

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 020352/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na nemovitostech - pozemcích parc.č. 451/31, 457/134 a 475/1 v katastrálním území Ujkovice, obec Ujkovice, okres Mladá Boleslav a dále o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na nemovitostech - pozemcích parc.č. 230/7, 397/1, 397/3, 405/4, 586/87 a 591/41 v katastrálním území Ledce u Mladé Boleslavi, obec Ledce, okres Mladá Boleslav včetně všech součástí a příslušenství.

Znalec: Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1962-03-2025

Zadavatel: soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
Evropská 663/132
160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 22540/15-293

OBVYKLÁ CENA	157 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 22 a 25 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 06.03.2025

Vyhotoveno: V Praze 06.03.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na nemovitostech - pozemcích parc.č. 451/31, 457/134 a 475/1 v katastrálním území Ujkovice, obec Ujkovice, okres Mladá Boleslav a dále o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na nemovitostech - pozemcích parc.č. 230/7, 397/1, 397/3, 405/4, 586/87 a 591/41 v katastrálním území Ledce u Mladé Boleslavi, obec Ledce, okres Mladá Boleslav včetně všech součástí a příslušenství.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 22540/15.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 10.07.2023 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 61 pro k.ú. Ujkovice

Výpis z katastru nemovitostí LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 22540/15-293 ze dne 26.2.2025

Znalecký posudek č. 045062/2023 vypracovaný mnou dne 9.8.2023

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Záznam z obhlídky

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce Ujkovice

El. náhled do územního plánu obce Ledce

Databáze porovnatelných nemovitostí Valuo

Cenová mapa <https://ikarus21.cz/>

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na [cuzk.cz](https://www.cuzk.cz)

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."**

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Pozemky na LV 61 pro k.ú. Ujkovice

kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Ujkovice, k.ú. Ujkovice
adresa nemovité věci: Ujkovice, 294 04 Ujkovice

Pozemky na LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi

kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Ledce, k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi
adresa nemovité věci: Ledce, 294 47 Ledce

Vlastnické a evidenční údaje

Miroslav Šifta, Mělnická 579, 277 11 Libiš, LV: 61, 101, podíl: 1 / 6

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozdíly mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí.

Místopis

Obec Ujkovice se nachází v okrese Mladá Boleslav, kraj Středočeský. Rozkládá se asi šestnáct kilometrů východně od Mladé Boleslavi. Žije zde 116 obyvatel.

Obec Ledce se nachází v okrese Mladá Boleslav, kraj Středočeský. Rozkládá se asi patnáct kilometrů jihovýchodně od Mladé Boleslavi. Žije zde 409 obyvatel.

zdroj: <https://cs.wikipedia.org/>

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky parc.č. 451/31, parc.č. 457/134 a parc.č. 475/1 v obci

a v katastrálním území Ujkovice v okrese Mladá Boleslav, resp. spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 vzhledem k celku na těchto pozemcích.

Dále jsou předmětem ocenění zemědělské pozemky parc.č. 230/7, parc.č. 397/1, parc.č. 397/3, parc.č. 405/4, parc.č. 586/87 a parc.č. 591/41 v obci Ledce, v katastrálním území Ledce u Mladé Boleslavi v okrese Mladá Boleslav, resp. spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 vzhledem k celku na těchto pozemcích.

Místní šetření bylo provedeno z blízkých komunikací a z dostupných míst v okolí oceňovaných pozemků.

Pozemky jsou součástí větších zemědělsky obhospodařovaných celků.

Pozemky jsou v katastru nemovitostí evidovány v druhu pozemku orná půda, pozemek parc.č. 586/87 o výměře 855 m² je evidován v druhu pozemku trvalý travní porost. Pozemky jsou zemědělsky obhospodařovány. U oceňovaných pozemků není předpoklad jejich jiného než zemědělského využití. Na pozemcích se nenacházejí žádné venkovní úpravy ani trvalé porosty.

Pozemky jsou rovinné, převážně obdélníkových půdorysných tvarů.

Objednatelem posudku ani povinným nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná pachtovní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván.

Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.

Pozemky nemají žádné viditelné součásti ani příslušenství.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Jedná se o pozemky přístupné přes pozemky jiných vlastníků v rámci zemědělsky obhospodařovaných celků.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Dle výpisů z katastru nemovitostí LV 61 pro k.ú. Ujkovice a LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o exekučních řízeních - viz příložené LV 61 a LV 101.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky na LV 61 pro k.ú. Ujkovice

1.1. Pozemky na LV 61 pro k.ú. Ujkovice - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6

2. Pozemky na LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi

2.1. Pozemky na LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6

Obsah ocenění na tržních principech

1. Pozemky na LV 61 pro k.ú. Ujkovice

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Pozemky na LV 61 pro k.ú. Ujkovice - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6

2. Pozemky na LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemky na LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1. Pozemky na LV 61 pro k.ú. Ujkovice

Název předmětu ocenění: zemědělské pozemky - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6
Adresa předmětu ocenění: Ujkovice
294 04 Ujkovice
Kraj: Středočeský
Okres: Mladá Boleslav
Obec: Ujkovice
Katastrální území: Ujkovice
Počet obyvatel: 118

2. Pozemky na LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi

Název předmětu ocenění: zemědělské pozemky - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6
Adresa předmětu ocenění: Ledce
294 47 Ledce
Kraj: Středočeský
Okres: Mladá Boleslav
Obec: Ledce
Katastrální území: Ledce u Mladé Boleslavi
Počet obyvatel: 414

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky na LV 61 pro k.ú. Ujkovice

1.1. Pozemky na LV 61 pro k.ú. Ujkovice - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	451/31	31400	10 128	15,60		15,60	157 996,80
orná půda	457/134	31400	2 634	15,60		15,60	41 090,40
orná půda	475/1	31400	4 193	15,60		15,60	65 410,80

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	16 955 m ²	264 498,-
Pozemky na LV 61 pro k.ú. Ujkovice - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	264 498,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 6
Pozemky na LV 61 pro k.ú. Ujkovice - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 - cena zjištěná celkem	=	44 083,- Kč

