srážka za spoluvlastnický podíl: -10%							59 082,41
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu:							531 741,68
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu po zaokrouhlení:							531 700,00

Komentář k oceňování spoluvlastnických podílů:

Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. byl publikován "Znalecký standard AZO č. 1", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Viz webové stránky:

http://www.azoposn.cz/doku.php?id=znalecke_standardy:start.

Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání. Popis řešení: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má a) typ nemovité věci a b) výše spoluvlastnického podílu:

a) typ nemovité věci:

U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy,

stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, rozbor viz níže.

b) výše spoluvlastnického podílu:

Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

Závěr: v databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí. Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje stanovovat následovně:

Komerční nemovité věci:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 %
- menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 %

Nekomerční nemovité věci:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 %.
- menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %.

Zpracovatelé tohoto znaleckého posudku dodávají, že spoluvlastnický podíl nemá obvykle žádné výhody oproti výlučnému vlastnictví celé nemovité věci. Naopak velkou nevýhodou spoluvlastnického podílu je obecně výrazné omezení vlastnických a užívatelských práv oproti výlučnému vlastnictví. Ani spoluvlastník většinového podílu nemůže direktivně sám rozhodovat o způsobu užívání nemovité věci, o provádění stavebních úprav, o způsobu obhospodařování zemědělských či lesních pozemků, o zřizování zástavních práv či věcných břemen atd. Ve většině případů se musí spoluvlastník více či méně podříditi stanoviskům a požadavkům i dalších spoluvlastníků, pokud nemá dojít ke sporu. Obvyklá cena spoluvlastnického podílu je proto v těchto souvislostech podle našeho názoru nižší než je jeho numerické vyjádření. Navíc v současné době dochází k odkupu spoluvlastnických podílů prakticky jen mezi ostatními spoluvlastníky, případně se spekulativním záměrem rizikovými investory. Běžný realitní trh takové obchody v podstatě nezná, poptávka po nich vlastně neexistuje. Za dominantní problematické body, které potenciální zájemci o koupi spoluvlastnického podílu vnímají, jsou:

- 1) nutnost shody v otázce nákladů vynakládaných na opravy a rekonstrukce a jejich pořadí,
- 2) nutnost shody na osobě, která stavební práce bude férově zadávat či řídit,
- 3) nutnost souhlasu ostatních vlastníků v případě zřízení zástavního práva (hypotéka, úvěr, půjčka).

Aby potenciální zájemce o koupi podílu překonal nechuť spojenou s výše uvedenými problémy, vyžaduje podstatnou slevu z ceny, která se podle našich zkušeností pohybuje spíše v horní úrovni rozpětí navrhovaných ve zmíněném Znaleckém standardu POSN č. 11, publikovaný Asociací znalců a odhadců ČR, o.s., tedy ve výši alespoň 20% u většinového podílu a alespoň 40% u menšinového podílu (nekomerční nemovité věci).

3 OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH PRÁV A ZÁVAD S NEMOVITÝMI VĚCMI SPOJENÝCH

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 134 (k.ú. Vojnice u Koštic) existuje omezení vlastnického práva. Jedná se o věcné břemeno:

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

Oprávnění pro

ČEPS, a.s., Elektrárenská 774/2, Michle, 10100 Praha
10, RČ/IČO: 25702556

Povinnost k

Parcela: 107/26

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. sml.: A.0333-00064 ze dne
07.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.11.2013.

V-2588/2013-507

Ocenění se provádí ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., resp. Vyhlášky č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.): §16b odst. 5) zákona: Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,- Kč.

Ztrátová hodnota spoluvlastnického podílu ve výši ½ na věcném břemeni činí:

$$- 10\,000,- \text{ Kč} \times \frac{1}{2} = - 5\,000,- \text{ Kč}$$

LV č. 134 (k.ú. Vojnice u Koštic):

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši ½ na nemovitých věcech, po odpočtu věcného břemene, indikujeme ke dni ocenění na:

1 521 000,- Kč

C REKAPITULACE

Výslednou obvyklou cenu:

- nemovitých věcí:

Okres: CZ0424 Louny		Obec: 566349 Libčeves		
Kat.území: 640174 Hnojnice		List vlastnictví: 163		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2/7	180	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

5 100,- Kč

slovy: Pěttisícjednosto korun českých

- nemovitých věcí:

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565415 Podsedice
Kat.území: 632821 Chrástany u Dřemčic List vlastnictví: 677
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
164/1	266	orná půda		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
168/1	2341	orná půda		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
376/2	3938	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
444/10	145741	ostatní plocha	neploďná půda	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
457/28	562	orná půda		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
495/1	200	orná půda		chr.lož.území, chr.území pro zvl.zásahy do z.kůry, chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

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

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

4 301 100,- Kč

slovy: Čtyřmilionytřistajednatisícjedensto korun českých

- nemovitých věcí:

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565776 Třebívlice

Kat.území: 754099 Skalice u Lovosic List vlastnictví: 429

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

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
469/3	2799	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
490/1	576	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
500/3	23	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
500/4	320	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
564/1	1380	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
564/2	3446	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
564/3	3573	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
564/4	1574	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

447 700,- Kč

slovy: Čtyřistačtyřicetsedmtisícšedmset korun českých

- nemovitých věcí:

Okres: **CZ0423 Litoměřice** Obec: **564729 Děčany**
Kat.území: **752321 Solany** List vlastnictví: **187**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
219/1	1177	zahrada		zemědělský půdní fond
219/4	101	zahrada		zemědělský půdní fond
829/2	2622	ovocný sad		zemědělský půdní fond

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

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

109 600,- Kč

slovy: Jednostodevěttisícšestset korun českých

- nemovitých věcí:

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565776 Třebívlice
Kat.území: 754102 Staré List vlastnictví: 448
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
71	863	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
72	126	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
95	270	ovocný sad		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
101/2	16131	ovocný sad		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
110/5	128	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
259	1212	ostatní plocha	nepločná půda	rozsáhlé chráněné území
260	4514	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
261	1895	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
262	23839	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
283/1	6186	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
283/2	773	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
284/1	2572	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
284/2	378	ostatní plocha	nepločná půda	rozsáhlé chráněné území
284/3	1061	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
301/1	90	ostatní plocha	nepločná půda	rozsáhlé chráněné území
339/1	581	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
339/2	706	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
407/1	635	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
407/2	287	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
411	1331	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
416/1	2639	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území

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

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

1 860 900,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetšedesáttisícdevětset korun českých

- nemovitých věcí:

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565776 Třebívlice

Kat.území: 754111 Šepetely

List vlastnictví: 384

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

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
109	2212	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
131	1421	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
132	324	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
133/2	4367	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
134	665	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

252 600,- Kč

slovy: Dvěšestpadesátdvatisícšestset korun českých

- spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566284 Koštice
Kat.území: 670995 Vojnice u Koštic List vlastnictví: 134
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
107/14	3219	orná půda		zemědělský půdní fond
107/26	8891	orná půda		zemědělský půdní fond
156/23	6744	orná půda		zemědělský půdní fond
217/2	20259	orná půda		zemědělský půdní fond
217/38	3868	orná půda		zemědělský půdní fond
217/43	2235	orná půda		zemědělský půdní fond
217/61	21734	orná půda		zemědělský půdní fond
222/16	7487	orná půda		zemědělský půdní fond
222/42	126	orná půda		zemědělský půdní fond
231/12	9200	orná půda		zemědělský půdní fond
231/22	9447	orná půda		zemědělský půdní fond
231/27	13728	orná půda		zemědělský půdní fond
231/36	6285	orná půda		zemědělský půdní fond
231/65	129	vodní plocha	vodní nádrž přírodní	
231/76	95	vodní plocha	vodní nádrž přírodní	
394/25	6887	orná půda		zemědělský půdní fond
461/9	20	ostatní plocha	ostatní komunikace	
461/22	84	ostatní plocha	ostatní komunikace	
463/4	185	ostatní plocha	ostatní komunikace	
463/18	32	ostatní plocha	ostatní komunikace	
463/19	13	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

1 521 000,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetdvacetjedentisíc korun českých

- spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566284 Koštice
Kat.území: 670995 Vojnice u Koštic List vlastnictví: 637
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
112/23	94	ostatní plocha	ostatní komunikace	
112/25	102	ostatní plocha	ostatní komunikace	
120/26	1696	orná půda		zemědělský půdní fond
120/28	1663	orná půda		zemědělský půdní fond
156/3	4322	orná půda		zemědělský půdní fond
156/6	156	orná půda		zemědělský půdní fond
156/8	100	orná půda		zemědělský půdní fond
156/11	26	orná půda		zemědělský půdní fond
156/15	13	orná půda		zemědělský půdní fond
156/16	10	orná půda		zemědělský půdní fond
156/27	2	ostatní plocha	neplodná půda	
156/35	147	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
156/36	136	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
156/58	13417	orná půda		zemědělský půdní fond
156/60	7845	orná půda		zemědělský půdní fond
156/63	123	orná půda		zemědělský půdní fond
156/65	12195	orná půda		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

531 700,- Kč

slovy: Pětsettřicetjedentisícšedsmset korun českých

- spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech:

[illegible]

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Vyměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
59/24	1241	orná půda		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

15 700,- Kč

slovy: Patnáctisíc sedm set korun českých

- spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 564729 Děčany
Kat.území: 624900 Lukohořany List vlastnictví: 38
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
61	16755	orná půda		zemědělský půdní fond

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

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

211 900,- Kč

slovy: Dvěstějedenácttisícdevětset korun českých

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5820 – 400 / 2019 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 10.12.2019

Podpis za znalecký ústav:

