

ZNALECKÝ POSUDEK č. 6525 – 175 – 19

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI (ODHAD OBVYKLÉ CENY)

Předmět ocenění:

a) pozemky parc. č. 107/1, 107/2, 107/3, 107/4, 107/5, 107/6, 107/7, 281/35, 305/1, 305/3, 465/1, 465/2, 487/2, 488/1, 488/2, 489, 490, 491, 503/7, 503/11, 503/15, 503/16, 503/18, 658/7, 705/4, 705/5, 705/7, 705/19, 734, 767, 768, 851 a 852 v katastrálním území Kostomlaty pod Řípem, obec Kostomlaty pod Řípem, okres Litoměřice

b) věcné břemeno užívání pozemků

Majitelé nemovitosti:

Tůmová Martina

Uzavřená 660/12, Kobylisy, 182 00, Praha 8

Objednatel posudku:

Mgr. Michal Večeřa – insolvenční správce

Rašínova 103/2, 602 00 Brno

Vypracoval:

Ing. Milan Kroupa

Stupno 227, 338 24 Břasy, tel. 603 963 092

Obvyklá cena nemovitosti:

6.700.000,- Kč

Datum místního šetření: 25.9.2019

Vypracováno ku dni: 25.9.2019

Tento posudek obsahuje 12 stran textu a 13 stran příloh. Předává se ve 2 vyhotoveních.

V Praze 14.10.2019

Výtisk č. **3**

Obsah posudku:

1. NÁLEZ	2
1.1. Znalecký úkol	2
1.2. Informace o nemovitosti	2-3
1.3. Prohlídka nemovitosti	3
1.4. Dokumentace a skutečnost	3
1.5.1. Vlastnické a evidenční údaje	4
1.5.2. Omezení vlastnického práva	4
1.6.1. Celkový popis obce	4
1.6.2. Celkový popis nemovitosti	4
1.7. Podklady pro zpracování posudku	4
1.8. Metody zjištění hodnoty nemovitosti	4-5
2. POSUDEK	5
2.1. Oceňované nemovitosti – přehled	5
2.2. Zjištění administrativní hodnoty nemovitosti dle platné vyhlášky	5-7
2.3. Zjištění věcné hodnoty nemovitosti	7
2.4. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou	8
2.5. Zjištění hodnoty nemovitosti srovnávací metodou	8-10
2.6. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé	10-11
2.7. Ocenění věcného břemene	11
3. ZÁVĚR	11-12
4. ZNALECKÁ DOLOŽKA	12

Přílohy:

- Výpis z KN ze dne 4.6.2019, LV 592
- Kopie katastrální mapy
- Umístění obce na mapě

1. NÁLEZ

1.1. Znalecký úkol

Na základě objednávky insolvenčního správce pana Mgr. Michala Večeři ze dne 2.9.2019 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě 1.2. ve vlastnictví paní Martiny Tůmové

1.2. Informace o nemovitosti

Parcelní číslo	Výměra (m2)	Druh pozemku
107/1	5315	Orná půda
107/2	3749	Orná půda
107/3	1628	Orná půda
107/4	2455	Orná půda
107/5	4595	Orná půda
107/6	4263	Orná půda

107/7	629	Orná půda
281/35	33661	Orná půda
305/1	5010	Orná půda
305/3	14604	Orná půda
465/1	4516	Orná půda
465/2	2651	Orná půda
487/2	3442	Lesní pozemek
488/1	881	Trvalý travní porost
488/2	7118	Ovocný sad
489	1061	Trvalý travní porost
490	550	Trvalý travní porost
491	1901	Lesní pozemek
503/7	11799	chmelnice
503/11	11262	chmelnice
503/15	23829	Orná půda
503/16	11793	Orná půda
503/18	3488	Orná půda
658/7	43315	Orná půda
705/4	1802	Orná půda
705/5	72	Orná půda
705/7	8	Orná půda
705/19	4057	Orná půda
734	10239	Orná půda
767	2662	Orná půda
768	2792	Orná půda
851	39329	Orná půda
852	2917	Orná půda

Pozemky jsou zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Litoměřice (Katastrální úřad pro Ústecký kraj) pro obec a katastrální území Kostomlaty pod Řípem na listu vlastnictví č. 592

1.3. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka výše uvedené nemovitosti se uskutečnila dne 3.9.2019. K místnímu šetření se kromě znalce nikdo nedostavil, **pozemky jsou volně přístupná.**

1.4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla k dispozici, všechny údaje byly zjištěny při místním šetření. K dispozici byla Katastrální mapa a Územní plán obce Kostomlaty pod Řípem.