2. Pozemky na LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi

2.1. Pozemky na LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6

Ocenění

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	230/7	31400	2 451	15,60		15,60	38 235,60
orná půda	397/1	32110	2 361	5,70		5,70	13 457,70
orná půda	397/3	32110	1 268	5,70		5,70	7 227,60
orná půda	405/4	32110	6 472	5,70		5,70	36 890,40
trvalý travní porost	586/87	36000	855	18,77		18,77	16 048,35
orná půda	591/41	36000	1 837	18,77		18,77	34 480,49
orná půda	591/41	32001	502	9,34		9,34	4 688,68

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	15 746 m ²	151 028,82
Pozemky na LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	151 028,82 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 6
Pozemky na LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 - cena zjištěná celkem	=	25 171,47 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Pozemky na LV 61 pro k.ú. Ujkovice

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Pozemky na LV 61 pro k.ú. Ujkovice - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6

Oceňovaná nemovitá věc

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení obvyklé ceny zohledněna jeho nižší obchodovatelnost, v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách realitní trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což značně ztěžuje nejen jejich vlastní prodej, ale i samotné ocenění těchto nemovitostí.

Metodicky se pro stanovení obvyklé ceny vychází ze vzorků podobných srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji, nebo již zrealizovaných prodejů. Obecně se tedy vychází z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitostí, avšak nemovitostí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv

stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnickém podílu více osob, není nijak neobvyklý, tak se vesměs jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitostech, až na velmi vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů nemovitostí. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitostech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitosti jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitosti, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. Skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě daleko větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako podíl velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vydělit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Výměra pozemku:	16 955,00 m ²
------------------------	--------------------------

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Porovnatelná nemovitost č. 1
Lokalita:	Ujkovice
Popis:	Informace o transakci: Řízení (KN): V-2781/2024-207 Kupní smlouva: (84146095010) Cena transakce: 300 000 Kč Podání: 4. 4. 2024 Nemovitosti na listině

Informace o parcele:
Cena parcely : 300 000 Kč
34 Kč/m²
Typ parcely: Pozemková
Druh pozemku: Orná půda
Číslo parcely: 167
Katastrální území: Ujkovice (774103)
Výměra parcely: 8812 m²

Pozemek: 8 812,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Úvaha znalce	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Váha: 2

Cena [Kč] k 4.4.2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
300 000	8 812	34	1,00	34,00

Název: Porovnatelná nemovitost č. 2

Lokalita: Dolní Rokytňany

Popis: Informace o transakci:
Řízení (KN): V-686/2024-604
Kupní smlouva: (83250444010)
Cena transakce: 475 000 Kč
Podání: 12. 2. 2024
Nemovitosti na listině
Informace o parcele:
Cena parcely (rozpočet): 211 825 Kč
25 Kč/m²
Typ parcely: Pozemková
Druh pozemku: Orná půda
Číslo parcely: 155/17
Katastrální území: Dolní Rokytňany (740861)
Výměra parcely: 8313 m²
LV parcely na KN: 96

Pozemek: 8 313,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Úvaha znalce	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Váha: 2

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 12.2.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
211 825	8 313	25	1,00	25,00

Název:	Porovnatelná nemovitost č. 3			
Lokalita:	Košík			
Popis:	Informace o transakci: Řízení (KN): V-1212/2024-208 Kupní smlouva: (83372888010) Cena transakce: 81 445 Kč Podání: 19. 2. 2024 Nemovitosti na listině Informace o parcele: Cena parcely : 81 445 Kč 35 Kč/m² Typ parcely: Pozemková Druh pozemku: Orná půda Číslo parcely: 335/4 Katastrální území: Košík (670839) Výměra parcely: 2327 m² LV parcely na KN: 667			
Pozemek:	2 327,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Lokalita		1,00		
K3 Velikost		1,00		
K4 Tvar pozemku		1,00		
K5 Úvaha znalce		1,00		
				
			Zdroj: https://ikarus21.cz/	
			Váha: 2	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 19.2.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
81 445	2 327	35	1,00	35,00

Název:	Porovnatelná nemovitost č. 4			
Lokalita:	Ledce u Mladé Boleslavi			
Popis:	Informace o transakci: Řízení (KN): V-9027/2024-207 Kupní smlouva: (87517343010) Cena transakce: 345 536 Kč Podání: 1. 11. 2024 Nemovitosti na listině Informace o parcele: Cena parcely : 345 536 Kč 64 Kč/m² Typ parcely: Pozemková Druh pozemku: Orná půda Číslo parcely: 220			

Katastrální území: Ledce u Mladé Boleslavi (679623)
Výměra parcely: 5399 m²
LV parcely na KN: 80

Pozemek: 5 399,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Úvaha znalce	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Váha: 1

Cena [Kč] k 1.11.2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
345 536	5 399	64	1,00	64,00

Minimální jednotková porovnávací cena	25 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	40 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	36 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	64 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Vážená jednotková cena	36 Kč/m²
Výměra pozemku	16 955,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	610 380,00
Obtížnější obchodovatelnost spoluvlastnického podílu	* 0,80
	= 488 304,00
Vlastnický podíl	* 1 / 6
Výsledná porovnávací hodnota	81 384 Kč

2. Pozemky na LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemky na LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6

Oceňovaná nemovitá věc

Výměra pozemku: 15 746,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Porovnatelná nemovitost č. 1
Lokalita: Ujkovice
Popis: Informace o transakci:
Řízení (KN): V-2781/2024-207

Kupní smlouva: (84146095010)
Cena transakce: 300 000 Kč
Podání: 4. 4. 2024
Nemovitosti na listině
Informace o parcele:
Cena parcely : 300 000 Kč
34 Kč/m²
Typ parcely: Pozemková
Druh pozemku: Orná půda
Číslo parcely: 167
Katastrální území: Ujkovice (774103)
Výměra parcely: 8812 m²

Pozemek: 8 812,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Úvaha znalce	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Váha: 2

Cena [Kč] k 4.4.2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
300 000	8 812	34	1,00	34,00

Název: Porovnatelná nemovitost č. 2

Lokalita: Dolní Rokytňany

Popis: Informace o transakci:

Řízení (KN): V-686/2024-604

Kupní smlouva: (83250444010)