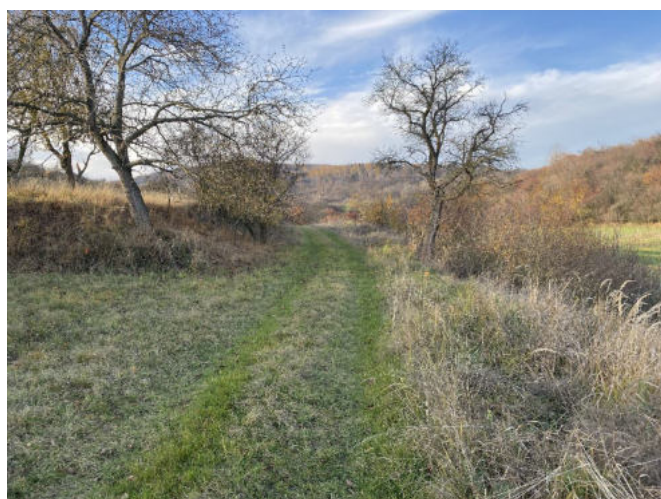
Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

E PŘÍLOHY

1. Barevná fotodokumentace
2. Snímek katastrální mapy
3. Výřezy z územních plánů obcí: Děčany, Koštice, Libčeves a Třebívlice



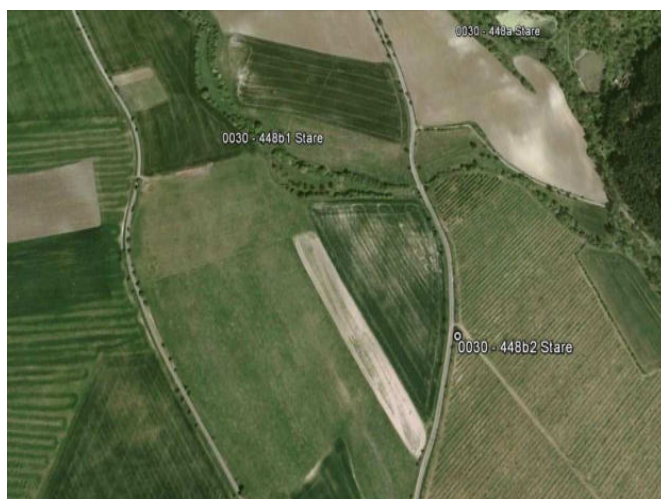
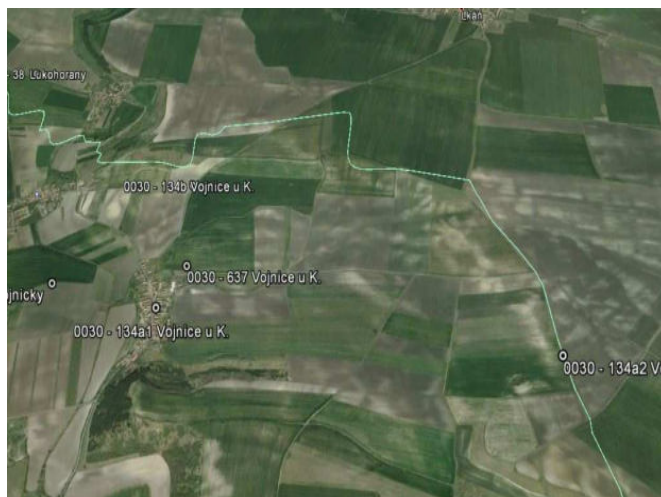
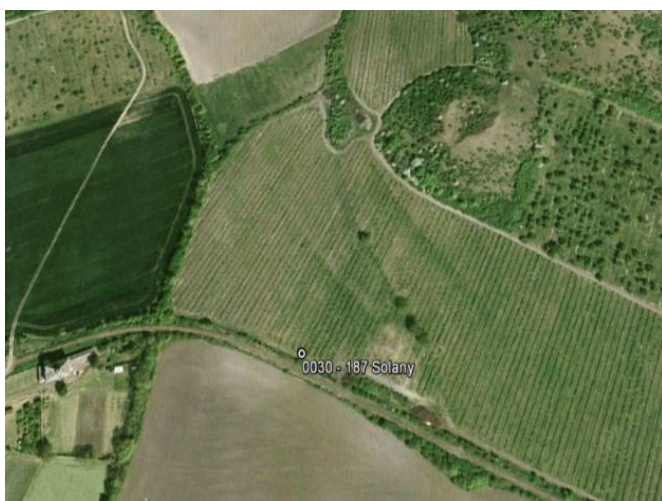


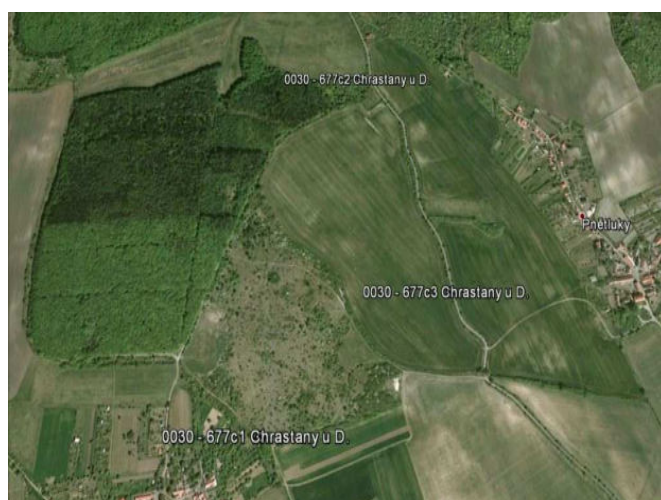
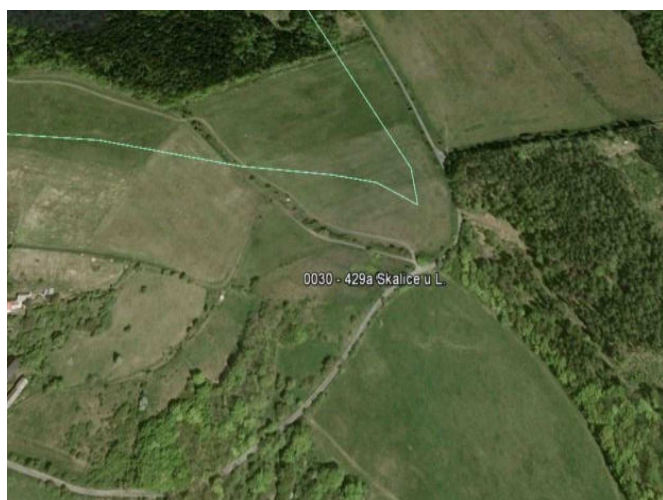
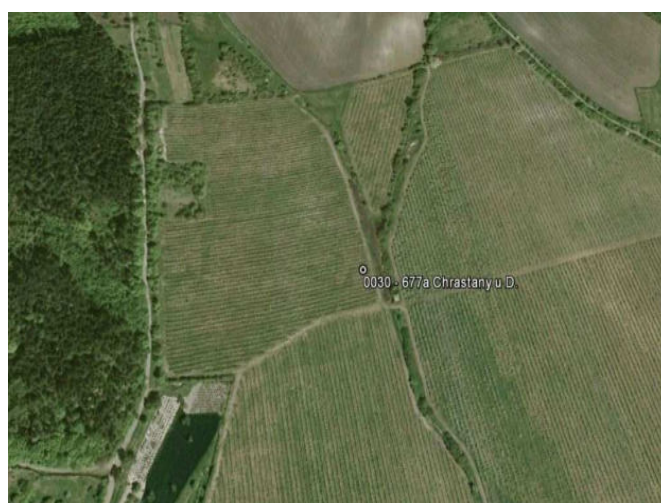
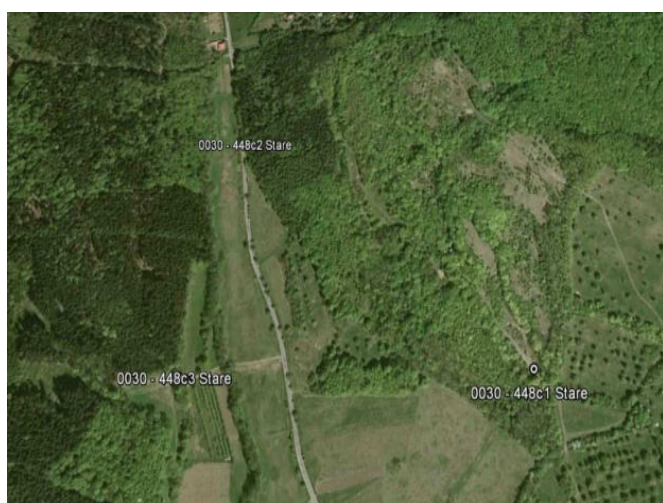
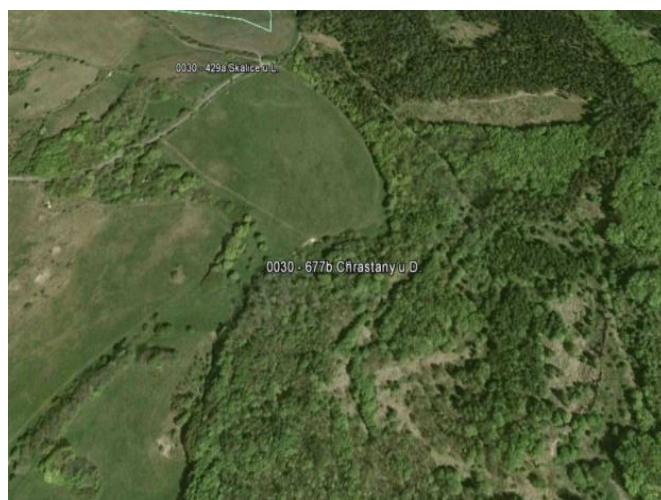














