

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-18667

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemek Jaroměř (okr. Náchod)

Katastrální údaje: Kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Jaroměř, k.ú. Jaroměř

Adresa nemovité věci: Jaroměř, 551 01 Jaroměř

**OBJEDNAVATEL:** Insolvenční společnost v.o.s.

**Ing. Mgr. Tomáš Hřeben**

Adresa objednatele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Insolvenční řízení č.j. 348 KSCB 41 INS 16788/2019 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**6 900 Kč**

Stav ke dni:

16.9.2019

Datum místního šetření:

3.9.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 1

**V Praze, dne 16.9.2019**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 2/18 (dvě osmnáctiny) na pozemku parc. č. 3141 (trvalý travní porost) v kat. území Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod, zapsáno na LV 2314.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### 3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

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

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na reálném trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci 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 spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak 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 akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dílce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.“

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

#### **Přehled podkladů**

Výpis z katastru nemovitostí.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

#### **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

### Místopis

Město Jaroměř se nachází cca 15 km severně od města Hradec Králové, cca 25 km jižně od města Trutnov a cca 16 km jihozápadně od města Náchod. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Hradci králové, Trutnově a v Náchodě. Do města vedou silnice II. a I. třídy a železniční trať.

### Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem	
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže		
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> mimo obec				

SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd	Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - samota

### Celkový popis

Oceňovaný pozemek se nachází cca 700 m severně od okraje zastavěné části města Jaroměř. Jedná se o travinatý pozemek obdélníkového tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako trvalý travní porost o výměře 3 072 m<sup>2</sup>. Pozemek není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu. Přes pozemek vede nadzemní vedení VN. V době oceňování byl rovinný pozemek udržovaný. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.

Příslušenství nebylo zjištěno.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost bylo odpovězeno, že pan Antonín Svoboda nemá na pozemek uzavřenou žádnou nájemní smlouvu.

## RIZIKA

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemek Jaroměř (okr. Náchod)

##### Porovnávací metoda

Oceňovaný pozemek se nachází cca 700 m severně od okraje zastavěné části města Jaroměř. Jedná se o travnatý pozemek obdélníkového tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako trvalý travní porost o výměře 3 072 m<sup>2</sup>. Pozemek není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu. Přes pozemek vede nadzemní vedení VN. V době oceňování byl rovinný pozemek udržovaný. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>České Meziříčí, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: V039</b>			
<b>Popis:</b>	K prodeji pozemek, který je veden jako orná půda. Pronajato do 30.9.2021. Celková plocha pozemku je 24 394 m <sup>2</sup> .			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,10	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,99	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
780 608	24 394	32,00	1,00	<b>32,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Libřice, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 907</b>			
<b>Popis:</b>	K prodeji zemědělská půda v katastru Libřice a Lejšovka. Celková výměra pozemků činí 51 996 m <sup>2</sup> a jsou přístupné od obecní komunikace.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,10	
dopravní dostupnost -			0,95	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,99	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 767 864	51 996	34,00	0,95	<b>32,30</b>

**Název:** Výrava, Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 955  
**Popis:** K prodeji zemědělský pozemek v k.ú. Výrava. Jedná se o ornou půdu.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,99
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 578 852	58 476	27,00	1,00	27,00

**Název:** Opočno - Čánka, Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: V052  
**Popis:** Na prodej pozemky v KN vedeny takto: 4083 m<sup>2</sup> orná půda, 3 588 m<sup>2</sup> trvalý travní porost a 26 m<sup>2</sup> vodní plocha. V LPIS jako vedeno standardní orná půda. Pronajato do 30.9. 2024. Celková plocha pozemků je 7 697 m<sup>2</sup>.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,99
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
215 516	7 697	28,00	1,00	28,00

**Název:** Studnice - Řešetova Lhota, Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 00813  
**Popis:** K prodeji pozemek louky v atraktivní lokalitě Řešetova Lhota. Louka má plochu 8 848 m<sup>2</sup> a je vhodná pro chov zvířete. K pozemku je příjezd po nezpevněné cestě.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,99
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
309 680	8 848	35,00	0,95	33,25

**Zjištěná průměrná jednotková cena** **30,51 Kč/m<sup>2</sup>**



### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

### Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí ( $JTC_0$ ) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
trvalý travní porost	3141	3 072	31,00	2 / 18	10 581
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					10 581
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,65	=	6 877,65
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>3 072</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>6 878</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Hodnota pozemku**

**6 878 Kč**

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 11 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému pozemku co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

**Obvyklá cena**

**6 900 Kč**

slovy: Šesttisícdevětset Kč

### **Závěr**

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 2/18 (dvě osmnáctiny) na pozemku parc. č. 3141 (trvalý travní porost) v kat. území Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod, zapsáno na LV 2314 v objektivní zaokrouhlené výši **6.900,- Kč**.

V Praze 16.9.2019

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

<b>Znalecká doložka:</b>	<p><b>Znalecká doložka:</b></p> <p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku:  JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.  Jakub Chrástecký.</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)  JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18667 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí	5
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	1

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.08.2019 21:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: kscb 41 ins 16788/2019 pro Insolvenční společnost v.o.s.

