



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 312-42/2013

dle Usnesení sp.z.: 149 EX 1330/12-41

- Objednatel:** **Soudní exekutor JUDr. Ivo Erbert**
Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3
- Vypracoval:** **Ing. Josef Podstavek, Ph.D.**
Soudní znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady
nemovitostí, v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby
průmyslové.

kancelář: Boženy Němcové 396/16
500 02 Hradec Králové
mail: podstjo@email.cz, tel. 777 257 858
- Účel posudku:** Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 149 EX
1330/12-41 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Ivo Erbertem dne
8.3.2013
- Posudek obsahuje:** 35 stran včetně příloh
- Posudek se předává:** ve třech vyhotoveních
- Výtisk číslo:** 3
- Zpracováno:** 6.4.2012

Obsah posudku	strana
A NÁLEZ	3
1 Úkol a předmět ocenění.....	3
2 Místní šetření.....	3
3 Den ocenění.....	3
4 Podklady.....	3
5 Limitující podmínky.....	4
6 Uznávané metody ocenění.....	4
6.1 Metoda nákladová	4
6.2 Metoda výnosová.....	5
6.3 Metoda komparativní.....	6
B POSUDEK.....	7
1 Aplikovaná metoda ocenění	7
2 Ocenění.....	8
2.1 Ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování	8
2.1.1 Pozemek p.č. 1817, kat.ú.z./obec Litomyšl.....	8
2.1.2 Pozemky p.č. 163 a 220/2, kat.ú.z. Řikovice u Litomyšle/obec Morašice	10
2.2 Komparační způsob ocenění – srovnání na trhu.....	14
3 VYHODNOCENÍ	17
C REKAPITULACE.....	18
D ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	19
Seznam příloh.....	19

A NÁLEZ

1 Úkol a předmět ocenění

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkol znalce je stanoven Usnesením sp. zn. 149 EX 1330/12-41. Předmětem ocenění je:

- spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na parcele 1817 orná půda, kat. úz. / obec Litomyšl,
- spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na parcele 163 tr. travní porost, kat. úz. Říkovice u Litomyše, obec Morašice,
- spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na parcele 220/2 orná půda, kat. úz. Říkovice u Litomyše, obec Morašice,

Doklady o vlastnictví nebyly doloženy, byly obstarány znalcem na vlastní náklady

2 Místní šetření

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 2. 4. 2013 bez přítomnosti povinného, přestože byl obeslán doporučeným dopisem. Vzhledem ke změně jeho bydliště a nesouladu údajů v katastru výzva nebyla povinnému doručena, ale vrácena odesílateli (znalci). Místnímu šetření byl dále přítomen asistent znalecké kanceláře Ing. Tomáš Navrátil, coby svědek.

Prohlídka oceňovaných pozemků byla provedena jen podle dostupných mapových podkladů, při prohlídce byla pořízena fotodokumentace. Hranice žádného z pozemků není v terénu vyznačena geodetickými znaky, ale přirozeně znaky terénními. Hranice pozemků (význačné lomové body) byly určeny odsunutím souřadnic z KMD a transformací do zeměpisných souřadnic. Ty byly vloženy do ručního přijímače GPS a poloha v terénu určena s přesností lepší než 5m. Pro účely ocenění je tento postup plně dostačující i vzhledem k tomu, že i sousední parcely vykazují obdobné kvalitativní parametry.

3 Den ocenění

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 2.4.2013, což je den ocenění.

4 Podklady

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 349, k.ú. a obec Litomyšl, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 6.4.2013
- Snímky katastrálních map dotčených lokalit
- Usnesení č.j. 149 EX 1330/12-41
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky nemovitostí

- nájemní smlouva č.835/2006 ze dne 17.7.2006
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v aktuálním znění
- vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a 450/2012 Sb.
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Kolektiv autorů – Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2001
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 2007 až 2013

5 Limitující podmínky

Znalecký posudek je zpracován na základě následujících obecných předpokladů a limitujících podmínek:

1. V posudku není převzata odpovědnost za právní náležitosti vlastnického práva. V rámci ocenění nebylo prováděno žádné šetření ve věci pravosti právního podkladu vlastnictví oceňovaných majetkových hodnot. Předpokládám, že vlastnické či majetkové právo k těmto hodnotám je pravé, nepochybné a v závislosti na své povaze zcizitelné a vymahatelné v soudním řízení.
2. Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku je nezbytné revidovat v případě, že se základní předpoklady nebo vstupní údaje, na nichž je znalecký posudek založen, změní. Není převzata žádná odpovědnost za změny trhu, které by vedly k přezkoumání tohoto ocenění po datu, ke kterému bylo ocenění provedeno. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.
3. Tento znalecký posudek byl vypracován na základě Usnesení č.j. 149 EX 1330/12-41. Úkolem znalce je:
 - stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství
 - stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených (pokud se vyskytují)

6 Uznávané metody ocenění

6.1 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady. Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (nemovitostí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, vydáváno pololetně – ÚRS Praha nebo Báze technicko-hospodářských ukazatelů stavebních objektů PORINGS, s.r.o. (reprezentativní vzorek cca 1200 objektů). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Je-li výchozí hodnota vtažena k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto hodnotu upravit pomocí tzv. Stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí vyhláška č. 456/2008 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

6.2 Metoda výnosová

Tato metoda bere v úvahu skutečný nebo očekávaný příjem z majetku. Tento příjem je diskontován odpovídající mírou výnosnosti, tak aby byla získána současná hodnota očekávaných výnosů.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady na provoz nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Některé metodiky odpočítávají i neprovozní náklady (zejména odpisy). Domnívám se (spolu s odbornou veřejností zejména v bankovním a investičním sektoru), že tato kategorie nákladů nemá své opodstatnění. Zřejmou výhodou metodik výpočtu bez neprovozních nákladů je odpověď na otázku investora, za jak dlouhý časový úsek bude počáteční investice do pořízení nemovitosti návratná.