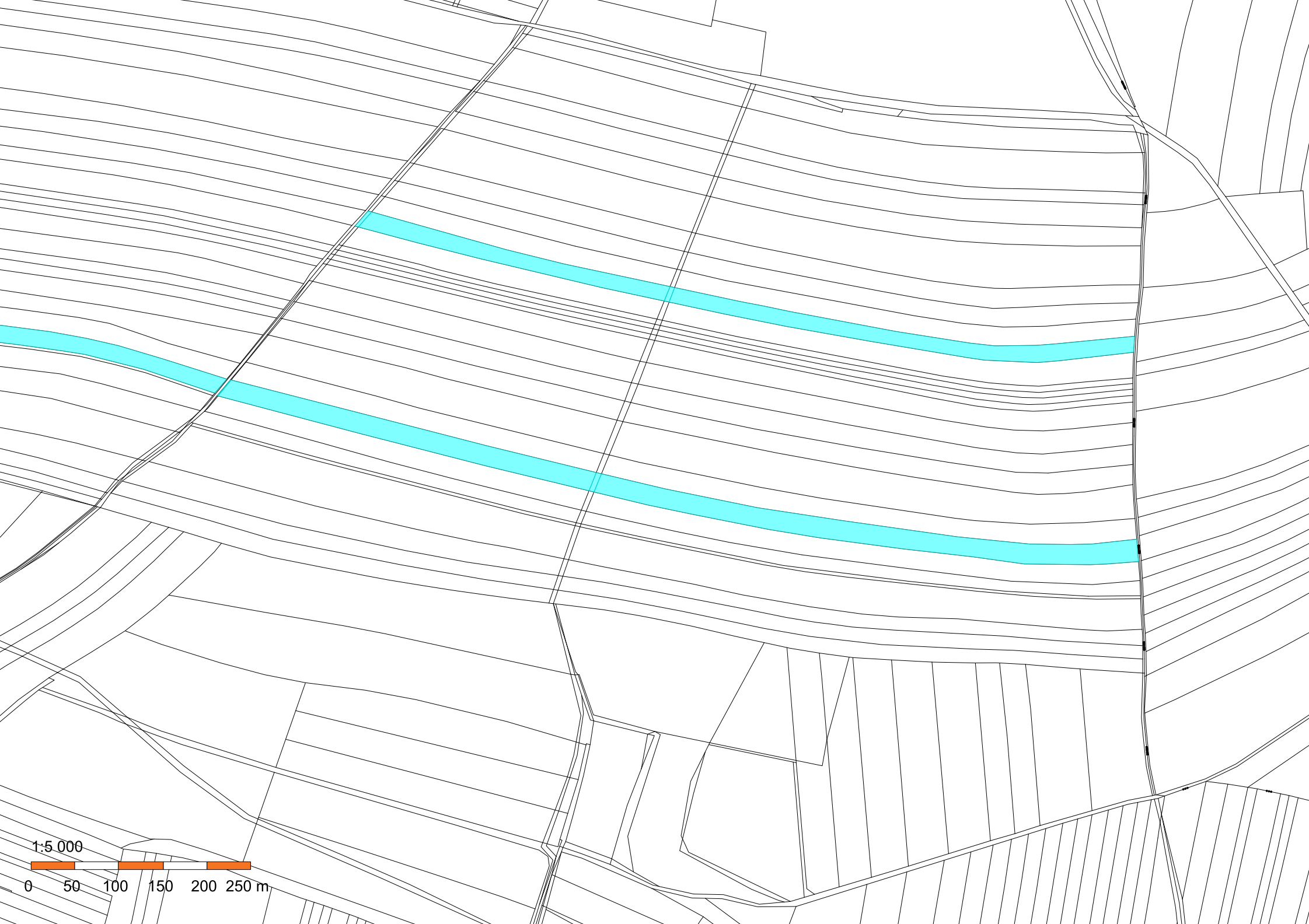
V rovinách

1:2 000



0 20 40 60 80 100 m

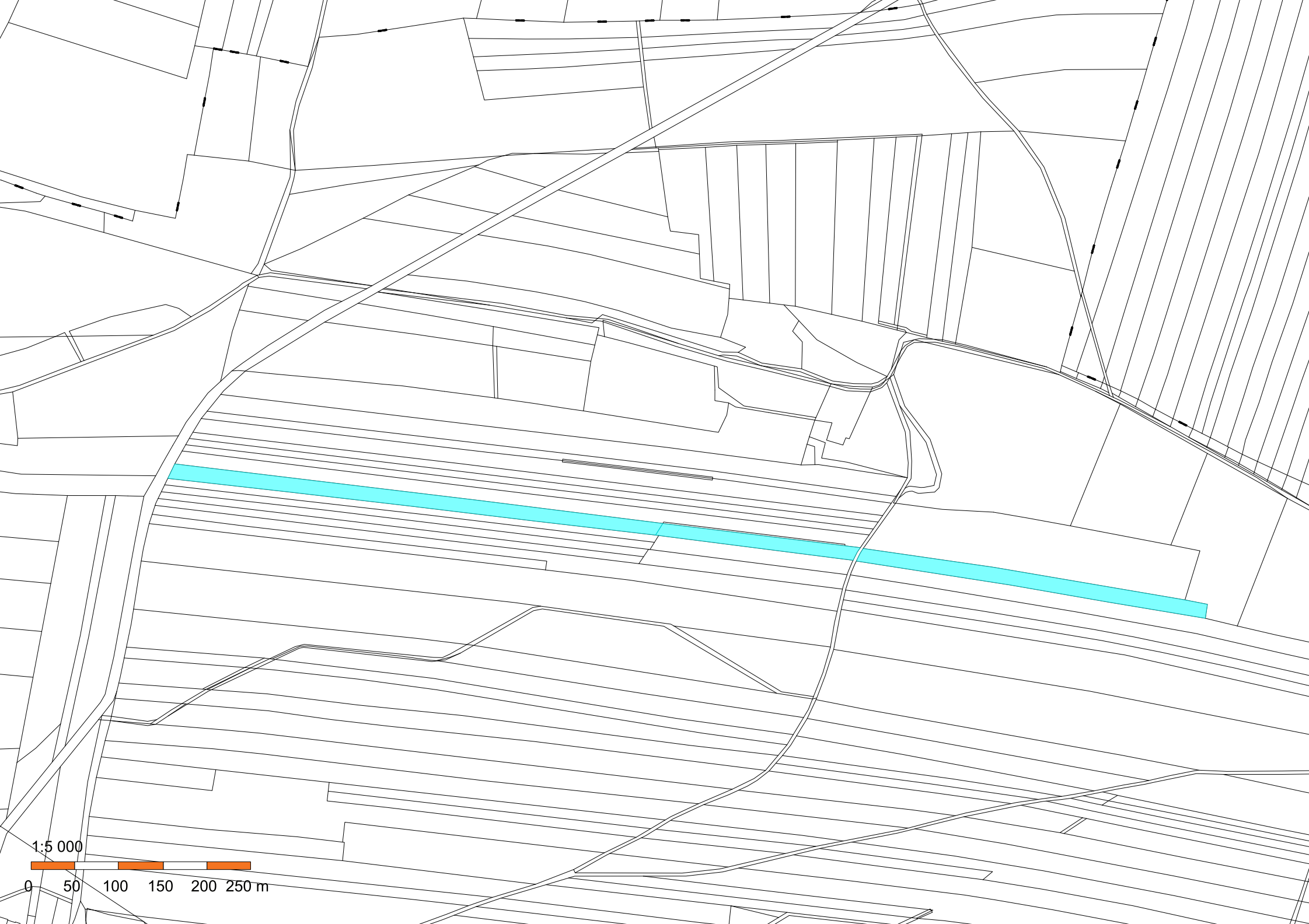


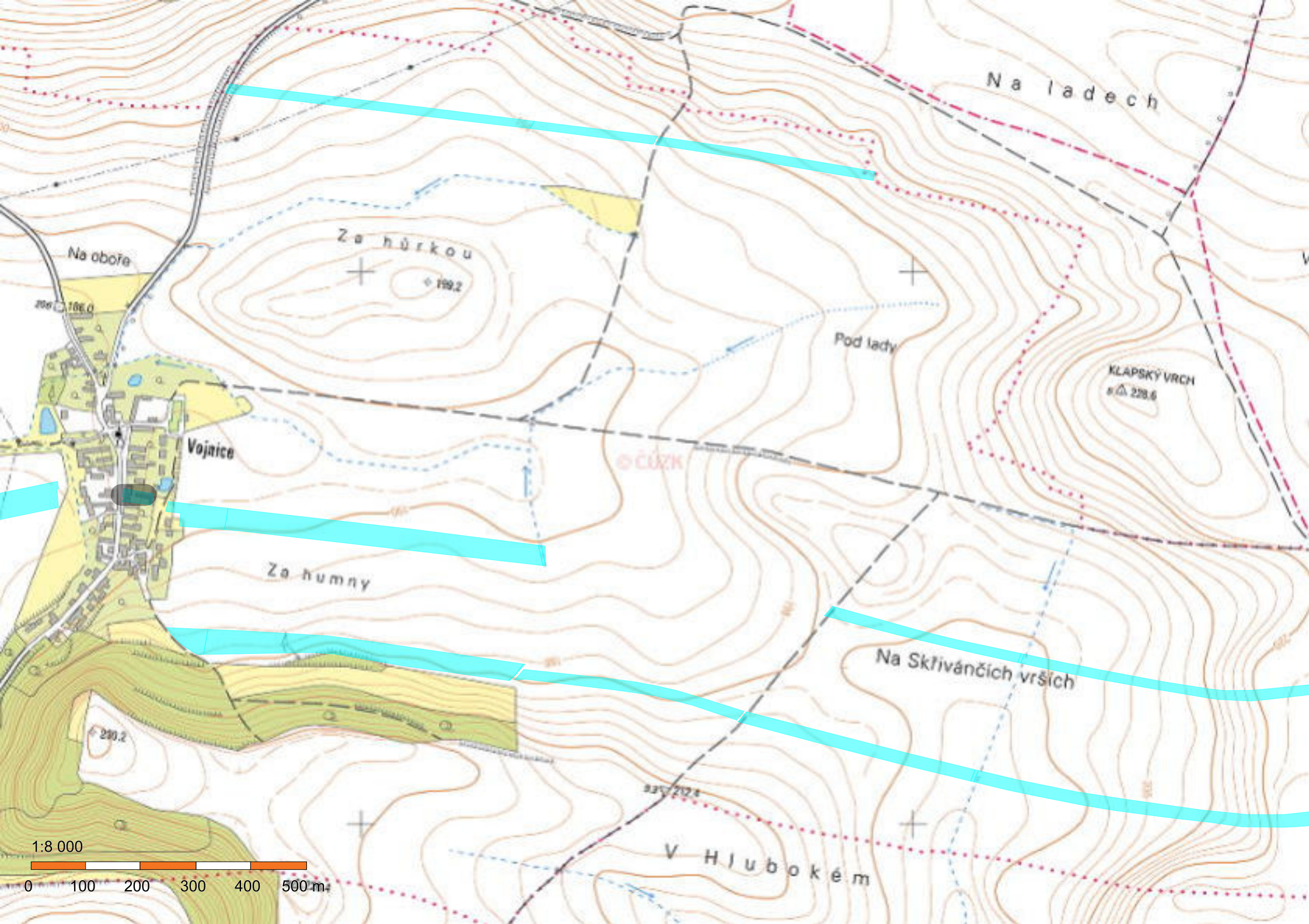


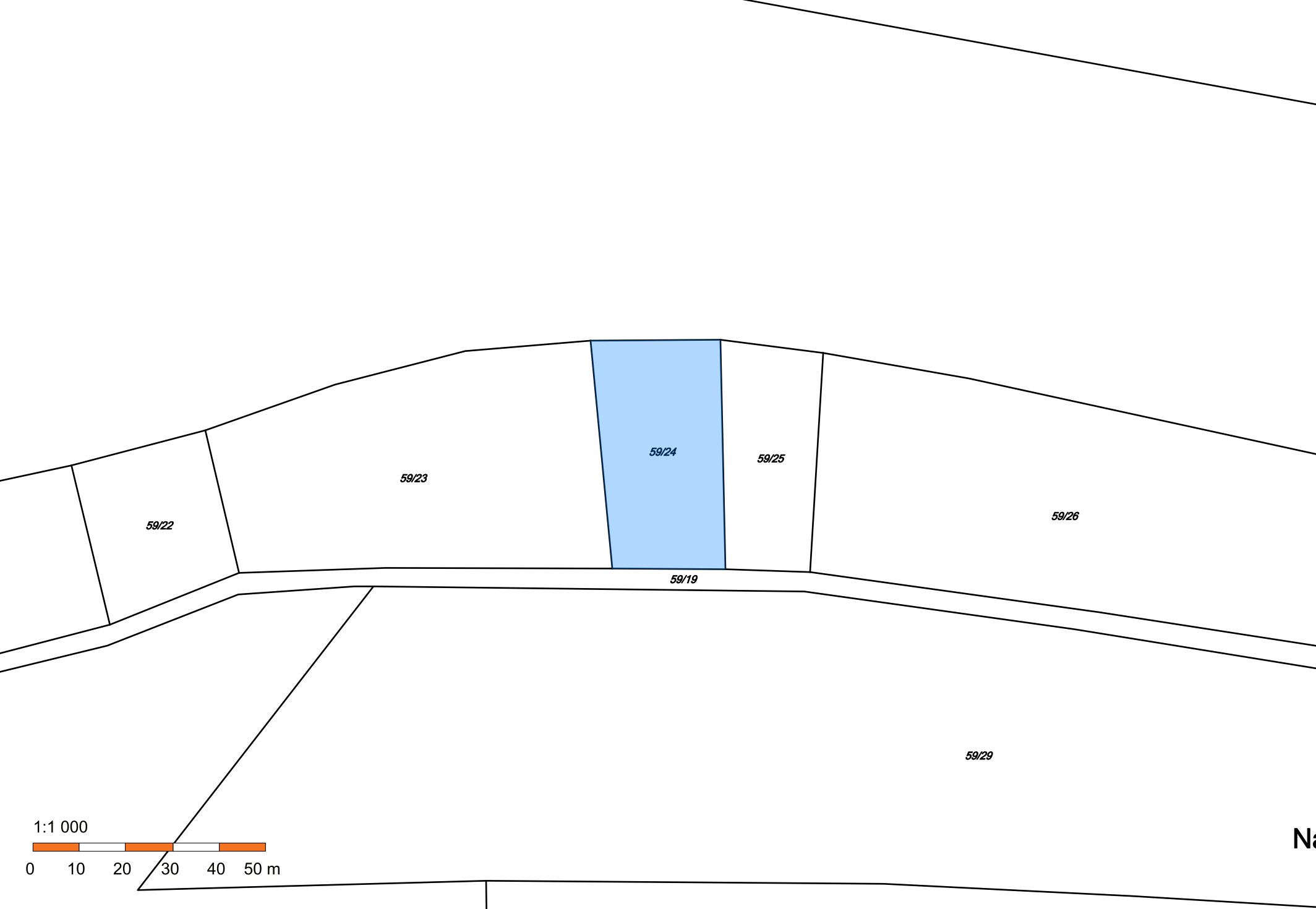
1:5 000



