

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4962-20203

o obvyklé ceně podílu id. 1/8 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 862, 929, 1193, zapsaných na LV číslo 167,

katastrální území Roželov, obec Hvožd'any, okres Příbram

a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



Účel ocenění: Návrh obvyklé ceny č.j. 003 EX 4349/05-113

Objednatel: Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor
Adresa: Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

Zhotovitel: Zdeněk Vašíček
Adresa: Teplická 232, 753 01 Hranice
IČ: 42058171 telefon: 602 778 374 e-mail: zvh@atlas.cz,
www.posudeknemovitosti.cz
datová schránka: qmhy8q

Stav ke dni: 01.09.2020

Datum místního šetření:

01.09.2020

Počet stran: 20 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 1

V Hranicích, dne 03.09.2020

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu id. 1/8 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 862, 929, 1193, zapsaných na LV číslo 167,
katastrální území Roželov, obec Hvožd'any, okres Příbram
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně.

Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší

- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu doзору (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

Zhotovitel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a zhotovitel posudku neodpovídá tedy za jejich pravost. Zhotovitel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly objednatelem poskytnuty. V případě, že objednatelem nebyly předloženy zhotoviteli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zhotovitel jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Zhotovitel má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby objednatele, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu k datu ocenění.

Základní informace

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Hvožd'any, k.ú. Roželov
Adresa nemovité věci: Roželov, 262 44 Hvožd'any

Vlastnické a evidenční údaje:

Tesař Josef, Roželov 58, 26242 Hvožd'any 7/8
Vogeltanzová Iveta, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram 1/8

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Dražební vyhláška

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Vogeltanzová Iveta

Zahájení exekuce - Vogeltanzová Iveta

Jiná omezení nebyla zjištěna.

Přehled podkladů

- výpis z KN ze dne 19.08.2020, LV číslo 167, k.ú. Roželov
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky Janou Vašíčkovou
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, eskereality.cz a dalších
- informace z územního plánu

Celkový popis:

Oceňované nemovité věci, pozemky, se nachází v lokalitě Na pískách - p.č. 862, 929 a v lokalitě Na černé prsti - p.č. 1193. Jedná se o neoplocené, rovinaté pozemky, které jsou užívány jako pole v honu. Na pozemcích se nenacházejí trvalé porosty. Podle územního plánu jsou pozemky určeny jako Z - plochy zemědělské. Příjezd k pozemkům p.č. 862, 929 je po zpevněné cestě v areálu zemědělského podniku. Příjezd k pozemku p.č. 1193 je po zpevněné, asfaltové cestě směrem na Vacíkov.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky porovnání

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění:	Roželov 262 44 Hvožd'any
LV:	167
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Hvožd'any
Katastrální území:	Roželov
Počet obyvatel:	788

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	862	74712	3 749	3,44	20,00	4,13	15 483,37
orná půda	929	73211	3 472	5,14	20,00	6,17	21 422,24
orná půda	929	74712	4 306	3,44	20,00	4,13	17 783,78
orná půda	1193	74700	6 308	6,03	20,00	7,24	45 669,92

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 17 835 m² **100 359,31**

Pozemky - zjištěná cena celkem = 100 359,31 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky porovnání

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srazka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen porovnávaných nemovitých věcí. Jednotlivě upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání. Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen porovnávaných nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pole 81 954 m ²				
Lokalita: Louňová, okres Plzeň-jih				
Popis: Nabízíme k prodeji soubor pozemků o celkové rozloze 81 954 m ² v k.ú. Louňová. Pozemky jsou tvořeny převážně ornou půdou (63 736 m ²) a dále pak trvalým travním porostem (18 218 ha). Pole jsou obhospodařovány. Více informací emailem nebo telefonicky.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,80		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		0,95		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]
2 868 390	81 954	35,00	0,72	25,20



Název: Prodej pole 24 042 m²
Lokalita: Sedliště, okres Plzeň-jih

Popis: Nabízíme k prodeji pozemek v k.ú. Sedliště nad Úslavou okres Plzeň zapsaných na čísle LV 565. Jedná se o ornou půdu (celkem 23 052m²) a trvalý travní porost (celkem 990m²).