Cena transakce: 475 000 Kč

Podání: 12. 2. 2024

Nemovitosti na listině

Informace o parcele:

Cena parcely (rozpočet): 211 825 Kč

25 Kč/m²

Typ parcely: Pozemková

Druh pozemku: Orná půda

Číslo parcely: 155/17

Katastrální území: Dolní Rokytňany (740861)

Výměra parcely: 8313 m²

LV parcely na KN: 96

Pozemek: 8 313,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Úvaha znalce	1,00

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>**Váha: 2**

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 12.2.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
211 825	8 313	25	1,00	25,00

Název: Porovnatelná nemovitost č. 3**Lokalita:** Košík

Popis: Informace o transakci:
Řízení (KN): V-1212/2024-208
Kupní smlouva: (83372888010)
Cena transakce: 81 445 Kč
Podání: 19. 2. 2024
Nemovitosti na listině
Informace o parcele:
Cena parcely : 81 445 Kč
35 Kč/m²
Typ parcely: Pozemková
Druh pozemku: Orná půda
Číslo parcely: 335/4
Katastrální území: Košík (670839)
Výměra parcely: 2327 m²
LV parcely na KN: 667

Pozemek: 2 327,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Úvaha znalce	1,00

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>**Váha: 2**

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 19.2.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
81 445	2 327	35	1,00	35,00

Název: Porovnatelná nemovitost č. 4**Lokalita:** Ledce u Mladé Boleslavi

Popis: Informace o transakci:
Řízení (KN): V-9027/2024-207
Kupní smlouva: (87517343010)

Cena transakce: 345 536 Kč
 Podání: 1. 11. 2024
 Nemovitosti na listině
 Informace o parcele:
 Cena parcely : 345 536 Kč
 64 Kč/m²
 Typ parcely: Pozemková
 Druh pozemku: Orná půda
 Číslo parcely: 220
 Katastrální území: Ledce u Mladé Boleslavi (679623)
 Výměra parcely: 5399 m²
 LV parcely na KN: 80

Pozemek: 5 399,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Lokalita	1,00
K3 Velikost	1,00
K4 Tvar pozemku	1,00
K5 Úvaha znalce	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Váha: 1

Cena [Kč] k 1.11.2024	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
345 536	5 399	64	1,00	64,00

Minimální jednotková porovnávací cena	25 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	40 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	36 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	64 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Vážená jednotková cena	36 Kč/m²
Výměra pozemku	15 746,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	566 856,00
Obtížnější obchodovatelnost spoluvlastnického podílu	* 0,80
	=
Vlastnický podíl	* 1 / 6
Výsledná porovnávací hodnota	75 581 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky na LV 61 pro k.ú. Ujkovice

1.1. Pozemky na LV 61 pro k.ú. Ujkovice - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 44 083,- Kč

1. Pozemky na LV 61 pro k.ú. Ujkovice - celkem: **44 083,- Kč**

2. Pozemky na LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi

2.1. Pozemky na LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 25 171,- Kč

2. Pozemky na LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi - celkem: **25 171,- Kč**

Zjištěná cena - celkem: 69 254,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 69 250,- Kč

slovy: Šedesát devět tisíc dvě stě padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	69 250 Kč
--	------------------

slovy: Šedesát devět tisíc dvě stě padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Pozemky na LV 61 pro k.ú. Ujkovice

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Pozemky na LV 61 pro k.ú. Ujkovice - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 81 384,- Kč

2. Pozemky na LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemky na LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 75 581,- Kč

Porovnávací hodnota	156 965 Kč
----------------------------	-------------------

Obvyklá cena	157 000 Kč
---------------------	-------------------

slovy: Jedno sto padesát sedm tisíc Kč

Silné stránky

Zemědělsky obhospodařované pozemky s dobrou bonitou, pozemky rovinné v dobré dostupnosti z veřejné komunikace.

Slabé stránky

Obtížnější obchodovatelnost spoluvlastnického podílu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na nemovitostech - pozemcích parc.č. 451/31, 457/134 a 475/1 v katastrálním území Ujkovice, obec Ujkovice, okres Mladá Boleslav a dále o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na nemovitostech - pozemcích parc.č. 230/7, 397/1, 397/3, 405/4, 586/87 a 591/41 v katastrálním území Ledce u Mladé Boleslavi, obec Ledce, okres Mladá Boleslav včetně všech součástí a příslušenství.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na nemovitostech - pozemcích parc.č. 451/31, 457/134 a 475/1 v katastrálním území Ujkovice, obec Ujkovice, okres Mladá Boleslav spolu s obvyklou cenou spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 na nemovitostech - pozemcích parc.č. 230/7, 397/1, 397/3, 405/4, 586/87 a 591/41 v katastrálním území Ledce u Mladé Boleslavi, obec Ledce, okres Mladá Boleslav včetně všech součástí a příslušenství činí celkem

Obvyklá cena

157 000 Kč

slovy: Jedno sto padesát sedm tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi	7
Výpis z katastru nemovitostí - LV 61 pro k.ú. Ujkovice	7
Fotodokumentace	1
Katastrální mapa - k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi	6
Katastrální mapa - k.ú. Ujkovice	3
Mapa oblasti	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 25/2025.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 020352/2025.

V Praze 06.03.2025

Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 020352/2025

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí - LV 101 pro k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi	7
Výpis z katastru nemovitostí - LV 61 pro k.ú. Ujkovice	7
Fotodokumentace	1
Katastrální mapa - k.ú. Ledce u Mladé Boleslavi	6
Katastrální mapa - k.ú. Ujkovice	3
Mapa oblasti	1

LV 101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2025 10:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 22540/15 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 536202 Ledce

Kat.území: 679623 Ledce u Mladé Boleslavi List vlastnictví: 101

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Šeda Ladislav, Jana Palacha 497, 51101 Turnov		1/6
Šifta Bohuslav, Nádražní 346, 54371 Hostinné		1/4
Šifta Jaromír, Tovární 596, Horní Staré Město, 54102 Trutnov		1/4
Šifta Martin, Kojetická 1028, 27711 Neratovice		1/12
Šifta Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš		1/4