1.5.1. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 4.6.2019, LV 592 pro katastrální území Kostomlaty pod Řípem je majitelem oceňované nemovitosti – výše uvedených pozemků:

1.5.2. Omezení vlastnického práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí je omezeno vlastnické právo k nemovitostem zástavním právem exekutorským a exekučními příkazy k prodeji nemovitosti.

Dále je na pozemcích věcné břemeno užívání pro pana Vladimíra Tomáška.

Podrobný přehled omezení vlastnického práva – viz Výpis z KN, který je součástí tohoto posudku (příloha)

1.6.1. Celkový popis obce

Obec **Kostomlaty pod Řípem** se nachází v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji. Asi 3km západně od vesnice se nachází vrch Říp. Pověřený obecní úřad je Městský úřad Roudnice nad Labem. V obci žije cca 457 obyvatel. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1285. Občanská vybavenost obce je na nižší úrovni.

1.6.2. Celkový popis nemovitosti

Oceňované pozemky se nachází v katastrálním území Kostomlaty pod Řípem. Netvoří jeden celek, jsou v různých lokalitách obce. V Územním plánu obce se nachází v nezastavitelném území převážně orné půdy. Seznam pozemků a jejich velikost a druh je uveden v bodě 1.2.

Na lesních pozemcích jsou trvalé porosty – druh, stáří a bonita porostu byla převzata z Lesního a hospodářského plánu.

1.7. Podklady pro zpracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 4.6.2019, LV 592
- kopie katastrální mapy
- Územní plán obce Kostomlaty pod Řípem
- místní šetření ze dne 25.9.2019
- informace realitních kanceláří, realitní servery a časopisy
- archiv znalce
- fotodokumentace

1.8. Metody zjištění hodnoty nemovitosti

- administrativní metoda

Při stanovení ceny nemovitosti administrativní metodou je postupováno 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.

- metoda zjištění věcné hodnoty

při stanovení věcné ceny nemovitosti je postupováno podle výše uvedené oceňovací vyhlášky jako v případě administrativní metody, ale není zde uplatněn koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

- výnosová metoda

vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem)

- srovnávací metoda

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo v současné době nabízených porovnatelných nemovitostí ve srovnatelných lokalitách

- Obvyklá (tržní) cena nemovitosti

Jedná se o cenu, za kterou je možné stejnou nebo srovnatelnou nemovitost v daném místě a čase prodat nebo koupit.

Podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku § 2, odstavec 1:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ku 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

2. POSUDEK

2.1. **Oceňované nemovitosti – přehled**

Pozemky- viz bod 1.2

Trvalé porosty

2.2. **Zjištění administrativní hodnoty nemovitosti dle platné oceňovací vyhlášky**

Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Kostomlaty pod Řípem
413 01 Kostomlaty pod Řípem
LV: 592
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Kostomlaty pod Řípem
Katastrální území: Kostomlaty pod Řípem
Počet obyvatel: 457

Pozemky

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	107/1	10501	5 315	7,82		7,82	41 563,00