0 50 100 150 200 250 m







59/22

59/23

59/24

59/25

59/26

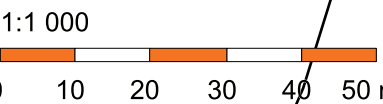
59/19

59/29

1:1 000

0 10 20 30 40 50 m

N







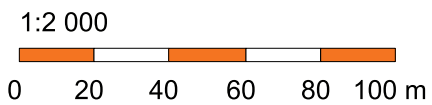
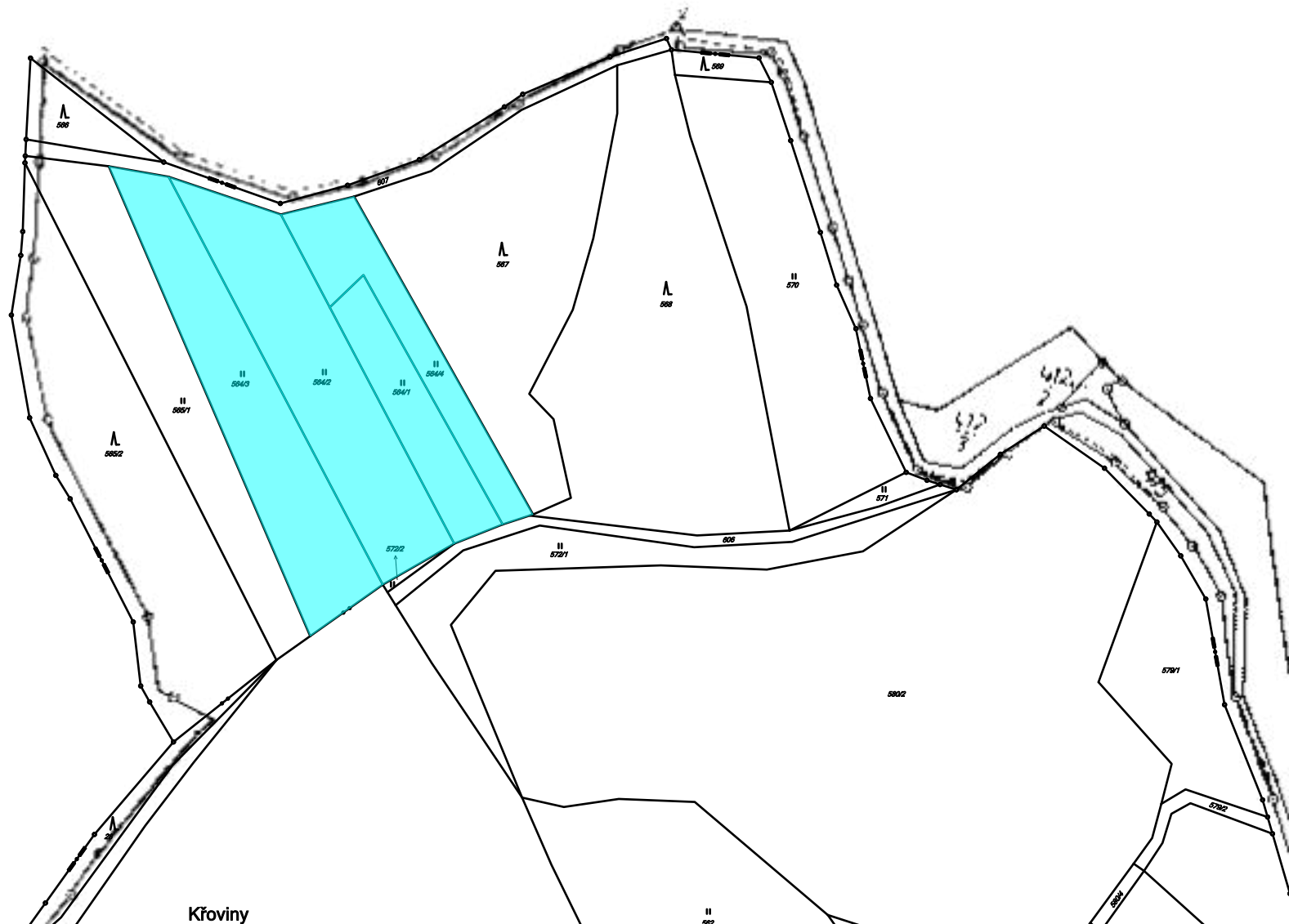
1:2 000