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
230/7	2451	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
397/1	2361	orná půda		zemědělský půdní fond
397/3	1268	orná půda		zemědělský půdní fond
405/4	6472	orná půda		zemědělský půdní fond
586/87	855	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
591/41	2339	orná půda		zemědělský půdní fond

Bl 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 z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

k zajištění pohledávky dlužného pojistného a penále v celkové výši 37.179,- Kč, ke spoluvlastnickému podílu 1/4

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Šifta Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš, RČ/IČO:

Parcela: 230/7, Parcela: 397/1, Parcela: 397/3, Parcela: 405/4, Parcela: 586/87, Parcela: 591/41

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) S-SP-VZP-24-02508286-A92G VZP ČR, Regionální pobočka Praha, pobočka pro Hl.m. Prahu a Středočeský kraj ze dne 26.03.2024. Právní moc ke dni 15.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2024 14:33:40. Zápis proveden dne 21.06.2024; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-4524/2024-207

Pořadí k 30.05.2024 14:33

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2025 10:55:02

Obec: 536202 Ledce

List vlastnictví: 101

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

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) S-SP-VZP-24-02508286-A92G VZP ČR, Regionální pobočka Praha, pobočka pro Hl.m. Prahu a Středočeský kraj ze dne 26.03.2024. Právní moc ke dni 15.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2024 14:33:40. Zápis proveden dne 21.06.2024; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-4524/2024-207

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) S-SP-VZP-24-02508286-A92G VZP ČR, Regionální pobočka Praha, pobočka pro Hl.m. Prahu a Středočeský kraj ze dne 26.03.2024. Právní moc ke dni 15.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2024 14:33:40. Zápis proveden dne 21.06.2024; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-4524/2024-207

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Povinnost k

Šifta Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
067 EX-22540/2015 -9 ze dne 24.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
13.08.2018 15:03:16. Zápis proveden dne 16.08.2018; uloženo na prac. Mladá
Boleslav

Z-3735/2018-207

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/6

Povinnost k

Šifta Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš, RČ/IČO:

Parcela: 230/7, Parcela: 397/1, Parcela: 397/3, Parcela: 405/4, Parcela: 586/87, Parcela: 591/41

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Juraj Podkonický, Ph. D. 067
EX-22540/2015 -106 ze dne 24.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
24.07.2018 17:48:57. Zápis proveden dne 20.08.2018; uloženo na prac. Mladá
Boleslav

Z-3453/2018-207

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Šifra Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Mělníku 16 EXE-7084/2011 -10
ze dne 09.11.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2018 17:30:08. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2025 10:55:02

Obec: 536202 Ledce

List vlastnictví: 101

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

Typ vztahu

proveden dne 10.09.2018; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-4033/2018-207

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

týká se spoluvlastnického podílu 1/6

Povinnost k

Šifta Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš, RČ/IČO:

Parcela: 230/7, Parcela: 397/1, Parcela: 397/3, Parcela: 405/4, Parcela: 586/87, Parcela: 591/41

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Petr Kocián 137Ex-19738/2011
-61 ze dne 05.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2018 17:30:08.
Zápis proveden dne 10.09.2018; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-4033/2018-207

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Exekutorský úřad Klatovy

Povinnost k

Šifra Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 16 EXE-2869/2010 -10 ze dne 23.09.2010.
Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2018 11:40:33. Zápis proveden dne
11.10.2018; uloženo na prac. Mělník

Z-5019/2018-206

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

týká se spoluvl.podílu 1/6

Povinnost k

Šifta Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš, RČ/IČO:

Parcela: 230/7, Parcela: 397/1, Parcela: 397/3, Parcela: 405/4, Parcela: 586/87, Parcela: 591/41

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Dalimil Mika, LL. M. 120 EX-34557/2010 -43 ze dne 09.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2018 11:40:32. Zápis proveden dne 12.10.2018; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-4446/2018-207

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/12

Povinnost k

Šifta Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš, RČ/IČO:

Parcela: 230/7, Parcela: 397/1, Parcela: 397/3, Parcela: 405/4, Parcela: 586/87, Parcela: 591/41

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-34557/2010 -60 ze dne 23.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2020 11:01:58. Zápis proveden dne 26.06.2020; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-3310/2020-207

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2025 10:55:02

Obec: 536202 Ledce

List vlastnictví: 101

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

Typ vztahu

Z-4589/2019-207

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18,
155 21 Praha 5

Šifta Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 1505/15-11 k 15 EXE-676/2015 20 ze dne 12.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2019 19:32:46. Zápis proveden dne 06.06.2019; uloženo na prac. Praha

Z-19718/2019-101

Související zápisy

týká se spoluvlastnického podílu 1/6

Šifra Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš, RČ/IČO:

Parcela: 230/7, Parcela: 397/1, Parcela: 397/3, Parcela: 405/4, Parcela: 586/87, Parcela: 591/41

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Miloslav Zwiefelhofer 144 EX-1505/2015 -57 ze dne 05.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2019 19:36:08. Zápis proveden dne 10.06.2019; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-2452/2019-207

Související zápisy

k podílu 1/12

Šifra Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš, RČ/IČO:

Parcela: 230/7, Parcela: 397/1, Parcela: 397/3, Parcela: 405/4, Parcela: 586/87, Parcela: 591/41

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Miloslav Zwiefelhofer 144 EX-1505/2015 -78 ze dne 21.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2020 21:36:55. Zápis proveden dne 04.03.2020; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-840/2020-207

Ujkovice

Parcela: 230/7

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

LV 61

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2025 10:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 22540/15 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 570761 Ujkovice

Kat.území: 774103 Ujkovice

List vlastnictví: 61

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Šeda Ladislav, Jana Palacha 497, 51101 Turnov		1/6
Šifta Bohuslav, Nádražní 346, 54371 Hostinné		1/4
Šifta Jaromír, Tovární 596, Horní Staré Město, 54102 Trutnov		1/4
Šifta Martin, Kojetická 1028, 27711 Neratovice		1/12
Šifta Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš		1/4

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
451/31	10128	orná půda		zemědělský půdní fond
457/134	2634	orná půda		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
475/1	4193	orná půda		zemědělský půdní fond

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 z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

k zajištění pohledávky dlužného pojistného a penále v celkové výši 37.179,- Kč, ke spoluvlastnickému podílu 1/4