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

$$\text{Návratnost [roky]} = \text{počáteční investice [Kč]} / \text{roční čistý zisk z pronájmu [Kč/rok]}$$

Základní matematický vztah pro výpočet výnosové hodnoty:

$$VHN = \sum_{t=1}^n \frac{\check{C}V_t}{(1 + VMN_t)^t}$$

kde: VHN ..je výnosová hodnota nemovitosti

$\check{C}V_t$... jsou čisté příjmy z nemovitosti v roce t

VMN ..je výnosová míra nemovitosti = diskontní míra, požadovaná míra výnosnosti

n ..je zbývající doba užití nemovitosti (zejména ekonomická životnost)

V anglosaských zemích je obvykle používána metoda „jednoduchá kapitalizace“:

$$VHN = \frac{\check{C}V_{trvalý}}{VMN}$$

kde: $\check{C}V_{trvalý}$...jsou trvalé čisté příjmy z nemovitosti (teoreticky do nekonečna)

V německy hovořících zemích je obvykle používána metoda „časově omezené renty“:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde: $\check{C}V$... jsou každoroční čisté příjmy z nemovitosti

$q = 1 + i$, kdy i = výnosová míra nemovitosti (diskontní míra, požadovaná míra výnosnosti)

n ... zbývající doba užití nemovitosti (zejména ekonomická životnost)

HP ... hodnota pozemku (pokud je zbývající doba užití nemovitosti velká (cca od 50 let výše), blíží se současná hodnota pozemku nule

Velice důležitým bodem při stanovení výnosové hodnoty nemovitostí je stanovení diskontní míry. Míra, kterou se diskontují budoucí příjmy, má na výnosovou hodnotu investice (nemovitosti) značný vliv. V podmínkách ČR se konstrukce výpočtu výše diskontní míry (někdy též míry kapitalizace) obvykle odvíjí od úvahy, že celková míra kapitalizace má dvě složky:

- bezriziková míra výnosnosti

- přírážky za riziko

Jako základ pro hodnocení bezrizikové míry výnosnosti je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů. Informace o těchto cenných papírech jsou v aktuální podobě volně k dispozici např. na Internetu, včetně pomocných on-line kalkulačků.

Přírážky k bezrizikovému výnosu se pak obvykle pojí s riziky, které lze shrnout do tří bodů:

Přírážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovitosti

Zde procentní přírážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem odhadce je tedy prověřit technickou kvalitu objektu.

Přírážka za rizika spojená s ekonomikou nemovitosti

Zde procentní přírážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitost pronajmát takovým nájemníkům a za takové nájemní, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovitosti přestane být zájem – tzv. „ekonomická životnost“.

Přírážka za rizika právními povahy

Zde procentní přírážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitostí spjaty věcné břemena, práva na náhradní bydlení, zda stavby stojí na pozemcích jiných vlastníků, zda přístup k nemovitosti je možný jen přes pozemky jiných vlastníků, soudní spory apod.

6.3 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti. Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů a opírají se o šetření soudních znalců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti autora posudku, o realitní inzerci a o inzerci na síti Internet. V posudku je pak použita střední hranice intervalu (rozpětí) zjištěných hodnot. Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od obchodních center
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním, železničním, leteckým či vodním trasám
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy k nemovitostem a váznoucí břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, zástavní práva, věcná břemena
- případné restituce, soudní spory

Situace na trhu nemovitostí

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

B POSUDEK

1 Aplikovaná metoda ocenění

V tomto posudku je zjišťována předpokládaná obvyklá cena předmětu ocenění. Obvyklou cenou se 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.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsem nejprve analyzoval teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je běžný rodinný dům, u kterého je možné nalézt statisticky významný soubor obdobných domů včetně pozemků na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domnívám se, že je vhodné pro ocenění použít metodu komparativní. Zatímco v rozvinutých ekonomikách je za obvyklou cenu považována cena stanovená právě pomocí metody komparativní (srovnávací), v našich podmínkách je obecná shoda o tom, že tato metoda nemá stále ještě vypovídací schopnost porovnatelnou se srovnatelnými cenami určenými v rozvinutých ekonomikách, i když v určitých aspektech a u některých majetkových hodnot lze i u nás již stanovit srovnávací metodou cenu, která není zcela nereálná. Přesto se v našich podmínkách, zejména z důvodu opatrnosti a maximální objektivity, stanovuje obvyklá cena také na základě metod nákladových a výnosových.

Nákladový způsob ocenění ovšem zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovitosti (zjišťuje náklady na znovupořízení staveb, s odpočtem přiměřeného opotřebení). Domnívám se však, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovitosti, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitosti. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora - investora, jehož cílem je maximalizace užitku ze svého majetku a bude proto pronajatelné prostory pronajímat. To se však u objektů sloužících pro rezidenční bydlení nepředpokládá, odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje výnosové ocenění neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikuji.

Komparativní způsob ocenění je proveden ve dvou variantách: a) srovnáním s trhem ve smyslu bodu A 6.3 tohoto posudku; b) porovnávací metodou dle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování č. 151/1997 Sb. v platném znění (vyhl. č. 387/2011 Sb.), která ocenění provádí na základě ucelené databáze srovnatelných či alespoň obdobných nemovitostí vůči oceňované nemovitosti. Databáze je zpracována dle skutečných prodejů - vyhlášku každoročně aktualizuje a vydává Ministerstvo financí ČR.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

2 Ocenění

2.1 Ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena pozemků zjištěná podle bonitovaných půdně ekologických jednotek z přílohy č. 22 se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23 a vynásobí se koeficientem Kp z přílohy č. 39. Při ocenění je uplatněna přírážka podle přílohy č. 23 položky č. 1.6.1 a 1.6.2. Všechny oceňované pozemky leží ve vzdálenosti do 2 km od souvisle zastavěné části obce a jejich zemědělské využití není sníženo pevnými překážkami, výskytem stožárů elektrovedných zařízení, potřebou odvodnění, lokalizací ve zvláště chráněných územích ani imisemi; srážky podle přílohy č. 23 nejsou uplatněny.

2.1.1 Pozemek p.č. 1817, kat.úz./obec Litomyšl

2. Základní informace

Kraj:	Pardubický
Okres:	Svitavy
Obec:	Litomyšl
Katastrální území:	Litomyšl
Počet obyvatel:	10 185

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 103,0976 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 200,- Kč/m²

Popis:

Předmětem ocenění je pozemek 1817, kat.úz./obec Litomyšl, který je v katastru evidován jako orná půda. Pozemek je prokazatelně ornou půdou, a je v současné době hospodářsky využíván. Pozemky se nachází při západním okraji Litomyšle, jeho západní hranice je současně částí hranice katastru Litomyšle. Pozemek je situován na náhorní plošině v nadmořské výšce cca 350 m.n.m.