0 20 40 60 80 100 m





Kotolský vrch



Křoviny





311

II 305

13571

1357

119

113

1358

105

II 104

II 103

Proti mlýnu

1022

10271

1023

75

616

6170

91/1

90

841

85

86

II 283

Q 284

Q 981

Q 97

Q 983

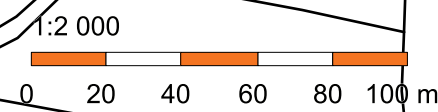
Q 100

Q 2453

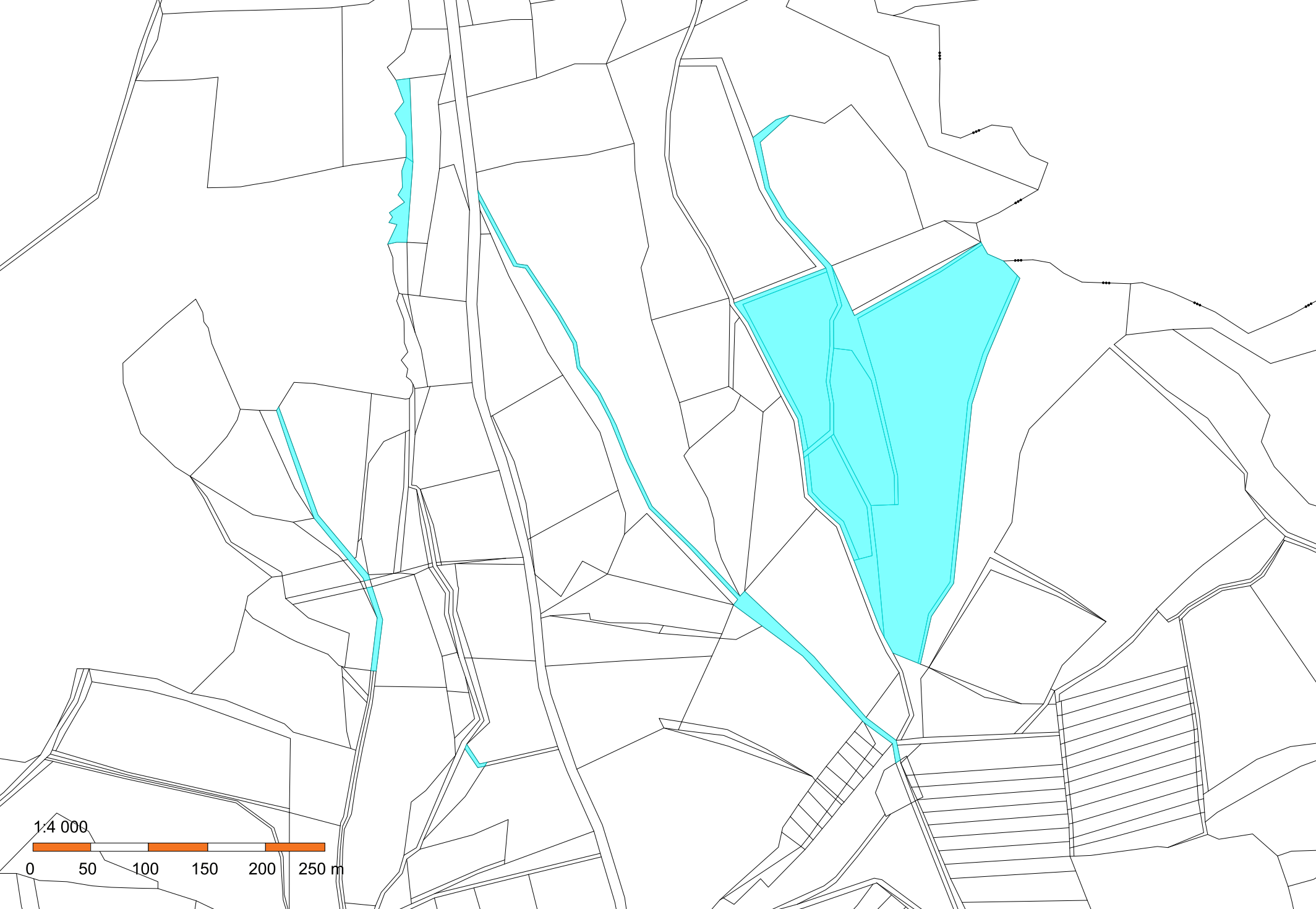
Q 2583

Q 2682

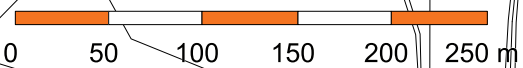
Na provázkách

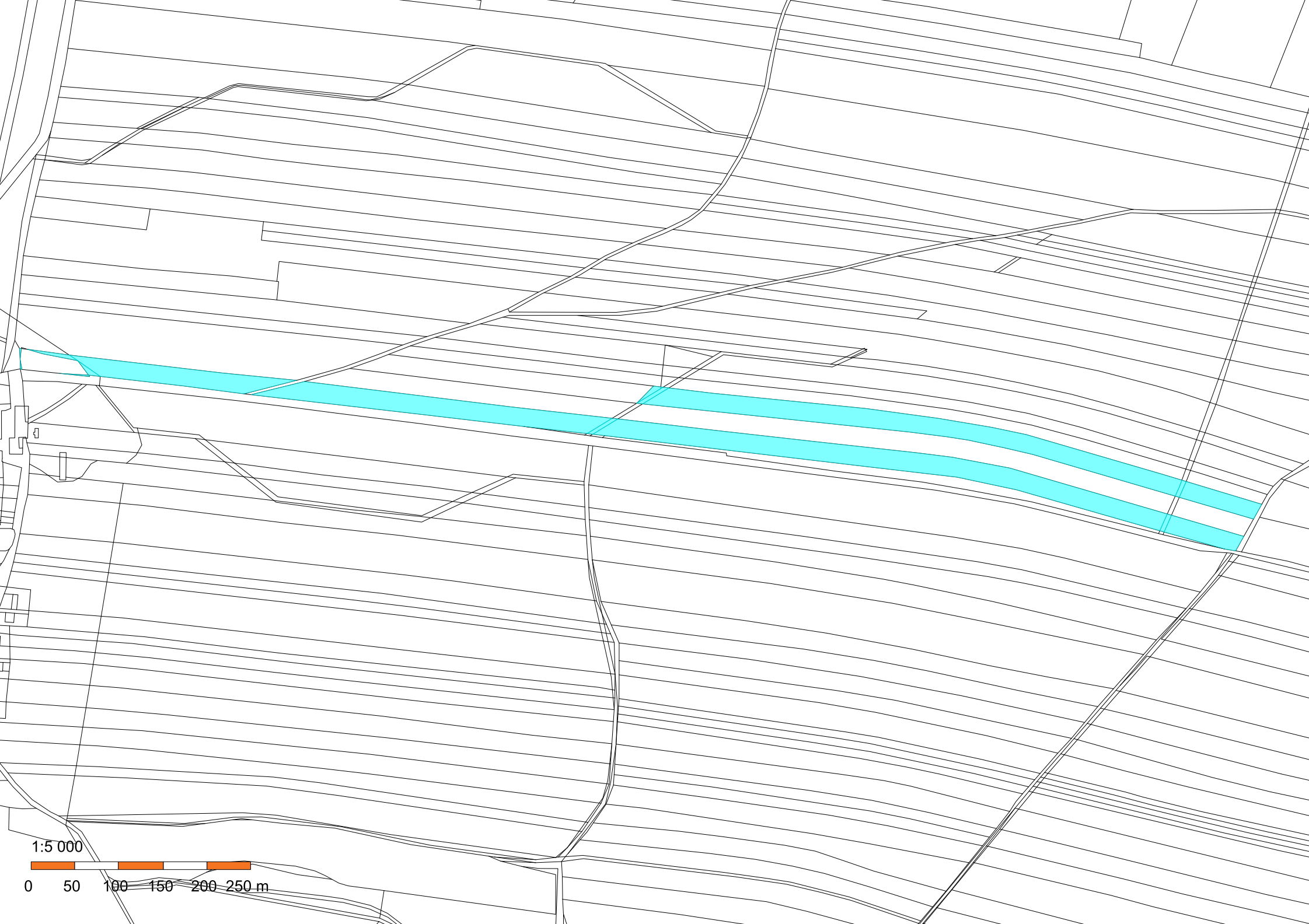






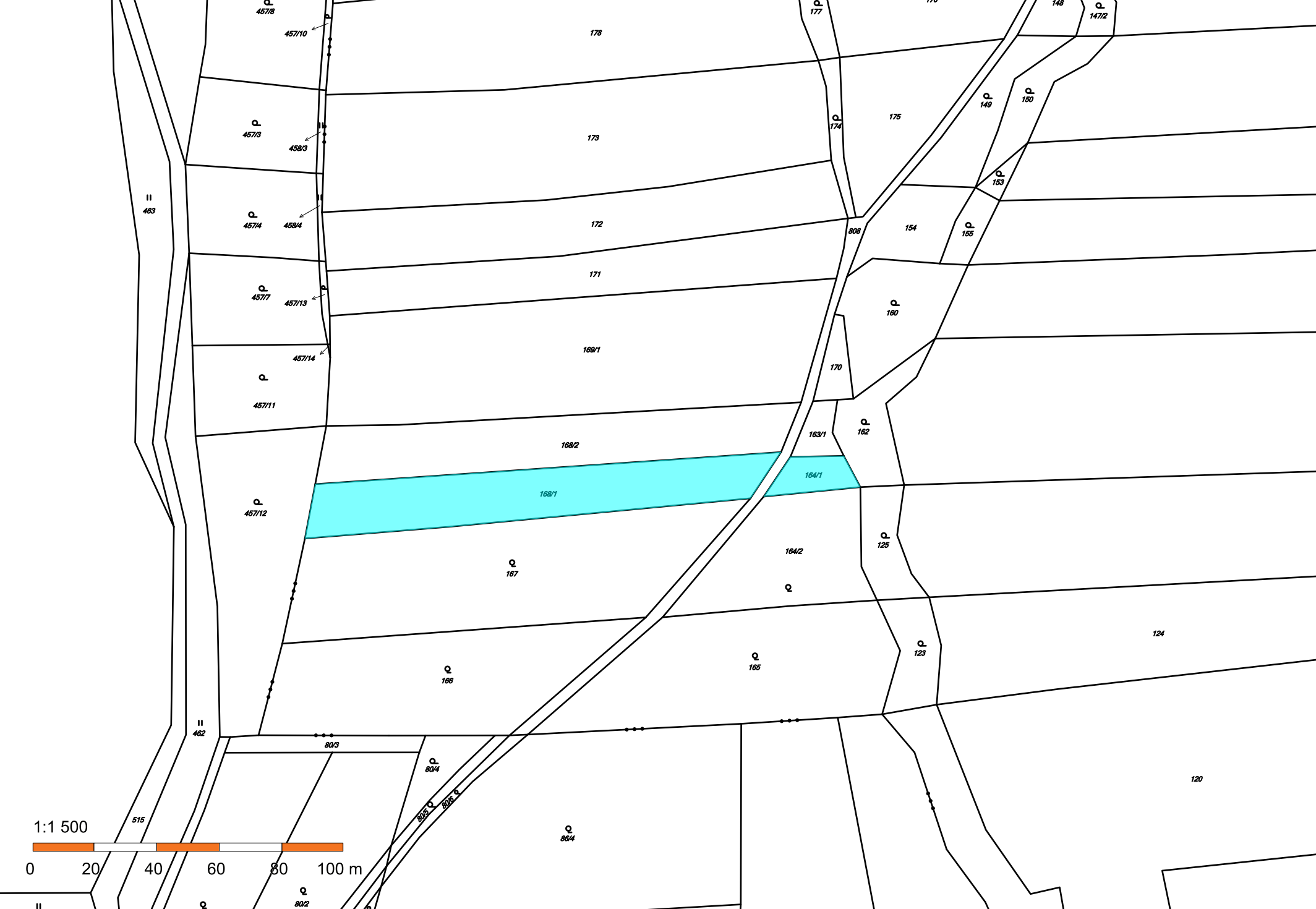
1:4 000