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Šifta Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš, RČ/IČO:

Parcela: 451/31, Parcela: 457/134, Parcela: 475/1

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) S-SP-VZP-24-02508286-A92G VZP ČR, Regionální pobočka Praha, pobočka pro Hl.m. Prahu a Středočeský kraj ze dne 26.03.2024. Právní moc ke dni 15.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2024 14:33:40. Zápis proveden dne 21.06.2024; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-4524/2024-207

Pořadí k 30.05.2024 14:33

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) S-SP-VZP-24-02508286-A92G VZP ČR, Regionální pobočka Praha, pobočka pro Hl.m. Prahu a Středočeský kraj ze dne 26.03.2024. Právní moc ke dni 15.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2024 14:33:40. Zápis proveden dne 21.06.2024; uloženo na prac. Mladá Boleslav

V-4524/2024-207

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2025 10:55:02

Obec: 570761 Ujkovice

List vlastnictví: 61

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Petr Kocián 137Ex-19738/2011
-61 ze dne 05.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2018 17:30:08.
Zápis proveden dne 10.09.2018; uloženo na prac. Mladá Boleslav
Z-4033/2018-207

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Šifra Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 16 EXE-2869/2010 -10 ze dne 23.09.2010.
Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2018 11:40:33; Zápis proveden dne
11.10.2018; uloženo na prac. Mělník

Z-5019/2018-206

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
týká se spoluvl.podílu 1/6

Povinnost k

Šifra Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš, RČ/IČO:

Parcela: 451/31, Parcela: 457/134, Parcela: 475/1

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Dalimil Mika, LL. M. 120 EX-34557/2010 -43 ze dne 09.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2018 11:40:32. Zápis proveden dne 12.10.2018; uloženo na prac. Mladá Boleslav Z-4446/2018-207

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/12

Povinnost k

Šifta Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš, RČ/IČO:

Parcela: 451/31, Parcela: 457/134, Parcela: 475/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-
 34557/2010 -60 ze dne 23.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2020
 11:01:58. Zápis proveden dne 26.06.2020; uloženo na prac. Mladá Boleslav
 Z-3310/2020-207

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, LL.M., Školská 695/38, 110 00 Praha

Povinnost k

Šifra Martin, Kojetická 1028, 27711 Neratovice, RČ/IČO:

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, LL.M. 189 EX-14070/2015 -29 ze dne 19.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2018 22:15:25. Zápis proveden dne 22.10.2018; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-4549/2018-207

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Mělníku 16 EXE-6577/2012 -67
ze dne 31.10.2012. Právní moc ke dni 11.05.2013. Právní účinky zápisu k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2025 10:55:02

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Obec: 570761 Ujkovice
Kat.území: 774103 Ujkovice List vlastnictví: 61
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

09.01.2019 09:16:10. Zápis proveden dne 14.01.2019; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-106/2019-207

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/6

Povinnost k

Šifta Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš, RČ/IČO:

Parcela: 451/31, Parcela: 457/134, Parcela: 475/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Zdeněk Zítka 108 EX-00517/2011 -125 ze dne 09.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2019 09:16:06. Zápis proveden dne 21.01.2019; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-105/2019-207

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení JUDr. Zdeněk Zítka 108 EX-00517/2011 (právní moc ke dni 21.1.2019) ze dne 28.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2019 14:16:21. Zápis proveden dne 31.01.2019; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-440/2019-207

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/12

Povinnost k

Šifta Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš, RČ/IČO:

Parcela: 451/31, Parcela: 457/134, Parcela: 475/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Zdeněk Zítka 108 EX-00517/2011 -156 ze dne 08.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2019 14:15:42. Zápis proveden dne 14.10.2019; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-4306/2019-207

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení JUDr. Zdeněk Zítka 108 EX-00517/2011 -156 (nabytí právní moci 20.10.2019) ze dne 08.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2019 09:15:39. Zápis proveden dne 06.11.2019; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-4589/2019-207

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18,
155 21 Praha 5

Povinnost k

Šifta Miroslav, Mělnická 579, 27711 Libiš, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 1505/15-11 k 15 EXE-676/2015 20 ze dne 12.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2019 19:32:46. Zápis proveden dne 06.06.2019; uloženo na prac. Praha

Z-19718/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
týká se spoluvlastnického podílu 1/6