Má přibližně tvar obdélníku o velikosti cca 230m x 60m a je přístupný z nezpevněné stezky od obce Višňáry. Hranice pozemku p.č. 1817 není jasně v terénu vyznačena. Je součástí lánů. Celý lán je užíván k pěstování zemědělských plodin, na pozemku hospodaří společnost Zemědělské družstvo Dolní Újezd. Podle sdělení kompetentních pracovníků podniku není k datu ocenění uzavřena platná nájemní smlouva. Platnost předchozí nájemní smlouvy vypršela a nová není uzavřena, tudíž neexistuje nájemní vztah a s tím spojené omezení, např. výpovědní lhůta. Spolumajitel - povinný (se kterým je vedeno exekuční řízení) byl obeslán doporučeným dopisem, aby doložil, nebo nepotvrdil nájemní vztah. Reakce na výzvu nebyla dosud doručena, jelikož povinný změnil bydliště a údaj v katastru nebyl aktualizován v souladu s aktuálním stavem.

Orná půda p.č. 1817, kat.úz. / obec Litomyšl**Ocenění:****Zemědělský pozemek oceněný dle § 29:**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 23:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120 %
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1817	51 400	15 305,00	11,13	120,00	24,49	374 819,45
Mezisoučet			15 305,00				374 819,45
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							374 819,45

Orná půda, p.č. 1817, kat.úz./obec Litomyšl - zjištěná cena = **374 819,45 Kč**

Rekapitulace výsledných cen**1. Ocenění pozemků**

1.1. Orná půda, p.č. 1817, kat.úz./obec Litomyšl 374 819,50 Kč

1. Ocenění pozemků celkem **374 819,50 Kč**

Celkem **374 819,50 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **374 819,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **374 820,- Kč**

2.1.2 Pozemky p.č. 163 a 220/2, kat.úz. Řikovice u Litomyšle/obec Morašice

Kraj: Pardubický
 Okres: Svitavy
 Obec: Morašice
 Katastrální území: Řikovice u Litomyšle
 Počet obyvatel: 696
 Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$
 kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
 Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 35,- Kč/m²

Popis:

Předmětem ocenění jsou pozemky 163 (trvalý travní porost) a 220/2 orná půda v obci Morašice, kat.úz. Řikovice u Litomyšle. Pozemek prokazatelně odpovídají způsobům využití vedených v KN. Pozemek 220/2 je v současné době hospodářsky využíván. Pozemky se nacházejí mezi obcemi Višňáry a Řikovice podél silnice spojující tyto osady.

Pozemek 220/2 má přibližně tvar obdélníku cca 750 m x 60 m a je přístupný jednak z Řikovic a dále přes pozemek p. č. 163 stejného vlastníka a ze silnice Višňáry – Řikovice. Je lemován na západě pásem lesního porostu (na lesním pozemku), který se táhne v jeho plné délce tj. 700-800 m

Pozemek 220/2 je součástí rozsáhlého lánu. Je výškově členitý a bez staveb. Pozemek v jedno místě protíná vedení VN s jedním sloupem na pozemku. Hospodaří na něm společnost Zemědělské družstvo Růžový Palouček z Morašic a to bez platné nájemní smlouvy. Smlouva se všemi spoluvlastníky nebyla uzavřena, tudíž je na stav pohlíženo, že smlouva o pronájmu není. Předchozí smlouva vypršela 30.9.2011.

Pozemek 163 má přibližně tvar pravoúhlého trojúhelníka o odvěsnách cca 90m. Pozemek je pokryt travou. Vede přes něj strouha (Řikovický potok) vtékající do záchytné nádrže Višňáry. Ten je lemován porostem olší ve stáří přibližně 30 let. Dále je zde několik kusů jív (vrby) ve stáří 80-100let. Jsou poškozené. Pozemek se nachází v povodňovém pásmu.

Ocenění:

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29:

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 23:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60 %						
Celková úprava ceny:	60,00 %						
Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	220/2	52 514	31 283,00	4,18	60,00	6,69	209 283,27
Úprava dle přílohy č. 23 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k východu nebo západu -40 %.							
orná půda - pás u lesa			7 500,00		20,00	5,02	37 650,00
orná půda	220/2	56 701	13,00	1,21	60,00	1,94	25,22
Mezisoučet			38 796,00				246 958,49
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							246 958,49

Orná půda, p.č. 220/2, kat.úz. Řikovice u Litomyšle - zjištěná cena : 246 958,49 Kč

1.2. Trvalý travní porost, p.č.163, kat.úz. Řikovice u Litomyšle**Ocenění:****Zemědělské pozemky oceněné dle § 29:**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 23:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60 %
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	163	56 701	2 047,00	1,21	60,00	1,94	3 971,18
Úprava dle přílohy č. 23 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k severu -20 %.			500,00		40,00	1,69	845,00
trvalý travní porost - pás u lesa	163	52 514	1 046,00	4,18	60,00	6,69	6 997,74
trvalý travní porost			250,00		40,00	5,85	1 462,50
Úprava dle přílohy č. 23 odst. 3, pozemek sousedí s lesem a má sklon k severu -20 %.							
Mezisoučet			3 843,00				13 276,42
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							13 276,42

Trvalý travní porost, p.č.163, kat.úz. Řikovice u Litomyšle - zjištěná cena : **13 276,42 Kč**

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Porost na pozemku p.č. 163 Olše/Jíva

Nelesní porosty: § 39.