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
825 000	24 042	34,31	0,72	24,70

Název: Prodej pole 47 108 m²

Lokalita: Mohelnice, okres Plzeň-jih

Popis: Předmětem prodeje jsou pozemky v katastrálních územích Mohelnice u Nepomuka, Želvice a Třebčice, okres Plzeň-jih, kraj Plzeňský. Jedná se o:

pozemky ve výlučném vlastnictví parc. č. 626/3, 629, 630/1, 630/2, 631, 710, 721/1, 721/4, 928/2, 1001/2, 1001/12 a 1001/14 zapsané na LV 340, k.ú. Mohelnice u Nepomuka,

pozemky ve výlučném vlastnictví parcel katastru nemovitostí PK 220 a PK 221 díl 2 zapsané na LV 76, k.ú. Želvice,

pozemky ve výlučném vlastnictví parc. č. 441, 442, 443 a 449 zapsané na LV 46, k.ú. Třebčice,

Celková výměra nabízených pozemků: 47.108 m².

Na pozemky je uzavřena pachtovní smlouva. Pachtovní smlouvu zašleme na vyžádání.

Zajímá vás něco dalšího v této nabídce? Kontaktujte nás na telefonním čísle 733 512 410 - Kateřina Jindřichová

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 602 000	47 108	34,01	0,72	24,49

Název: Prodej pole 19 593 m²

Lokalita: Chlumy, okres Plzeň-jih

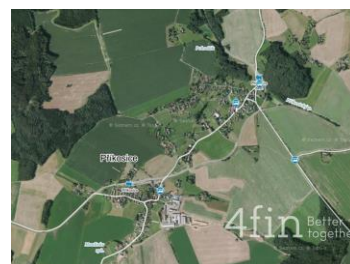
Popis: Nabízíme k prodeji soubor pozemků orné půdy o celkové rozloze 19 593 m². Pozemky jsou obhospodařovány. Více informací telefonicky nebo emailem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,80		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		0,95		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
626 976	19 593	32,00	0,72	23,04



Název:	Prodej pole 46 993 m²			
Lokalita:	Příkosice, okres Rokycany			
Popis:	Nabízíme k prodeji soubor 11 parcel (orná půda, trvalý travní porost) o celkové ploše 4,7ha. V současné době pronajímáno zemědělské společnosti. Investiční příležitost k vlastnímu zemědělskému podnikání nebo dalšímu pronájmu.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,90		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		0,95		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 480 000	46 993	31,49	0,81	25,51



Zjištěná průměrná jednotková cena	24,59 Kč/m²
--	-------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	862	3 749	24,59		92 188
orná půda	929	7 778	24,59		191 261
orná půda	1193	6 308	24,59		155 114
Celková výměra pozemků		17 835	Hodnota pozemků celkem		438 563

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky

100 359,30 Kč

Výsledná cena - celkem:

100 359,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

100 360,- Kč

slovy: Jednostotísíctřistašedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

100 360 Kč

slovy: Jednostotísíctřistašedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky porovnání

438 563,- Kč

Hodnota pozemku	438 563 Kč
-----------------	------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskareality.cz a další.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Dražební vyhláška

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Narizení exekuce - Vogeltanzová Iveta

Zahájení exekuce - Vogeltanzová Iveta

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Obvyklá cena

438 563 Kč

slovy: Čtyřistatřicet osm tisíc pět set šedesát tři Kč

Závěr

Z toho podíl id. 1/8 54 820 Kč

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Hodnota nemovitých věcí je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 03.09.2020

Zdeněk Vašíček

Teplická 232

753 01 Hranice

telefon: 602 778 374

e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4962-20203 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20203.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2020 13:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 003EX 4349/05 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540315 Hvoždany

Kat.území: 742724 Roželov

List vlastnictví: 167

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Tesař Josef, Roželov 58, 26242 Hvoždany	471214/100	7/8
Vogeltanzová Iveta, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	655920/1176	1/8

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 862	3749	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P 929	7778	orná půda		zemědělský půdní fond
P 1193	6308	orná půda		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pro pohledávku ve výši 573,- Kč s přísl., k 1/8 nemovitosti

Oprávnění pro

Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group, náměstí Republiky 115, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 47452820

Povinnost k

Vogeltanzová Iveta, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram, RČ/IČO: 655920/1176
Parcela: 1193, Parcela: 862, Parcela: 929

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Chrudim 129Ex-927/2010 -11 ze dne 28.05.2010. Právní moc ke dni 11.10.2010.

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě PÚPB
947/07, RV-1/2012 -C ze dne 12.06.2012. Právní moc ke dni 27.06.2012.