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

strana 5

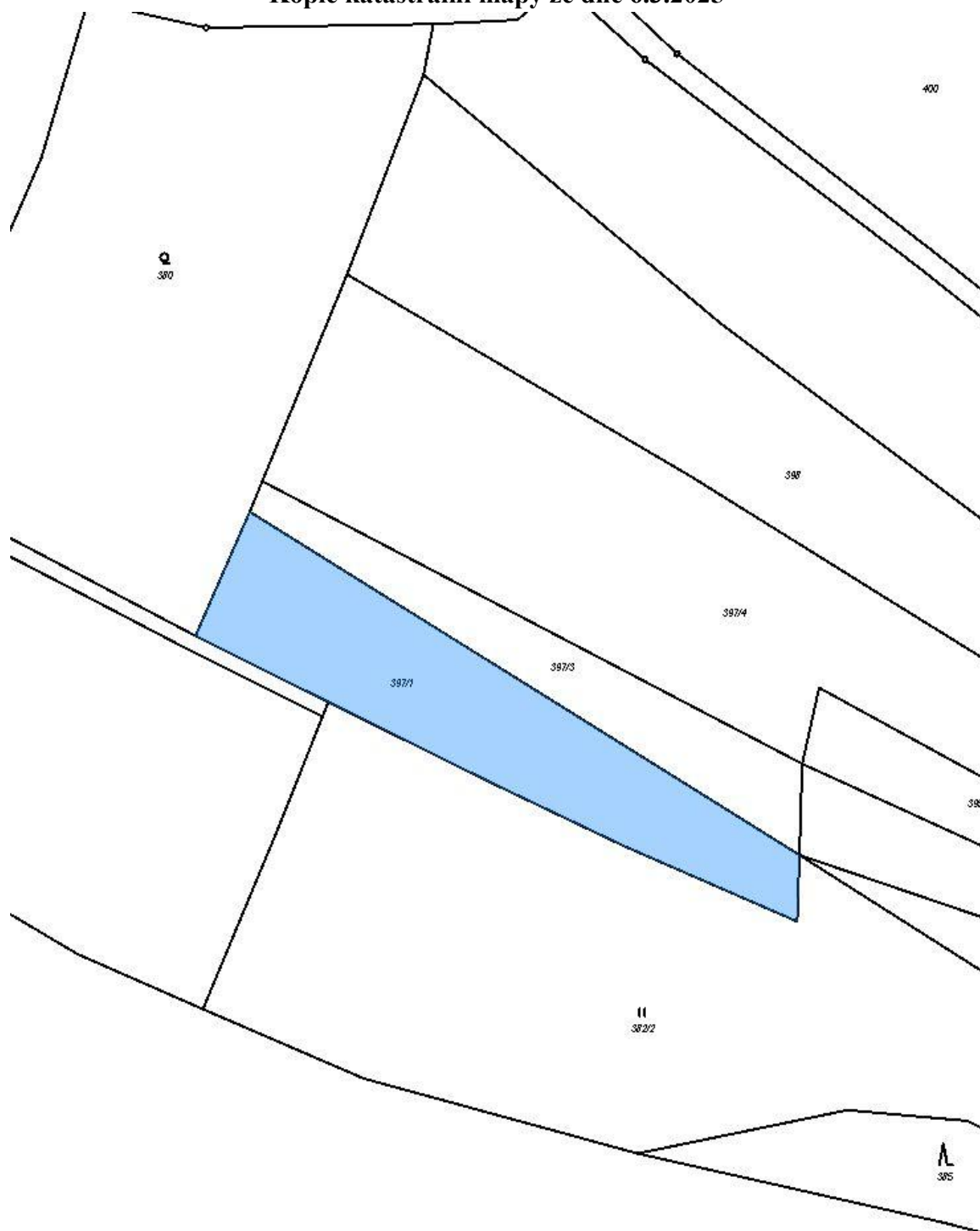


Kopie katastrální mapy ze dne 6.3.2025



Pozemek p.č. 230/7 v k.ú. č. 679623

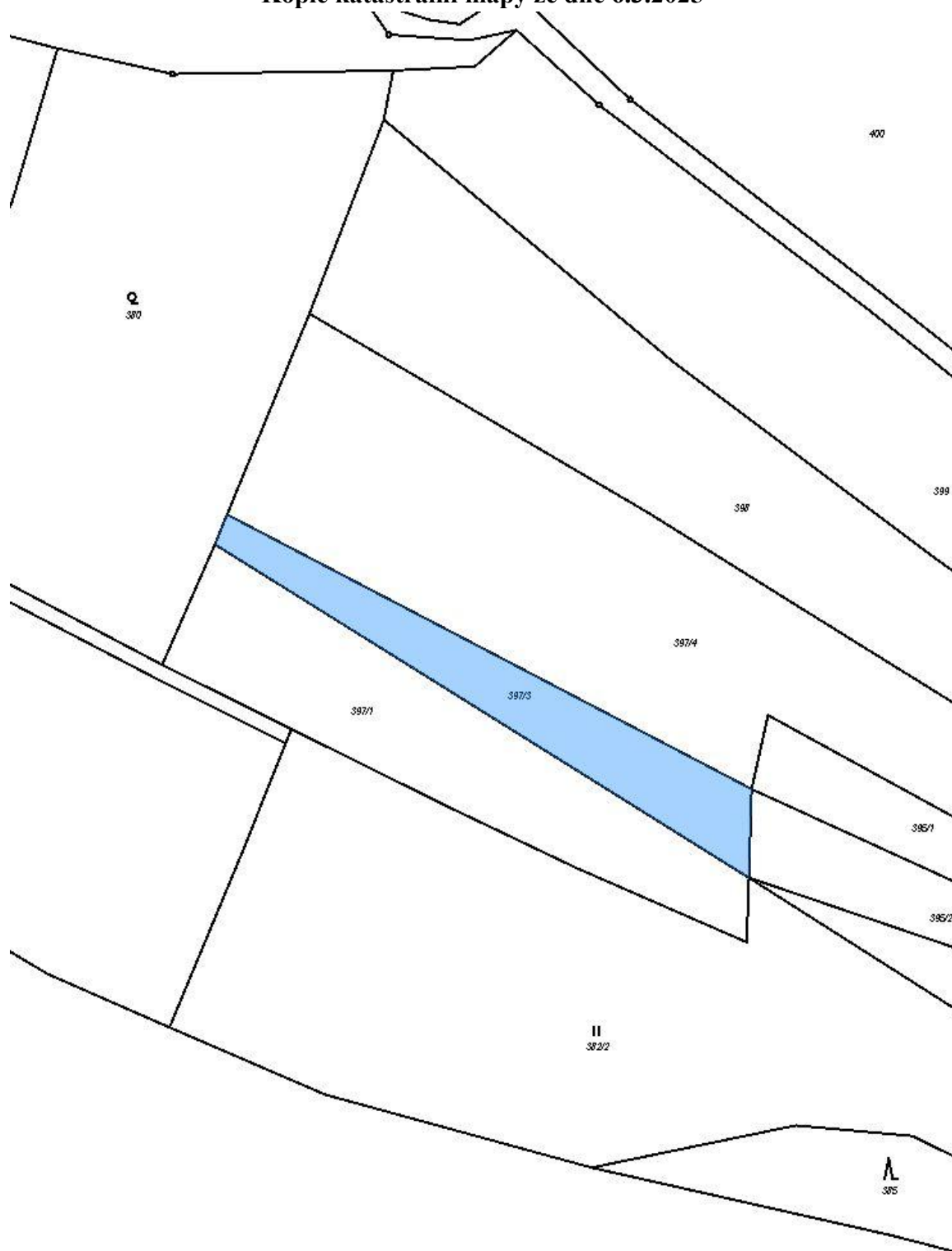
Kopie katastrální mapy ze dne 6.3.2025



0 10 20 30 40 50 m

Pozemek p.č. 397/1 v k.ú. č. 679623