olše lepkavá (olše lepkavá)	obmýtlí O = roků	
stáří S = 30 roků	rovnávací bonita: 1	
relativní výšková bonita: 1		
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 32) 200 m ² * 15,- Kč/m ²		3 000,-
součinitel rovnávací bonity		0,60
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu		90,00 %
koeficient prodejnosti K _p (dle příl. č. 39)		1,000
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 14)		0,85
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :		4,00
Koeficient typu zeleně K _Z :		0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}		1,00
olše lepkavá celkem		826,20 Kč
jíva (jíva)	obmýtlí O = roků	
stáří S = 80 roků	rovnávací bonita: 1	
relativní výšková bonita: 1		
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 32) 200 m ² * 34,80 Kč/m ²		6 960,-
součinitel rovnávací bonity		1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu		100,00 %
koeficient prodejnosti K _p (dle příl. č. 39)		1,000
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 14)		0,85
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :		4,00
Koeficient typu zeleně K _Z :		0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}		1,00
jíva celkem		4 082,04 Kč
Celkem - nelesní porosty dle § 39		4 908,24 Kč
Porost na pozemku p.č. 163 Olše/Jíva - zjištěná cena		4 908,24 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Orná půda, p.č. 220/2, kat.úz. Řikovice u Litomyšle	246 958,50 Kč
1.2. Trvalý travní porost, p.č.163, kat.úz. Řikovice u Litomyšle	13 276,40 Kč

1. Ocenění pozemků celkem **260 234,90 Kč**

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Porost na pozemku p.č. 163 Olše/Jíva	4 908,20 Kč
---	-------------

2. Ocenění trvalých porostů celkem **4 908,20 Kč**

Celkem **265 143,10 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **265 143,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **265 140,- Kč**

2.2 Komparační způsob ocenění – srovnání na trhu

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zpracovatele posudku, o realitní inzerci a o inzerci na síti Internet (reals.cz, nemovitosti.cz, reality.cz, sreality.cz, pozemky.cz, reality-reality.cz, centralni-adresa.cz). V posudku je použita střední hranice intervalu (rozpětí) zjištěných hodnot.

Srovnávací nemovitosti:

1) Pozemek – Kukle I - zemědělská půda 61 044m²

Kukle u Svitav - prodej pozemku orné půdy o celkové výměře 61.044 m² s velmi dobrým přístupem na okraji obce. Pozemek je téměř rovinný, nyní obděláván zemědělským družstvem. Pozemek je téměř rovinný a je veden jako orná půda, nalézá se na okraji obce u lesa a je ohraničen obecními příjezdovými komunikacemi. Obec Kukle se nachází nedaleko Svitav.

Cena nabídková: 1 166 000,- Kč

Zdroj: Consult VK Litomyšl
Smetanovo náměstí 120, Litomyšl-Město
www.consultvk.cz

2) Pozemek – Radiměř - zemědělská půda 55 054m²

Zemědělské pozemky o celkové výměře 55.054 m² v k.ú. Radiměř na Svitavsku. Jedná se o pozemky v mírně zvlněné, ekologicky čisté krajině. Vhodné pro využití ve spojení s dotačními programy. Zájemcům o tyto pozemky zašleme čísla parcel a jejich jednotlivé výměry. Původní cena 688.175,-Kč. Aktuální zlevněná cena platná do 30.4.2013

Cena nabídková: 605 594,- Kč

Zdroj: LONDON FINANCE AND INVESTMENT, a.s.
Nemanická 440/14, 37010 České Budějovice

3) Pozemek – Radiměř - zemědělská půda 47 200m²

Zemědělský pozemek Radiměř, okr.Svitavy, rozloha 47.200 m² - orná půda (4 parcely), všechny pozemky v LPISU, cena za 1 m² je 11,- Kč.

Cena nabídková: 520 000,- Kč

Zdroj: LONDON FINANCE AND INVESTMENT, a.s.
Nemanická 440/14, 37010 České Budějovice

4) Pozemek – Vysoké Mýto-Město - zemědělská půda 5212 m²

Prodej orné půdy o velikosti 5212m². Pozemek se nachází v katastrálním území Vysoké Mýto.

Cena nabídková: 130 000,- Kč

Zdroj: M Kafe Reality
Voroněžská 564/19, 10100 Praha

5) Pozemek – Vendolí - zemědělská půda 6145 m²

Prodej orné půdy o velikosti 6145m2. Pozemek se nachází v katastrálním území Vendolí.

Cena nabídková: 61450,- Kč

Zdroj: www.zemedelsképozemky.cz

6) Pozemek – Libecina – orná půda (podíl 3/4) 73 093 m²

Prodej podílu 3/4 orné půdy o velikosti 73 093m2, 420 000 Kč.

Cena nabídková: 420 000,- Kč Přepočítáno na 1/1.. 560 000 Kč

Zdroj: www.mmreality.cz

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Kof. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 účel využití	K4 porosty	K5 příjezd	K6 Jiné vlivy	KC (1-6)	Cena oceň objektu Kč
	Kč	Kč/m ²										
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	1 166 000	19	0,80	15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	15
2	605 594	11	0,80	9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9
3	520 000	11	0,80	9	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9
4	130 000	25	0,80	20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	20
5	61 145	10	0,80	8	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8
6	560 000	8	0,80	6	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6
Celkem průměr											Kč	11
Minimum											Kč	6
Maximum											Kč	20
K1 Koeficient úpravy na polohu pozemku v regionu												
K2 Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K3 Koeficient úpravy na účel užití pozemku												
K4 Koeficient úpravy na dostupnost pozemku												
K5 Koeficient úpravy na úpravu dle porostů												
K6 Koeficient úpravy na jiné vlivy												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Všechny oceňované pozemky se nacházejí v přilehlém okolí Litomyšle. Vzhledem k faktu, že se v daném místě/čase obchoduje s minimálním množstvím (2ks) pozemků obdobných s oceňovanými, byl okruh zvětšen na 15km od Litomyšle. Porovnávané pozemky (orná půda) jsou oceněny následovně:

Vzhledem k ocenění podílů 1/4 ze všech pozemků a absenci relevantních kvalitativních parametrů, volím výslednou jednotkovou cenu z komparace pro **ornou půdu** na úrovni zjištěné průměrné ceny, tj. **11,- Kč/m²**. (Skutečně obchodovatelná cena orné půdy se v okolí Litomyšle pohybuje v rozmezí **8 - 15,- Kč/m²**, dle ZD Růžový Palouček).

Pozemek **p.č. 1817**, kat.ú. Litomyšl jednotkovou cenou **11,00,- Kč/m²** (Průměrná cena z přím komparace)

Pozemek **p.č. 220/2**, kat. ú. Řikovice u Litomyšle jednotkovou cenou **11,00,- Kč/m² sníženou o 20%** , tj. ve výsledku **8,80,-Kč/m²**, a to vzhledem k horší bonitě, zastínění pásem lesa v plné délce a horší georeliéfni dispozici.