Z-17771/2010-211

Z-7978/2012-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 15.760,-Kč s přísl.
k 1/8 nemovitosti

Oprávnění pro

FAST FINANCE, s.r.o., Biskupský dvůr 2095/8, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26116006

Povinnost k

Vogeltanzová Iveta, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram, RČ/IČO: 655920/1176

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2020 13:55:03

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1193, Parcela: 862, Parcela: 929

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Brno-venkov 137Ex-6458/2004 -53 ze dne 25.06.2012. Právní moc
ke dni 14.07.2012.

Z-13117/2012-211

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Exekutorský úřad Brno-venkov 137Ex-6458/2004 -67 (opravné) ze dne 28.08.2012.

Z-13117/2012-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 12.085,- Kč s přísl. k podílu 1/8 nemovitosti

Oprávnění pro

Chesterfield Corporation, id.č.10838, Copthall 8, 152,
Roseau Valley Commonwealth, Dominika

Povinnost k

Vogeltanzová Iveta, Tyršova 108, Příbram I, 26101
Příbram, RČ/IČO: 655920/1176

Parcela: 1193, Parcela: 862, Parcela: 929

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Litoměřice 124EX-9423/2007 -45 ze dne 07.06.2010. Právní moc
ke dni 13.08.2010.

Z-12199/2010-211

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě PÚPB 947/07, RV-1/2012 -C ze dne 12.06.2012. Právní moc ke dni 27.06.2012.

Z-7978/2012-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro pohledávku 30.625,- Kč, k podílu 1/8 nemovitostí

Oprávnění pro

GORASAN COMPANY LIMITED, id.č.154597, Theklas Lysioti
Street 35, EAGLE STAR HOUSE, LIMASSOL, Kypr

Povinnost k

Vogeltanzová Iveta, Tyršova 108, Příbram I, 26101
Příbram, RČ/IČO: 655920/1176

Parcela: 1193, Parcela: 862, Parcela: 929

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Brno-venkov 137Ex-22074/2010 -58 ze dne 13.12.2011. Právní moc
ke dni 31.12.2011.

Z-332/2012-211

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě PÚPB 947/07, RV-1/2012 -C ze dne 12.06.2012. Právní moc ke dni 27.06.2012.

Z-7978/2012-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 18 823,70 Kč s příslušenstvím
podíl 1/8

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2020 13:55:03

Okres: CZ020B Příbram Obec: 540315 Hvožďany
 Kat.území: 742724 Roželov List vlastnictví: 167
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Plzeň-sever 121 EX-5889/2011 -21. Právní moc ke dni 29.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2016 14:52:10. Zápis proveden dne 07.10.2016; uloženo na prac. Příbram

Z-5749/2016-211

- o Zahájení exekuce
 pověřený soudní exekutor: JUDr.Jiří Petruň,
 K.H.Máchy 1294/2, 787 01 Šumperk

Povinnost k

Vogeltanzová Iveta, Tyršova 108, Příbram I, 26101
 Příbram, RČ/IČO: 655920/1176

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 065 EX 02837/19-052 ze dne 11.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2019 17:38:56. Zápis proveden dne 13.11.2019; uloženo na prac. Šumperk

Z-8310/2019-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 k podílu 1/8 nemovitosti

Povinnost k

Vogeltanzová Iveta, Tyršova 108, Příbram I, 26101
 Příbram, RČ/IČO: 655920/1176
 Parcela: 1193, Parcela: 862, Parcela: 929

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk 065 EX-02837/2019 -057 ze dne 12.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2019 17:03:08. Zápis proveden dne 15.11.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-7531/2019-211

Plomby a upozornění

Číslo řízení Vztah k

- o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou
 Z-6046/2020-211

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě PÚPB 947/07, RV-1/2012 -C ze dne 12.06.2012. Právní moc ke dni 27.06.2012.

Z-7978/2012-211

Pro: Tesař Josef, Roželov 58, 26242 Hvožďany

RČ/IČO: 471214/100

Vogeltanzová Iveta, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

655920/1176

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Přerov 203Ex-16480/2015 - 148 ze dne 15.02.2017. Právní moc ke dni 08.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2017 13:13:55. Zápis proveden dne 31.05.2017.