Kopie katastrální mapy ze dne 6.3.2025



0 10 20 30 40 50 m

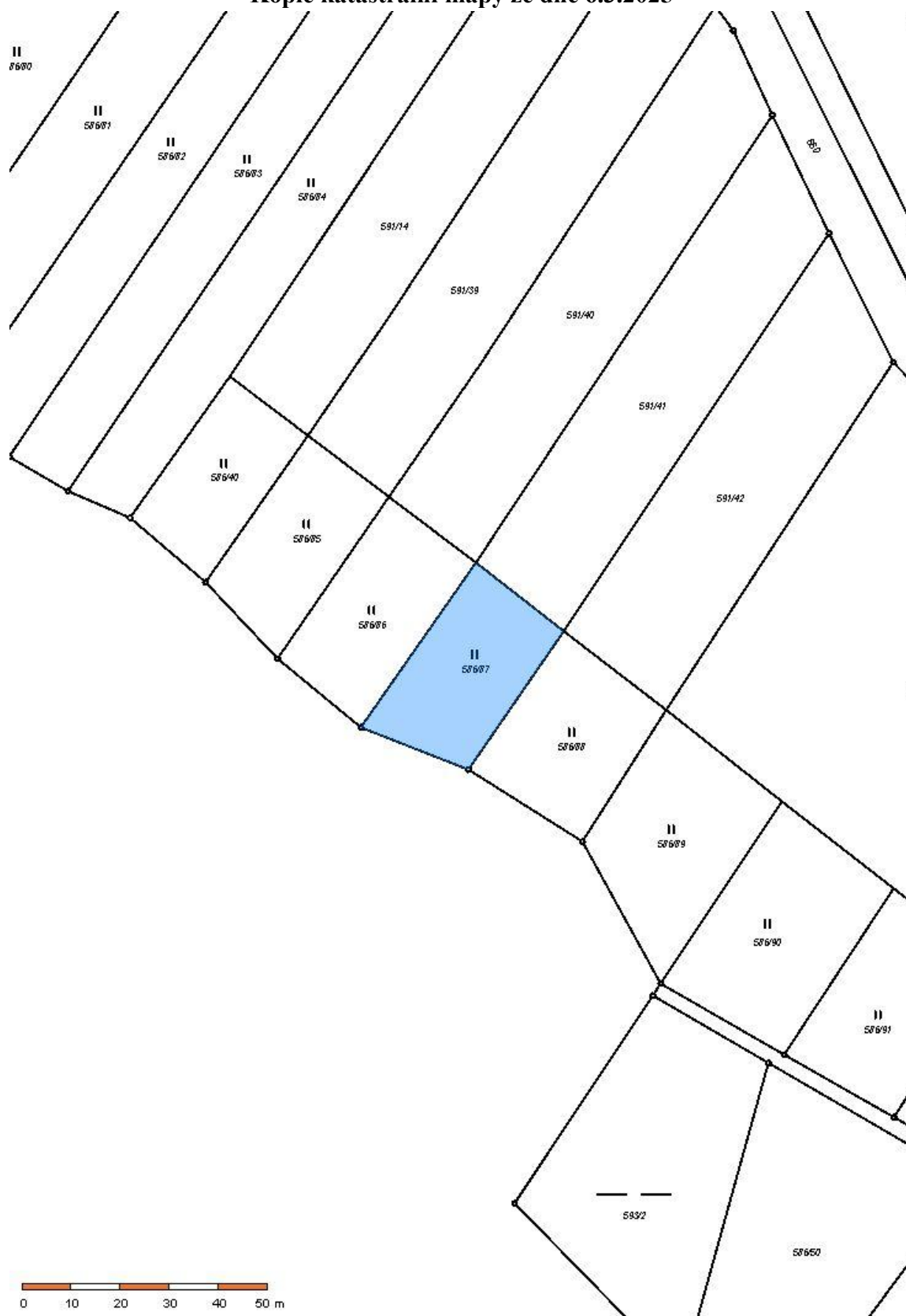
Pozemek p.č. 397/3 v k.ú. č. 679623

Kopie katastrální mapy ze dne 6.3.2025



Pozemek p.č. 405/4 v k.ú. č. 679623

Kopie katastrální mapy ze dne 6.3.2025



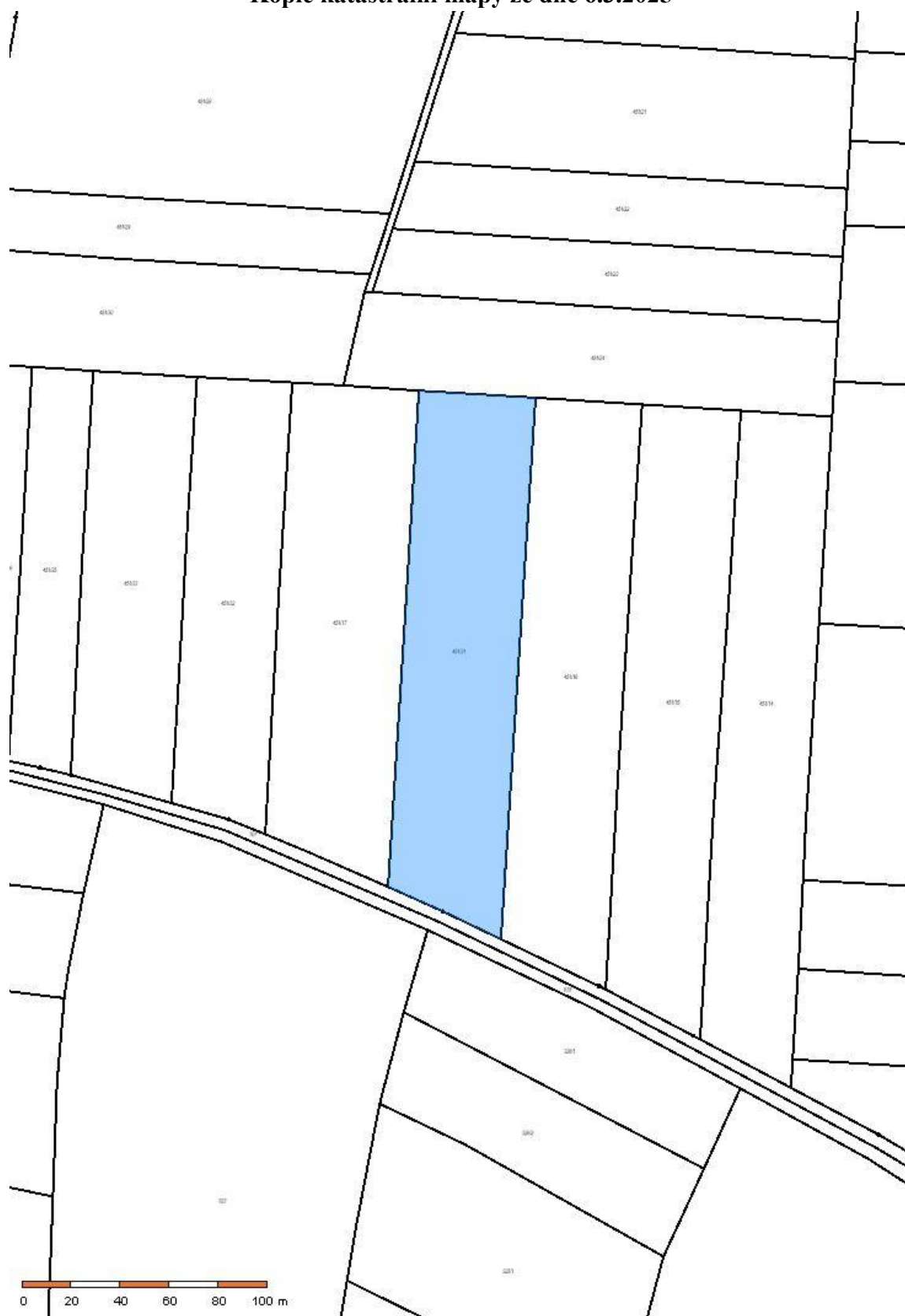
Pozemek p.č. 586/87 v k.ú. č. 679623