Vzdálenost mezi geometrickými středy pozemků je cca 1500m.

Vzhledem k nedostatku obdobných pozemků v dané lokalitě pro porovnání a ocenění podílu 1/4 pozemku **p.č. 163** , kat.ú. Řikovice u Litomyšle, volím výslednou jednotkovou cenu z komparace pro trvalý travní porost včetně porostu na **úrovni zjištěné minimální ceny**, tj. **6,-Kč/m²**

Pozemek, kat. úz. Litomyšl, LV 349				
Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/ m ²	Celková cena Kč
1817	orná půda	15305	11,00	168 355,00
Pozemky celkem				168 355,00

Pozemky, kat. úz. Řikovice u Litomyšle, LV 838				
Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/ m ²	Celková cena Kč
220/2	orná půda	38796	8,80	341404,80
163	trvalý travní porost + nelesní porost	3843	6,00	23 058,00
Pozemky celkem				364462,80

3 VYHODNOCENÍ

Pozemek kat. úz. Litomyšl, LV 349 (orná půda, p.č. 1817)

Ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování	374 820,00,- Kč
Komparační metoda – srovnání na trhu po přepočtu na zdroj ceny (x 0,80)	168 355,00,- Kč

Pozemky kat. úz. Řikovice u Litomyšle, LV 838 (orná půda, p.č. 220/2 a tr.tr. porost p.č. 163 včetně nelesního porostu 937/2)

Ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování	265 140,00,- Kč
Komparační metoda – srovnání na trhu po přepočtu na zdroj ceny (x 0,75)	364 462,80,- Kč.

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze, kde by soupisy sjednaných cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli napojeni na databázi Českého statistického úřadu, který shromažďuje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů, a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze které by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodů výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen.

Na základě dostupných informací, na základě popsaných parametrů, na základě srovnávacích kritérií, na základě rizikových faktorů, na základě provedených šetření a na základě výsledků použitých metod ocenění indikují obvyklou cenu předmětu ocenění ve výši:

Pozemek kat. úz. Litomyšl, LV 349 (orná půda, p.č. 1817)

168 355,00,- Kč

Ocenění spoluvlastnické podílu:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 činí tedy (po zaokrouhlení)

Pozemek kat. úz. Litomyšl, LV 349 (orná půda, p.č. 1817)

168 355,00,- Kč × 1/4 = 42 090,- Kč

Pozemky kat. úz. Řikovice u Litomyšle, LV 838 (orná půda, p.č. 220/2 a tr.tr. porost p.č. 163 včetně nelesního porostu 937/2)

364 462,80,- Kč

Ocenění spoluvlastnické podílu:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 činí tedy (po zaokrouhlení)

Pozemky kat. úz. Čáslav, LV 11575 (soubor pozemků orná půda, p.č. 937/11, 937/14 a 937/2)

364 462,80,- Kč × 1/4 = 91 120,- Kč

C REKAPITULACE

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku p.č. 1817 (orná půda), kat. úz. Litomyšl, obce Litomyšl, zapsáno na LV č. 349, vedeného u KÚ pro Pardubický kraj, KP Svitavy, indikují ke dni ocenění na:

42 090,- Kč

slovy: Čtyřicetdvatisícdevadesát korun českých

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na souboru pozemků p.č. 220/2 (orná půda) a p.č. 163 (trvalý travní porost) včetně nelesního porostu, kat. úz. Říkovice u Litomyšle, obec Morašice, zapsáno na LV č. 838, vedeného u KÚ pro Pardubický kraj, KP Svitavy, indikují ke dni ocenění na:

91 120- Kč

Slovy: Devadesátjedenatisícstodvacet korun českých

V Hradci Králové dne 6.4.2013

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě čj.Spr. 3349/07 ze dne 18. září 2007 pro základní obory ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady (Stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 312-42/2013 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. OF001-13.

Otisk znalecké pečeti:

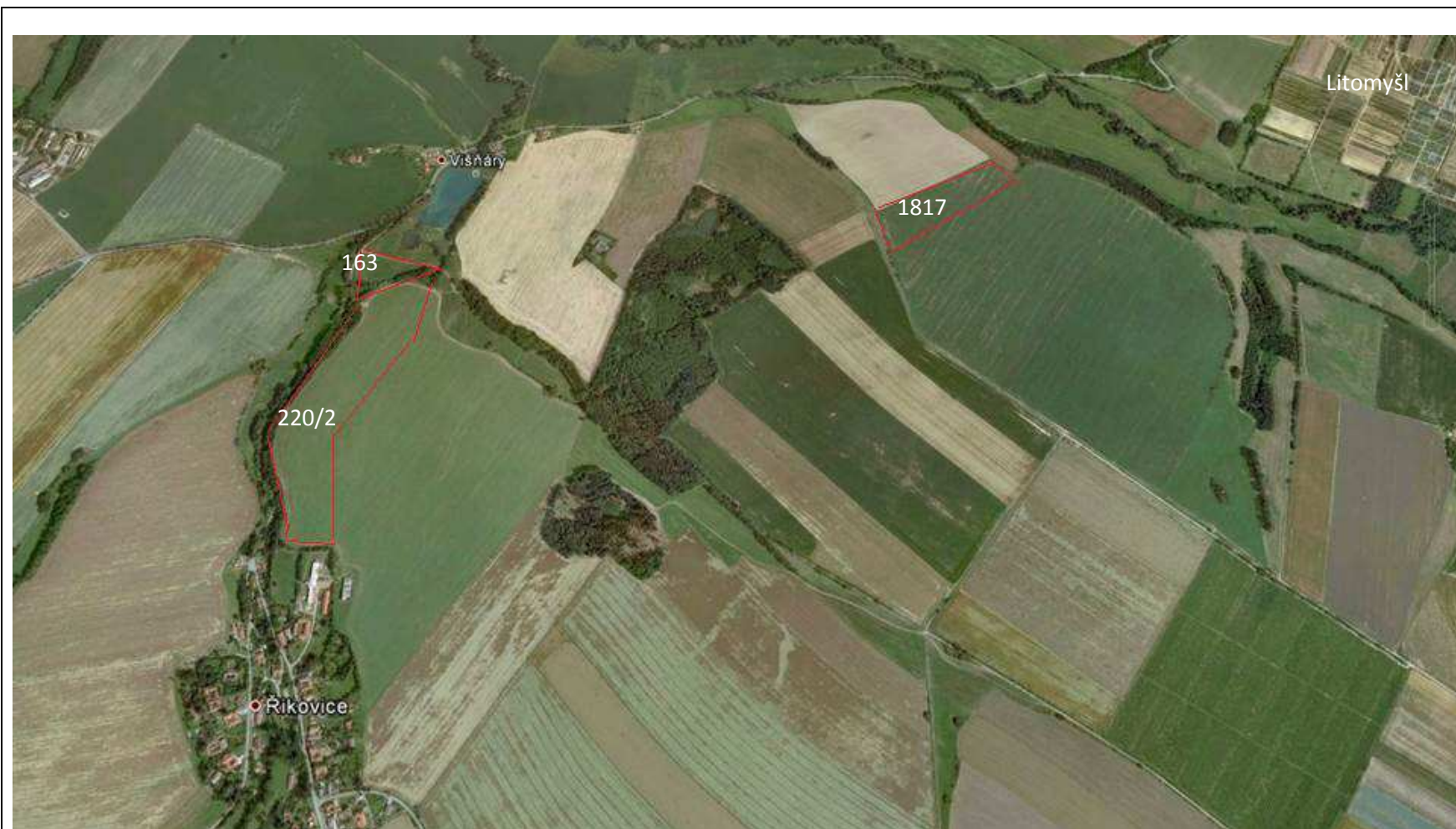
Podpis znalce:

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

V Hradci Králové dne 6.4.2013

Seznam příloh

1. Barevná fotodokumentace
2. Výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 349 k.ú. Litomyšl a LV 838 k.ú. Řikovice u Litomyšle, získaný prostřednictvím dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 6.4.2013
3. Snímky katastrálních map



Rozmístění oceňovaných pozemků



Pozemek 1817, k.ú. Litomyšl





Pozemek 163, k.ú. Řikovice u Litomyše





Pozemek 220/2, k.ú. Říkovice u Litomyše



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2013 15:35:02				
Okres: CZ0533 Svitavy		Obec: 578347 Litomyšl		
Kat.území: 685674 Litomyšl		List vlastnictví: 349		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (st. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Králová Miluše, Přílezy 40, 36401 Útvina		595326/1864		1/4
Žrout Josef, č.p. 105, 27341 Třebusice		601006/0353		1/4
Žrout Libor, Sportovců 927, 25301 Hostivice		640121/1102		1/4
Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha		720822/0294		1/4
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1817	15305	orná půda		zemědělský půdní fond
B1 Jiná práva - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva				
Typ vztahu		Povinnost k		
Oprávnění pro				
o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k č.j.: 38 Exe 862/2012-14. - k 1/4 nemovitosti				
		Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 1817		Z-6162/2012-609
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 149 EX 1330/12-13 ze dne 08.05.2012.				
				Z-6162/2012-609
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení . Právní moc ke dni 03.07.2012.				
				Z-3075/2013-609
o Zástavní právo soudcovské pro pohledávku ve výši 118.997,-- Kč s příslušenstvím. Den rozhodující pro pořadí soudcovského zástavního práva:9.3.2012. - k 1/4 nemovitosti				
Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská 1997/13a, Libeň, 18200 Praha		Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 1817		Z-6681/2012-609
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva č.j. 9E 70/2012-25 ve Svitavách ze dne 14.03.2012. Právní moc ke dni 26.04.2012.				
				Z-6681/2012-609
o Nařízení exekuce JUDr.Ivo Erbert , Exekutorský úřad Praha - východ				
		Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294		Z-54825/2012-101
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 38 EXE-862/2012 14 OSP6 ze dne 28.03.2012.; uloženo na prac. Praha				
				Z-54825/2012-101
o Zástavní právo soudcovské pro pohledávku ve výši 25.546,-- Kč s příslušenstvím. Den rozhodující pro pořadí soudcovského zástavního práva: 11.5.2012.				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609. strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2013 15:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578347 Litomyšl

Kat.území: 685674 Litomyšl

List vlastnictví: 349

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

pro pohledávku ve výši 41 279,90 Kč s příslušenstvím
k vl. podílu 1/4

Profidebt, s.r.o., Jindřišská 941/24, Nové Město, 11000 Praha, RČ/IČO: 27221971	Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 1817	Z-1846/2013-609
---	---	-----------------

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.120 EX 63962/12-16 ze dne 12.02.2013.

Z-1846/2013-609

o Nařízení exekuce

Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M.Exekutorský úřad Klatovy

Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294	Z-7448/2013-101
--	-----------------

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Praha 6, 38 EXE 191/2013-16 ze dne 21.01.2013.; uloženo na prac. Praha

Z-7448/2013-101

o Exekuční příkaz k prodeji
nemovitostik č.j.:38 EXE 191/2013-16.
- k podílu 1/4

Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 1817	Z-1847/2013-609
---	-----------------

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 120 EX 63962/12-17 ze dne 12.02.2013.

Z-1847/2013-609

o Zástavní právo exekutorské

pro pohledávku ve výši 10.788,- Kč s příslušenstvím
k podílu 1/4

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha, RČ/IČO: 41197518	Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 1817	Z-3075/2013-609
---	---	-----------------

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 149 EX 1330/12-12 ze dne 08.05.2012. Právní moc ke dni 03.07.2012.

Z-3075/2013-609

o Zástavní právo exekutorské

pro pohledávku ve výši 1000,- Kč s příslušenstvím
k vl. podílu 1/4

OBEC MĚŠICE, Hlavní 55/22, 25064 Měšice, RČ/IČO: 00240451	Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 1817	Z-3545/2013-609
--	---	-----------------

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 141EX7769/11-36 ze dne 08.10.2012.

Z-12919/2012-609

o Zástavní právo exekutorské

pro pohledávku ve výši 12 808,- Kč s příslušenstvím
k vl. podílu 1/4

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Orlická 2020/4,	Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO:	Z-3545/2013-609
--	---	-----------------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2013 15:35:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578347 Litomyšl
 Kat.území: 685674 Litomyšl List vlastnictví: 349
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Vinohrady, 13000 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 1817
 41197518

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 149
 EX 3305/11-37 ze dne 17.07.2012.