orná půda	107/2	10501	3 749	7,82	7,82	29 317,00
orná půda	107/3	10501	1 628	7,82	7,82	12 731,00
orná půda	107/4	10501	2 455	7,82	7,82	19 198,00
orná půda	107/5	10501	4 595	7,82	7,82	35 933,00
orná půda	107/6	10501	4 263	7,82	7,82	33 337,00
orná půda	107/7	10100	263	14,57	14,57	3 832,00
orná půda	107/7	10501	366	7,82	7,82	2 862,00
orná půda	281/35	12112	12 017	3,20	3,20	38 454,00
orná půda	281/35	12213	21 644	3,44	3,44	74 455,00
orná půda	305/1	10401	3 865	6,03	6,03	23 306,00
orná půda	305/1	11904	1 103	6,39	6,39	7 048,00
orná půda	305/1	12213	42	3,44	3,44	144,00
orná půda	305/3	11904	8 000	6,39	6,39	51 120,00
orná půda	305/3	12213	6 604	3,44	3,44	22 718,00
orná půda	465/1	11914	4 516	5,22	5,22	23 574,00
orná půda	465/2	11914	2 651	5,22	5,22	13 838,00
trvalý travní porost	488/1	11954	881	3,83	3,83	3 374,00
ovocný sad	488/2	11954	7 118	3,83	3,83	27 262,00
trvalý travní porost	489	11954	1 061	3,83	3,83	4 064,00
trvalý travní porost	490	11954	550	3,83	3,83	2 107,00
chmelnice	503/7	10100	11 544	14,57	14,57	168 196,00
chmelnice	503/7	11914	255	5,22	5,22	1 331,00
chmelnice	503/11	10100	11 262	14,57	14,57	164 087,00
orná půda	503/15	10100	6 764	14,57	14,57	98 551,00
orná půda	503/15	11914	17 065	5,22	5,22	89 079,00
orná půda	503/16	10100	1 028	14,57	14,57	14 978,00
orná půda	503/16	11914	8 468	5,22	5,22	44 203,00
orná půda	503/16	11954	2 297	3,83	3,83	8 798,00
orná půda	503/18	10100	2 108	14,57	14,57	30 714,00
orná půda	503/18	11914	135	5,22	5,22	705,00
orná půda	503/18	11954	1 245	3,83	3,83	4 768,00
orná půda	658/7	10100	9 523	14,57	14,57	138 750,00
orná půda	658/7	10401	10 004	6,03	6,03	60 324,00
orná půda	658/7	10501	23 788	7,82	7,82	186 022,00
orná půda	705/4	10100	1 802	14,57	14,57	26 255,00
orná půda	705/5	10501	72	7,82	7,82	563,00
orná půda	705/7	10100	8	14,57	14,57	117,00
orná půda	705/19	10100	3 056	14,57	14,57	44 526,00
orná půda	705/19	10501	1 001	7,82	7,82	7 828,00
orná půda	734	10100	10 239	14,57	14,57	149 182,00
orná půda	767	10100	897	14,57	14,57	13 069,00
orná půda	767	10501	1 765	7,82	7,82	13 802,00
orná půda	768	10501	2 792	7,82	7,82	21 833,00
orná půda	851	10100	39 329	14,57	14,57	573 024,00
orná půda	852	10100	2 911	14,57	14,57	42 413,00
orná půda	852	10501	6	7,82	7,82	47,00
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6						
Celkem:	262 050 m ²					2 373 402,-

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	487/2	1S6	3 442	3,33		3,33	11 462,00
lesní pozemek	491	1S6	1 901	3,33		3,33	6 330,00

Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 5 343 m ²	17 792,-
Pozemky - zjištěná cena celkem	= 2 391 194,- Kč

Porosty

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název							
Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
BOC - borovice černá na pozemku p.č.: 487/2 A							
1 700,00	80	8,00	18	70 %	5,85	3,28	5 576,00
BO - borovice lesní na pozemku p.č.: 487/2 A							
1 700,00	80	8,00	16	30 %	4,47	1,07	1 819,00
BO - borovice lesní na pozemku p.č.: 487/2 B							
1 742,00	59	6,00	16	35 %	2,64	0,55	958,10
BR - bříza bradavičnatá na pozemku p.č.: 487/2 B							
1 742,00	59	6,00	16	35 %	1,03	0,22	383,24
BOC - borovice černá na pozemku p.č.: 487/2 B							
1 742,00	59	6,00	16	15 %	2,64	0,24	418,08
DB - dub letní na pozemku p.č.: 487/2 B							
1 742,00	59	6,00	16	15 %	2,41	0,22	383,24
BOC - borovice černá na pozemku p.č.: 491							
1 901,00	163	3,00	14	100 %	15,37	4,61	8 763,61
Cena lesního porostu celkem:							18 301,27

Porosty - zjištěná cena celkem = 18 301,27 Kč

1. Pozemky	2 391 190,- Kč
2. Porosty	18 300,- Kč

Výsledná administrativní cena nemovitosti: 2.409.490,- Kč

2.3. Zjištění věcné hodnoty nemovitosti

Výsledná věcná hodnota nemovitosti: nestanovena

2.4. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou

Výnosová metoda je jednou ze standardních metod pro ocenění zejména komerčně využitelných nemovitostí, případně rezidenčních nemovitostí. Tato metoda může být aplikována tam, kde je poptávka po pronájmu nemovitostí a trh s pronájmy alespoň částečně funguje. (tato situace je většinou pouze ve velkých či větších městech)
 Pro ocenění výše uvedených pozemků použití výnosové metody neuvažují.

Výsledná výnosová hodnota nemovitosti: nestanovena

2.5. Zjištění hodnoty nemovitosti srovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a z informací na internetových stránkách.

Podle výše uvedených podkladů byly vytipovány zemědělské a lesní pozemky v okolí obce Kostomlaty pod Řípem v okrese Litoměřice a Mělník. Pozemky stejného využití jako oceňované pozemky jsou běžně obchodovatelné.