Kopie katastrální mapy ze dne 6.3.2025



Pozemek p.č. 591/41 v k.ú. č. 679623

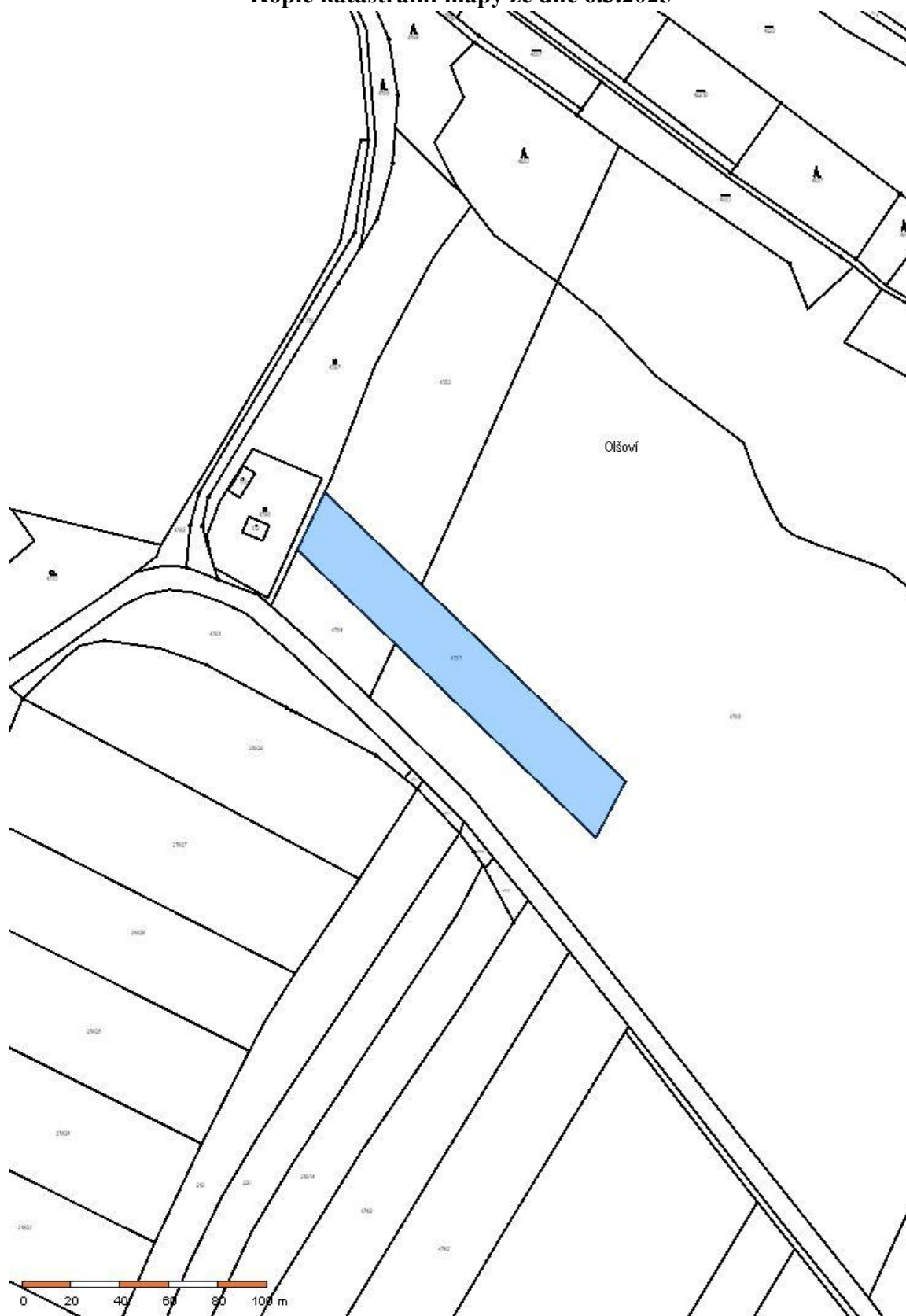
Kopie katastrální mapy ze dne 6.3.2025



Pozemek p.č. 451/31 v k.ú. č. 774103

Pozemek p.č. 457/134 v k.ú. č. 774103

Kopie katastrální mapy ze dne 6.3.2025



Pozemek p.č. 475/1 v k.ú. č. 774103

Mapa oblasti