V-3609/2017-211

Pro: Tesař Josef, Roželov 58, 26242 Hvožďany

RČ/IČO: 471214/100

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

strana 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2020 13:55:03

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540315 Hvoždany

Kat.území: 742724 Roželov

List vlastnictví: 167

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
862	74712	3749
929	73211	3472
	74712	4306
1193	74700	6308

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

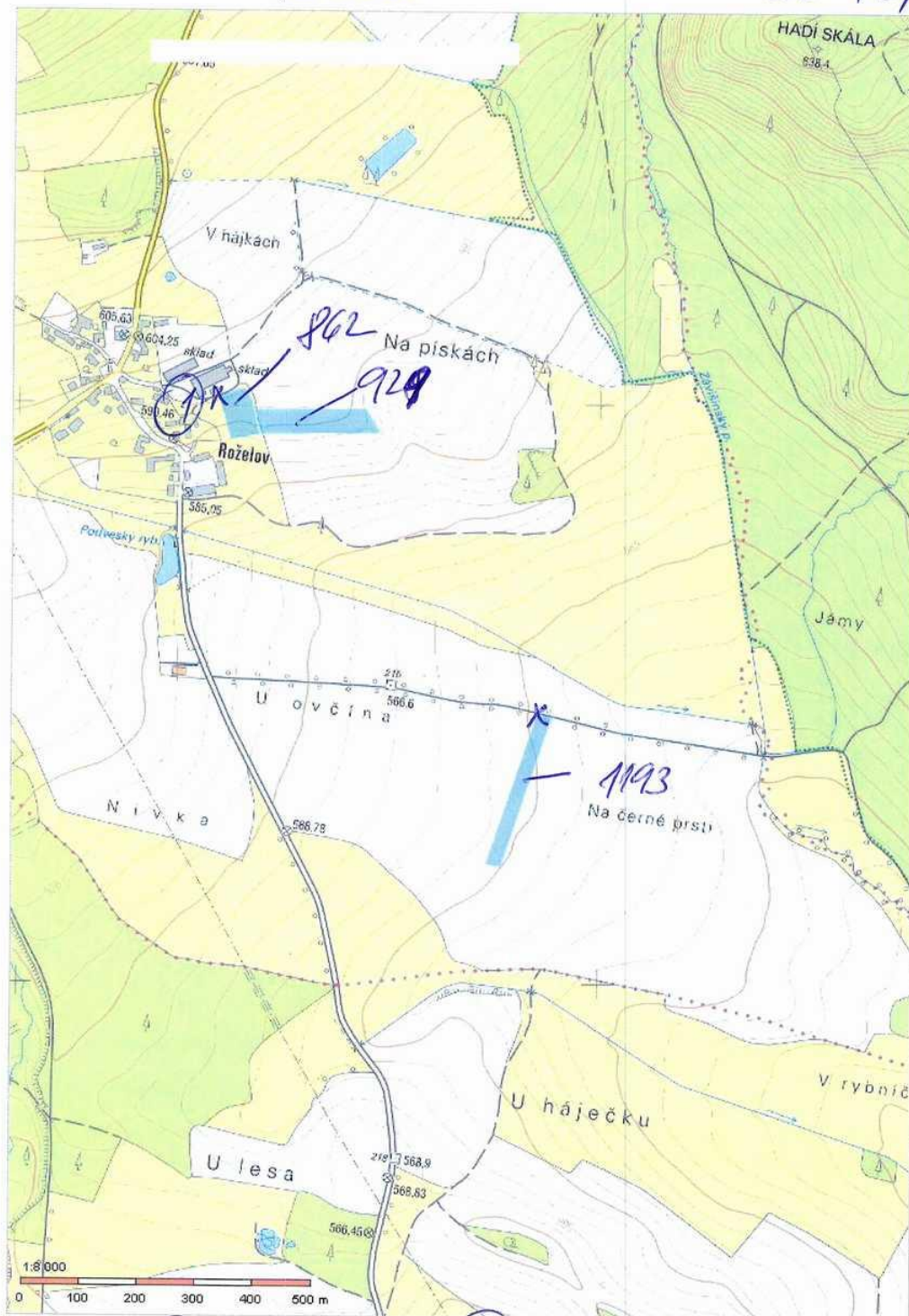
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.08.2020 14:09:21

Roželov

LU 167



GPS ① $49^{\circ}32'56''N$ $13^{\circ}47'51''E$ ② $49^{\circ}32'41''N$ $13^{\circ}48'22''E$