1. Pole Liběchov okr. Mělník (10km přímou čarou od k.ú. Kostomlaty pod Řípem)

Pozemek o rozloze 15.257 m²

Nabídková cena: 320.397,- Kč

Cena za 1m²: 21,- Kč

Cena za 1 m² (redukce – 10%): 18,90 Kč/m²

2. Pole Štětí – Počeplice, okr. Litoměřice (9km přímou čarou od k.ú. Kostomlaty)

Pozemek o rozloze 69.032 m²

Nabídková cena: 2.070.960,- Kč

Cena za 1m²: 30,- Kč

Cena za 1 m² (redukce – 10%): 27,- Kč/m²

3. Pole Liběchov, okr. Mělník (10km přímou čarou od k.ú. Kostomlaty)

Pozemek o rozloze 60.149 m²

Nabídková cena: 1.605.978,- Kč

Cena za 1m²: 26,70 Kč

Cena za 1 m² (redukce – 10%): 24,- Kč/m²

4. Pole Jeviněves, okr. Mělník (5km přímou čarou od k.ú. Kostomlaty)

Pozemek o rozloze 100.000 m²

Nabídková cena: 4.491.092,- Kč

Cena za 1m²: 44,90 Kč

Cena za 1 m² (redukce – 10%): 40,40 Kč/m²

5. Pole Dolní Beřkovice, okr. Mělník (8km přímou čarou od k.ú. Kostomlaty)

Pozemek o rozloze 51.102 m²

Nabídková cena: 1.431.000,- Kč

Cena za 1m²: 28,- Kč

Cena za 1 m² (redukce – 10%): 25,20 Kč/m²

6. Lesní pozemek Vražkov, okr. Litoměřice (5km přímou čarou od k.ú. Kostomlaty)

Pozemek o rozloze 17.025 m²

Nabídková cena: 490.000,- Kč

Cena za 1m²: 28,80 Kč

Cena za 1 m2 (redukce – 10%): 25,90 Kč/m2

7. Lesní pozemek Chodouny, okr. Litoměřice (12km přímou čarou od k.ú. Kostomlaty)

Pozemek o rozloze 2.050 m²

Nabídková cena: 21.148,- Kč

Cena za 1m²: 10,30,- Kč

Cena za 1 m2 (redukce – 10%): 9,30,- Kč/m2

8. Louka Obříství, okr. Mělník (18km přímou čarou od k.ú. Kostomlaty)

Pozemek o rozloze 15.407 m²

Nabídková cena: 475.000,- Kč

Cena za 1m²: 30,80,- Kč

Cena za 1 m2 (redukce – 10%): 27,70 Kč/m2

9. Louka Štětí, okr. Litoměřice (10km přímou čarou od k.ú. Kostomlaty)

Pozemek o rozloze 17.399 m²

Nabídková cena: 260.985,- Kč

Cena za 1m²: 15,- Kč

Cena za 1 m2 (redukce – 10%): 13,50 Kč/m2

Při stanovení ceny srovnávacím způsobem budu vycházet z výše uvedených případů nabídek a prodejů zemědělských a lesních pozemků v okolí, které nejsou a ani se v nejbližší době nestanou stavebními pozemky.

Vyhodnocení srovnávací metody

Na základě výše uvedených skutečností je provedeno ocenění pozemků srovnávací metodou.

Hodnota zemědělských pozemků se pohybuje od cca 13,- Kč/m² do 40,- Kč/m².

Hodnota lesních pozemků se pohybuje od cca 9,- Kč/m² do 26,- Kč/m².

Oceňované pozemky rozdělíme do 5 kategorií.

Pozemky vedené jako orná půda:

jedná se o pozemky parc. č.: 107/1, 107/2, 107/3, 107/4, 107/5, 107/6, 107/7, 281/35, 305/1, 305/3, 465/1, 465/2, 503/15, 503/16, 503/18, 658/7, 705/4, 705/5, 705/7, 705/19, 734, 767, 768, 851 a 852

Celková výměra je: 229.379 m²

Na základě výše uvedených příkladů a skutečností určím základní cenu pozemků za 1m² ve spodní polovině uvedeného rozpětí tj. ve výši 24,- Kč.

Hodnota pozemků celkem: 229.379 m² * 24,- Kč/m² = 5.505.096,- Kč

Pozemky vedené jako lesní:

jedná se o pozemky parc. č.: 487/2 a 491

Celková výměra je: 5.343 m²

Na základě výše uvedených příkladů a skutečností určím základní cenu pozemků za 1m² při horní hranici uvedeného rozpětí tj. ve výši 25,- Kč.