Z-9242/2012-609

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví 26 D-1477/2010 -46 Obvodního pro Prahu 6 ze dne 26.09.2011.
 Právní moc ke dni 02.11.2011.

Z-17244/2011-609

Pro: Žrout Libor, Sportovců 927, 25301 Hostivice

RČ/IČO: 640121/1102

Žrout Josef, č.p. 105, 27341 Třebusice

601006/0353

Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha

720822/0294

Králová Miluše, Přílezy 40, 36401 Útvina

595326/1864

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1817	51400	15305

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 Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 06.04.2013 15:44:08

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

Výpis LV 838 pro kat.úz. Říkovice u Litomyšle, obec Morašice

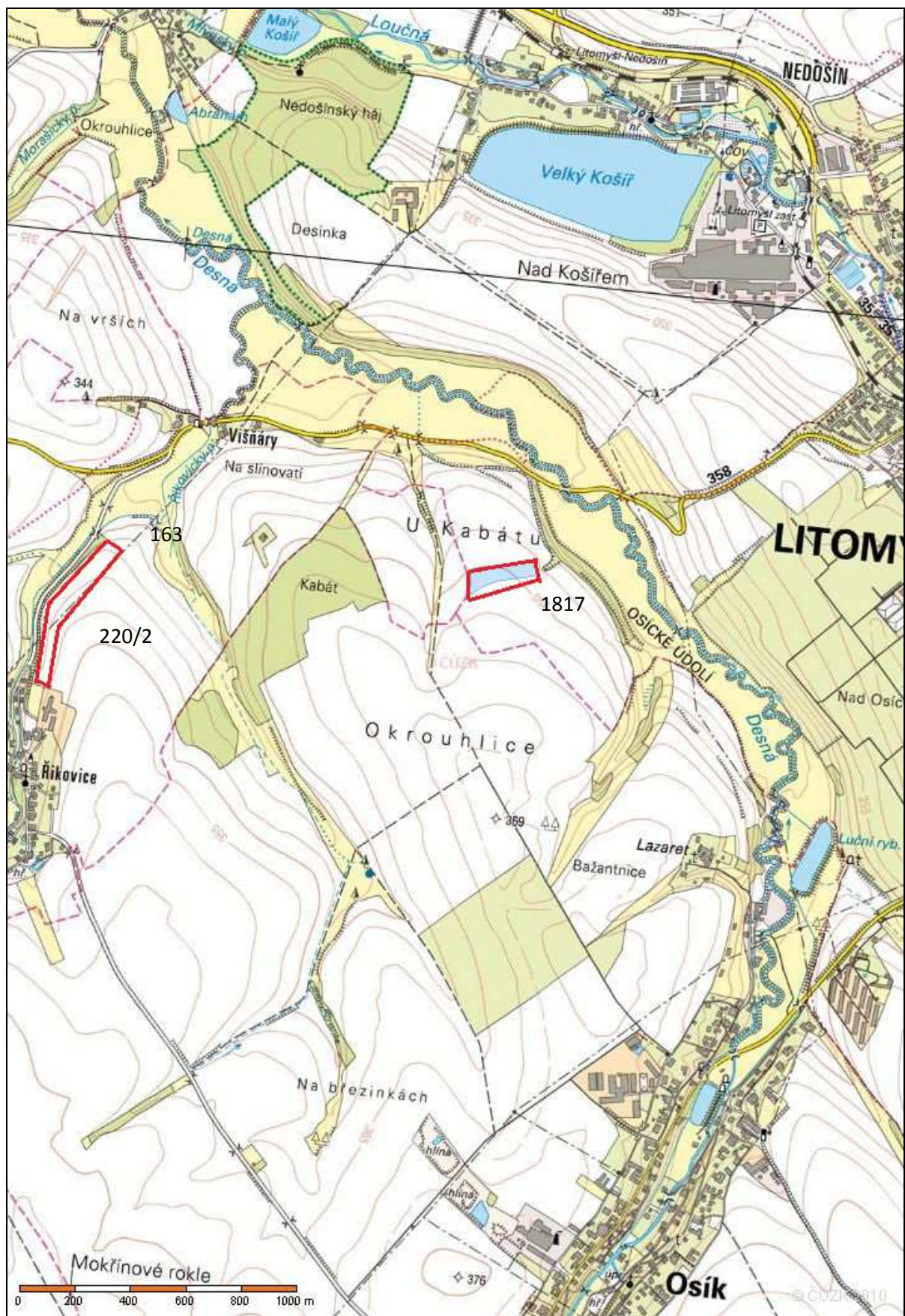
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2013 15:55:02				
Okres: CZ0533 Svitavy		Obec: 578428 Morašice		
Kat.území: 698423 Říkovice u Litomyšle		List vlastnictví: 838		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor		Podíl	
<i>Vlastnické právo</i>				
Králová Miluše, Přílezy 40, 36401 Útvina	595326/1864		1/4	
Žrout Josef, č.p. 105, 27341 Třebusice	601006/0353		1/4	
Žrout Libor, Sportovců 927, 25301 Hostivice	640121/1102		1/4	
Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha	720822/0294		1/4	
B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
163	3843	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
220/2	38796	orná půda		zemědělský půdní fond
B1 Jiná práva - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva				
<i>Typ vztahu</i>				
<i>Oprávnění pro</i>		<i>Povinnost k</i>		
<ul style="list-style-type: none"> o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti <ul style="list-style-type: none"> k č.j.: 38 Exe 862/2012-14. - k 1/4 nemovitosti <div style="margin-left: 100px;"> Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 220/2 Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 163 </div> 				
<ul style="list-style-type: none"> Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 149 EX 1330/12-13 ze dne 08.05.2012. <div style="text-align: right;">Z-6162/2012-609</div> Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení . Právní moc ke dni 03.07.2012. <div style="text-align: right;">Z-3075/2013-609</div> 				
<ul style="list-style-type: none"> o Zástavní právo soudcovské <ul style="list-style-type: none"> pro pohledávku ve výši 118.997,-- Kč s příslušenstvím. Den rozhodující pro pořadí soudcovského zástavního práva:9.3.2012. - k 1/4 nemovitosti <div style="margin-left: 100px;"> Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 220/2 Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 163 </div> 				
<ul style="list-style-type: none"> Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva č.j. 9E 70/2012-25 ve Svitavách ze dne 14.03.2012. Právní moc ke dni 26.04.2012. <div style="text-align: right;">Z-6681/2012-609</div> 				
<ul style="list-style-type: none"> o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti <ul style="list-style-type: none"> k č.j.: 34 EXE 1485/2010-12. - k 1/4 nemovitosti 				
<p style="font-size: small; text-align: center;">Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609. strana 1</p>				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2013 15:55:02	
Okres: CZ0533 Svitavy	Obec: 578428 Morašice
Kat.území: 698423 Řikovice u Litomyšle	List vlastnictví: 838
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
	Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 163
	Z-8430/2012-609
	Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 220/2
	Z-8430/2012-609
Listina	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 067 EX 4435/10-27 ze dne 25.06.2012.
	Z-8430/2012-609
o Nařízení exekuce	
JUDr. Ivo Erbert , Exekutorský úřad Praha - východ	
	Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294
	Z-54825/2012-101
Listina	Usnesení soudu o nařízení exekuce 38 EXE-862/2012 14 OSP6 ze dne 28.03.2012.; uloženo na prac. Praha
	Z-54825/2012-101
o Zástavní právo exekutorské	
pro pohledávku ve výši 21.683,47 Kč s příslušenstvím k podílu 1/4	
GE Money Bank, a.s., Vyskočilova 1422/1a, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720	
	Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 220/2
	Z-10041/2012-609
	Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 163
	Z-10041/2012-609
Listina	Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 067 EX 4435/10-21 ze dne 23.04.2012. Právní moc ke dni 07.05.2012.
	Z-10041/2012-609
o Zástavní právo soudcovské	
pro pohledávku ve výši 25.546,-- Kč s příslušenstvím.	
Den rozhodující pro pořadí soudcovského zástavního práva: 11.5.2012.	
- k 1/4 nemovitosti	
Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská 1997/13a, Libeň, 18200 Praha	
	Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 220/2
	Z-11244/2012-609
	Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 163