1:5 000

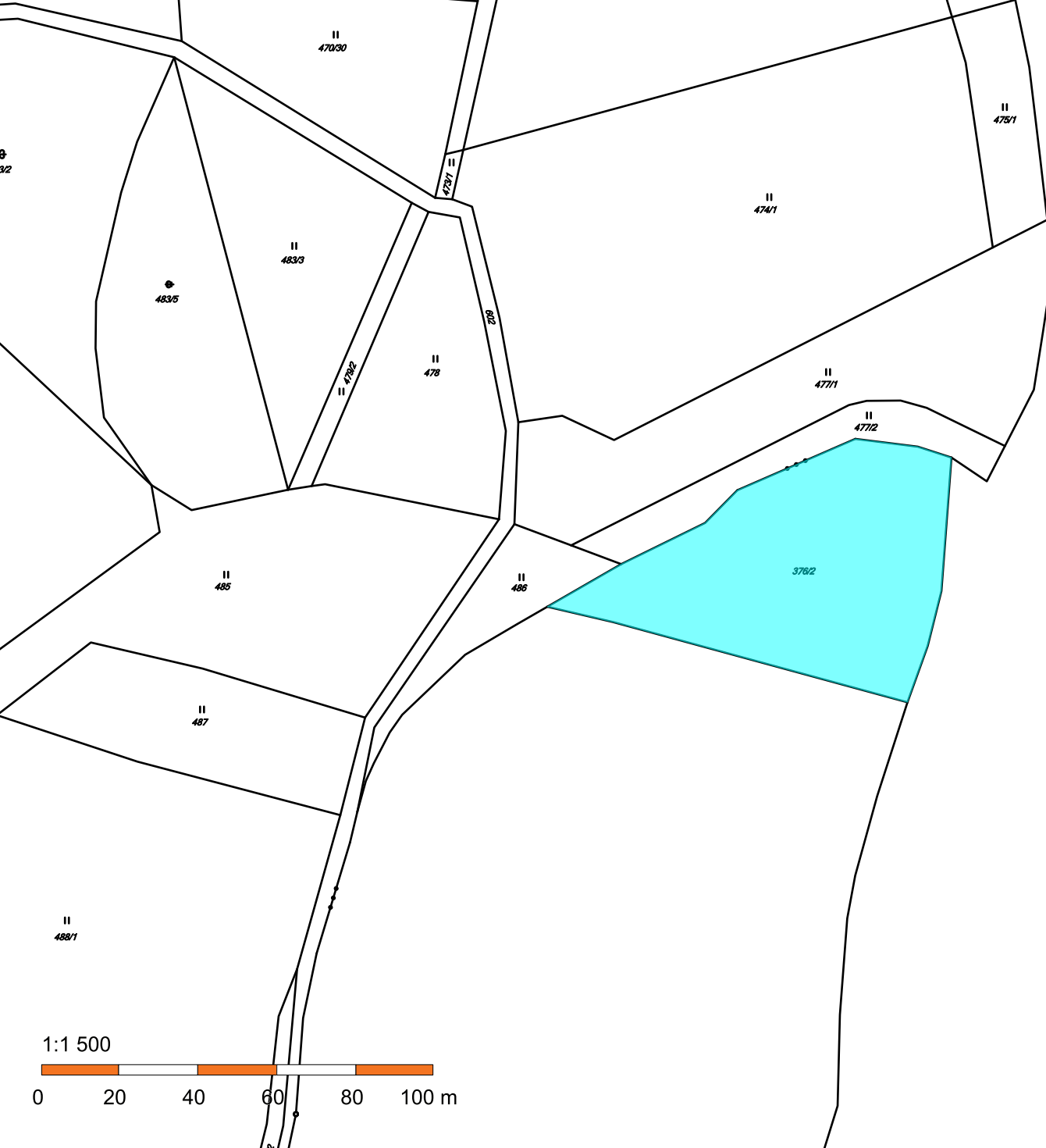
0 50 100 150 200 250 m

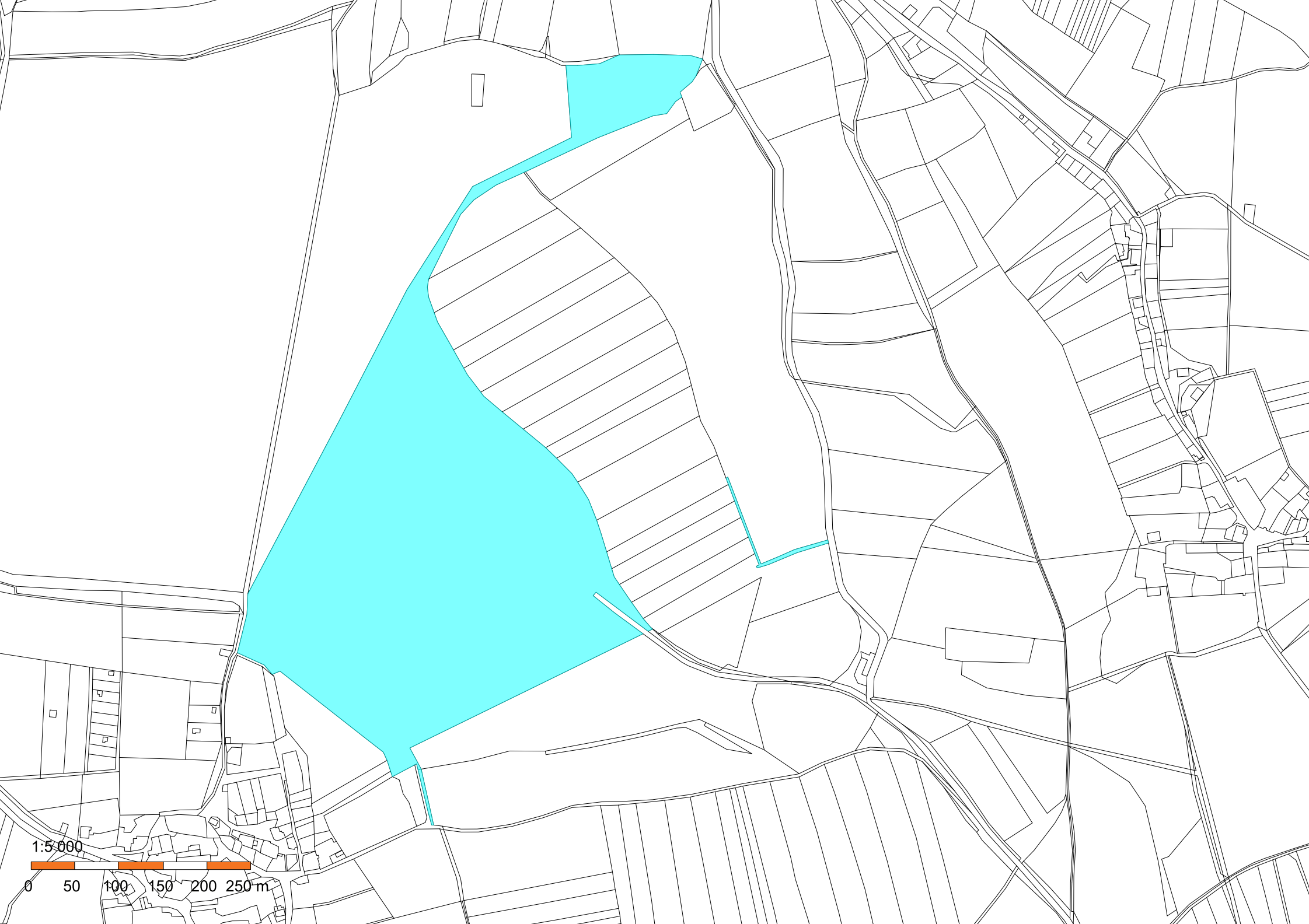


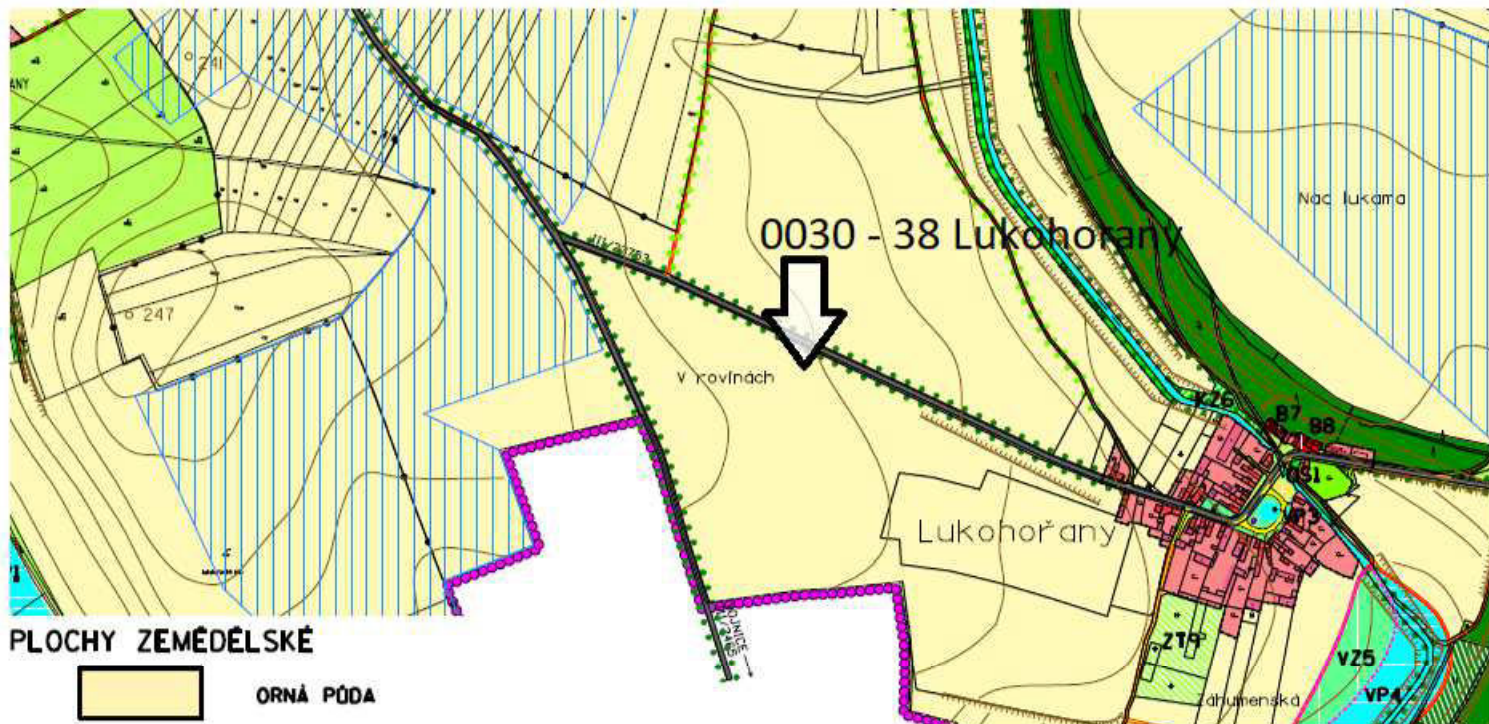
1:1 500

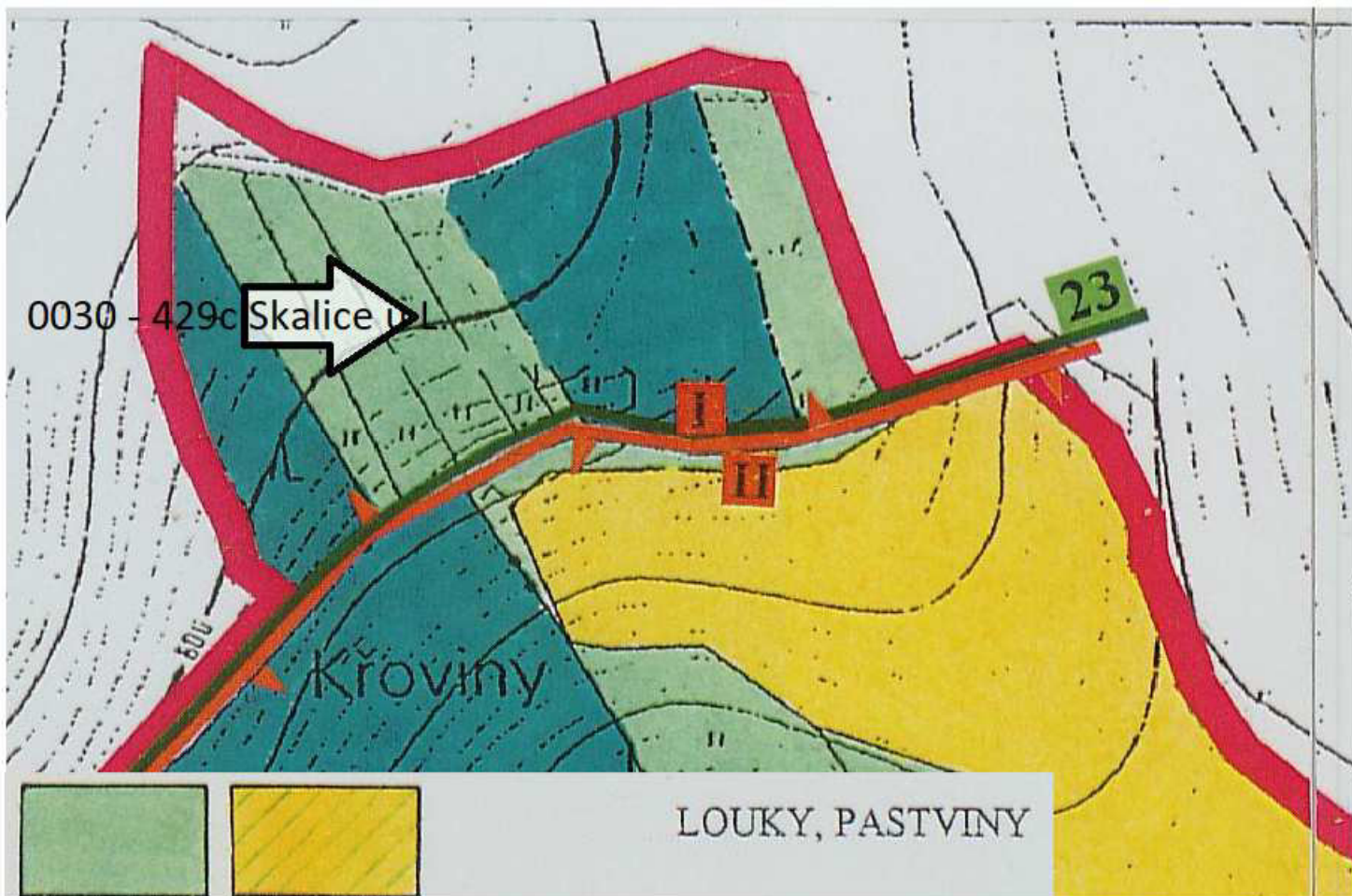
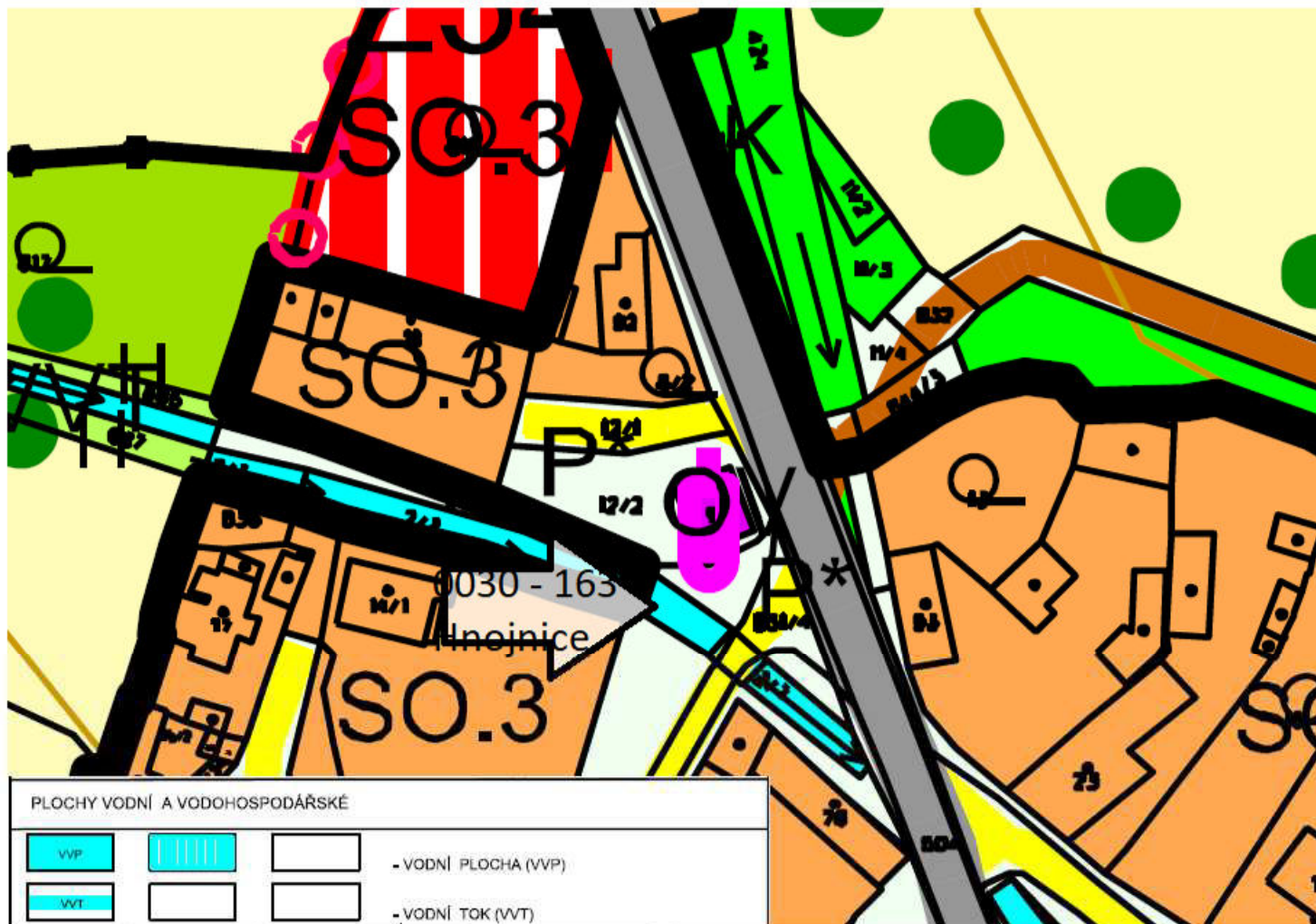