Hodnota pozemků celkem: 5.343 m² * 25,- Kč/m² = 133.575,- Kč

Pozemek vedený jako ovocný sad:

jedná se o pozemek parc. č.: 488/2

Celková výměra je: 7.118 m²

Na základě výše uvedených příkladů a skutečností určím základní cenu pozemku včetně porostů za 1m² v horní polovině uvedeného rozpětí tj. ve výši 30,- Kč.

Hodnota pozemku celkem: 7.118 m² * 30,- Kč/m² = 213.540,- Kč

Pozemky vedené jako trvalý travní porost:

jedná se o pozemky parc. č.: 488/1, 489 a 490

Celková výměra je: 2.492 m²

Na základě výše uvedených příkladů a skutečností určím základní cenu pozemků za 1m² při spodní hranici uvedeného rozpětí tj. ve výši 15,- Kč.

Hodnota pozemků celkem: 2.492 m² * 15,- Kč/m² = 37.380,- Kč

Pozemky vedené jako chmelnice:

jedná se o pozemky parc. č.: 503/7 a 503/11

Celková výměra je: 23.061 m²

Na základě výše uvedených příkladů a skutečností určím základní cenu pozemků za 1m² při horní hranici uvedeného rozpětí tj. ve výši 35,- Kč.

Hodnota pozemků celkem: 23.061 m² * 35,- Kč/m² = 807.135,- Kč

Celková hodnota pozemků: 6.696.726,- Kč

Celková hodnota pozemků po zaokrouhlení: 6.700.000,- Kč

Hodnota nemovitosti srovnávací metodou 6.700.000,- Kč

2.6. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé

Při ocenění pozemků uvedených v bodě 1.2 v katastrálním území Kostomlaty pod Řípem, obec Kostomlaty pod Řípem, okres Litoměřice byly použity tyto metody:

Administrativní cena nemovitosti	2.409.490,- Kč
Věcná hodnota nemovitosti	nestanovena
Výnosová hodnota nemovitosti	nestanovena
Srovnávací hodnota nemovitosti	6.700.000,- Kč

2.7. Ocenění věcného břemene

Na výše uvedených nemovitostech byly zjištěny závady, které případným prodejem v dražbě nezaniknou. Jedná se o Věcné břemeno užívání pro pana Vladimíra Tomáška. (všechny pozemky na LV 592 kromě parc. č. 465/1 a 465/2)

Hodnota tohoto věcného břemene je stanovena na 2.610.000,- Kč

Výsledná hodnota věcného břemene je 2.610.000,- Kč.

3. ZÁVĚR

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo:

Na základě objednávky insolvenčního správce pana Mgr. Michala Večeři ze dne 2.9.2019 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě 1.2. ve vlastnictví paní Marty Tůmové. Dále byla stanovena hodnota věcného břemene užívání pozemků.

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Kladné a záporné vlivy na obvyklou cenu nemovitosti:

Kladné vlivy:

- pozemky se nachází v blízkosti obce Kostomlaty pod Řípem
- zemědělské pozemky mají převážně dobrou bonitu

Záporné vlivy

- pozemky jsou podle Územního plánu nezastavitelné
- pozemky jsou zatíženy zástavními právy a nařízenými exekuce
- na pozemcích je věcné břemeno užívání

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami s přihlédnutím k výše uvedeným kladným a záporným vlivům na obvyklou cenu bude stanovena obvyklá cena výše uvedených nemovitostí, která vychází ze srovnávací metody.

Obvyklá cena výše uvedených nemovitostí: 6.700.000,- Kč

Vzhledem ke stávající poloze, velikosti a využitelnosti pozemků a s ohledem na stávající situaci na realitním trhu určuji

obvyklou cenu pozemků parc. č. 107/1, 107/2, 107/3, 107/4, 107/5, 107/6, 107/7, 281/35, 305/1, 305/3, 465/1, 465/2, 487/2, 488/1, 488/2, 489, 490, 491, 503/7, 503/11, 503/15, 503/16, 503/18, 658/7, 705/4, 705/5, 705/7, 705/19, 734, 767, 768, 851 a 852 v katastrálním území Kostomlaty pod Řípem, obec Kostomlaty pod Řípem, okres Litoměřice na:

6.700.000,- Kč

Slovy:šestmilionúsedmsettisíckorunčeských

Výsledná hodnota věcného břemene je 2.610.000,- Kč.

V Praze, 14.10. 2019

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227, 338 24 Břasy
tel.: 603 963 092
e-mail: mikrop Praha@seznam.cz

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6525 - 175 - 19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 95-19.