	Z-11244/2012-609
Listina	Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva č.j. 12E 16/2012-13 Okresního ve Svitavách ze dne 15.05.2012. Právní moc ke dni 10.07.2012.
	Z-11244/2012-609
o Nařízení exekuce	
Mgr. Pavel Pajer, Exekutorský úřad Tachov	
	Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294
	Z-75798/2012-101
Listina	Usnesení soudu o nařízení exekuce 40 EXE-674/2011 11 OS P6 ze dne 29.09.2011.; uloženo na prac. Praha
	Z-75798/2012-101
o Nařízení exekuce	
<small>Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609. strana 2</small>	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2013 15:55:02	
Okres: CZ0533 Svitavy	Obec: 578428 Morašice
Kat.území: 698423 Řikovice u Litomyšle	List vlastnictví: 838
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	
Oprávnění pro	Povinnost k
<p>o Nařízení exekuce</p> <p>Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M.Exekutorský úřad Klatovy Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Z-7448/2013-101 Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294</p> <p>Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Praha 6, 38 EXE 191/2013-16 ze dne 21.01.2013.; uloženo na prac. Praha Z-7448/2013-101</p> <p>o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k č.j.:38 EXE 191/2013-16. - k podílu 1/4</p> <p style="text-align: right;">Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Z-1847/2013-609 Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 220/2 Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Z-1847/2013-609 Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 163</p> <p>Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 120 EX 63962/12-17 ze dne 12.02.2013. Z-1847/2013-609</p> <p>o Zástavní právo exekutorské pro pohledávku ve výši 10.788,-- Kč s příslušenstvím k podílu 1/4</p> <p>Všeobecná zdravotní pojišťovna Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Z-3075/2013-609 České republiky, Orlická 2020/4, Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: Vinohrady, 13000 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 220/2 41197518 Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Z-3075/2013-609 Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 163</p> <p>Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 149 EX 1330/12-12 ze dne 08.05.2012. Právní moc ke dni 03.07.2012. Z-3075/2013-609</p>	
D Jiné zápisy	
Typ vztahu	
Vztah pro	Vztah k
<p>o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen dne 17.7.2012 - k vl. podílu 1/4</p> <p style="text-align: right;">Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Z-9242/2012-609 Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 220/2 Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Z-9242/2012-609 Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 163</p> <p>Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 149 EX 3305/11-37 ze dne 17.07.2012. Z-9242/2012-609</p>	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609. strana 4	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující stav evidovaný k datu 06.04.2013 15:55:02		
Okres: CZ0533 Svitavy	Obec: 578428 Morašice	
Kat.území: 698423 Řikovice u Litomyšle	List vlastnictví: 838	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
Typ vztahu	Vztah k	
Vztah pro		
<p>o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen dne 9.10.2012. - k 1/4 nemovitostí</p> <p>Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Z-12918/2012-609 Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 220/2 Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Z-12918/2012-609 Ruzyně, 16100 Praha, RČ/IČO: 720822/0294, Parcela: 163</p> <p>Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 141EX7769/11-37 ze dne 08.10.2012. Z-12918/2012-609</p>		
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu		
Listina		
<p>o Usnesení soudu o dědictví 26 D-1477/2010 -46 Obvodního pro Prahu 6 ze dne 26.09.2011. Právní moc ke dni 02.11.2011.</p> <p>Z-17244/2011-609</p> <p>Pro: Žrout Josef, č.p. 105, 27341 Třebusice RČ/IČO: 601006/0353 Žrout Libor, Sportovců 927, 25301 Hostivice 640121/1102 Králová Miluše, Pílezy 40, 36401 Útvina 595326/1864 Žrout Zbyněk, Stochovská 72/61, Ruzyně, 16100 Praha 720822/0294</p>		
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
163	52514	1296
	56701	2547
220/2	52514	38783
	56701	13
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 Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.		
Vyhotovil:	Vyhotoveno: 06.04.2013 15:56:05	
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD	Řízení PÚ:	
Vyhotoveno dálkovým přístupem		
Podpis, razítko:		
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609. strana 5		

Poloha oceňovaných pozemků a jejich vzájemná relace:



Snímek aktuální kat. mapy (k.ú. Litomyšl, pozemek p.č.1817)



Snímek aktuální kat. mapy (k.ú. Řikovice u Litomyše, pozemky p.č.220/2 a 163)