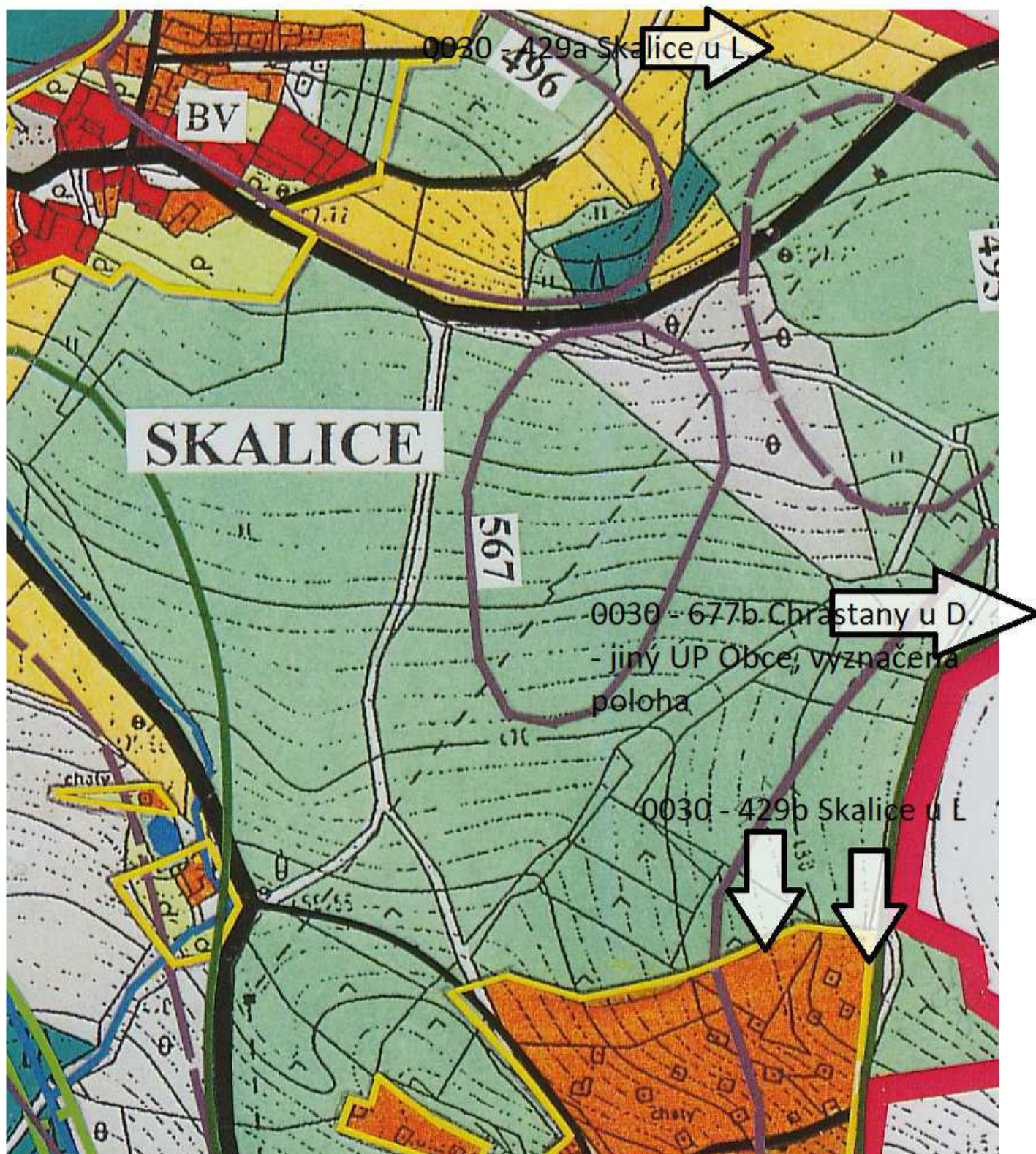
0 20 40 60 80 100 m









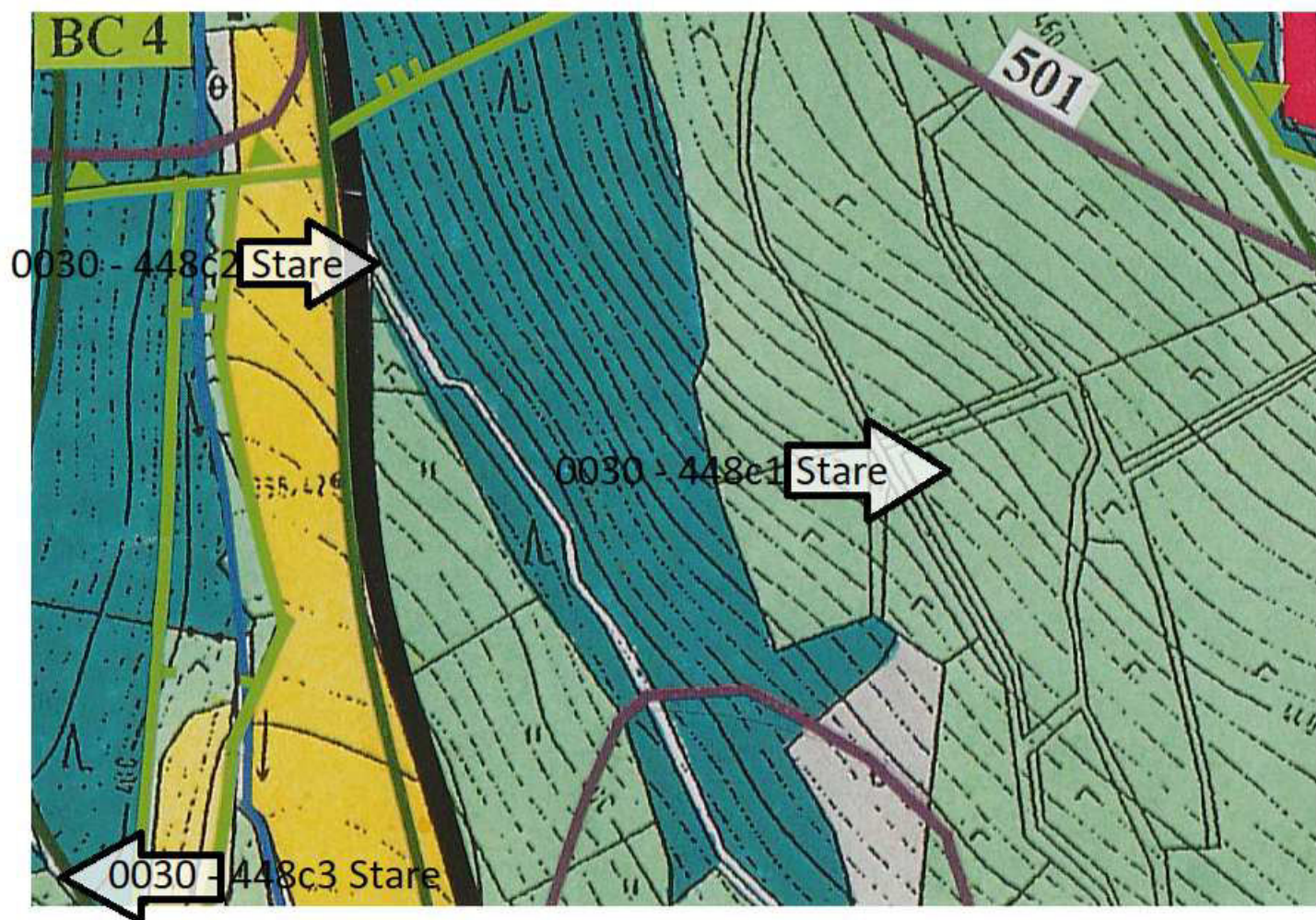


ORNÁ PŮDA



REKREAČNÍ ZÁSTAVBA





LOUKY, PASTVINY