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574121 Jaroměř

Kat.území: 657336 Jaroměř

List vlastnictví: 2314

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Česká republika	00000001-001	6/18
Fiedlerová Marie, Husova 433, Pražské Předměstí, 55101 Jaroměř	505801/019	3/18
Hemelíková Eva, Husova 433, Pražské Předměstí, 55101 Jaroměř	486222/002	1/6
Svobodová Věra, č.p. 14, 38292 Rožmitál na Šumavě	535720/009	2/18
UNIAGRO, s.r.o., č.p. 48, 55101 Zaloňov	47473878	4/18
<i>Příslušnost hospodařit s majetkem státu</i>		
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	01312774	6/18

### B Nemovitosti

#### *Pozemky*

<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
3141	3072	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, 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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
k zajištění pohledávky ve výši 35.875,-Kč včetně příslušenství a nákladů nalézacího řízení, k 2/18 nemovitosti  
*Oprávnění pro*  
GE Money Multiservis, s.r.o. v likvidaci, Bucharova 2641/14, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 49241150  
*Povinnost k*  
Svobodová Věra, č.p. 14, 38292 Rožmitál na Šumavě, RČ/IČO: 535720/009  
Parcela: 3141  
  
*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Prachatice 40 EX-11979/2009 -7 ze dne 12.02.2010. Právní moc ke dni 01.03.2010.

Z-1291/2010-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
k zajištění pohledávky ve výši 17.834,30 Kč včetně příslušenství a nákladů nalézacího řízení - k podílu 2/18 nemovitosti  
*Oprávnění pro*  
SERRAGHIS LOAN MANAGEMENT LTD, id.č. HE 257931, Afentrikas, 4.Afentrika Court, Office 2, Larnaca 6018, Kypr  
*Povinnost k*  
Svobodová Věra, č.p. 14, 38292 Rožmitál na Šumavě,

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.08.2019 21:35:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574121 Jaroměř

Kat.území: 657336 Jaroměř

List vlastnictví: 2314

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

#### Povinnost k

RČ/IČO: 535720/009

Parcela: 3141

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Brno-venkov 137 Ex-3588/2010 -72 ze dne 25.01.2013. Právní moc  
ke dni 12.02.2013.

Z-849/2013-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 0,- Kč včetně příslušenství a nákladů nalézacího řízení  
ve výši 606,- Kč - k podílu 2/18 nemovitosti

#### Oprávnění pro

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group,  
Pobřežní 665/21, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:  
47116617

#### Povinnost k

Svobodová Věra, č.p. 14, 38292 Rožmitál na Šumavě,  
RČ/IČO: 535720/009  
Parcela: 3141

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 2 132 EX-16564/2009 -31 ze dne 18.05.2015. Právní účinky  
zápisu ke dni 19.05.2015. Zápis proveden dne 12.06.2015.

V-4086/2015-605

Pořadí k 19.05.2015 01:53

### D Poznámky a další obdobné údaje

#### Typ vztahu

#### o Nařízení exekuce

##### Povinnost k

Svobodová Věra, č.p. 14, 38292 Rožmitál na Šumavě,  
RČ/IČO: 535720/009

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Českém Krumlově 4Nc-1376/2007  
5 ze dne 17.12.2007; uloženo na prac. Český Krumlov

Z-394/2008-331

#### o Nařízení exekuce

##### Povinnost k

Svobodová Věra, č.p. 14, 38292 Rožmitál na Šumavě,  
RČ/IČO: 535720/009

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Českém Krumlově 4 Nc-182/2008  
6 ze dne 29.02.2008; uloženo na prac. Český Krumlov

Z-1266/2008-331

#### o Nařízení exekuce

##### Povinnost k

Svobodová Věra, č.p. 14, 38292 Rožmitál na Šumavě,  
RČ/IČO: 535720/009

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Českém Krumlově 4Nc-577/2008 6

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.08.2019 21:35:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574121 Jaroměř  
Kat.území: 657336 Jaroměř List vlastnictví: 2314  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

ze dne 30.04.2008; uloženo na prac. Český Krumlov

Z-2065/2008-331

o Nařízení exekuce

*Povinnost k*

Svobodová Věra, č.p. 14, 38292 Rožmitál na Šumavě,  
RČ/IČO: 535720/009

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Českém Krumlově 1Nc-380/2008 6  
ze dne 28.03.2008; uloženo na prac. Český Krumlov

Z-2175/2008-331

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 2/18 nemovitosti

*Povinnost k*

Svobodová Věra, č.p. 14, 38292 Rožmitál na Šumavě,  
RČ/IČO: 535720/009

Parcela: 3141

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 94 EX-  
7072/2008 007 ze dne 18.08.2008. Právní moc ke dni 04.03.2011.

Z-12073/2008-605

o Nařízení exekuce

*Povinnost k*

Svobodová Věra, č.p. 14, 38292 Rožmitál na Šumavě,  
RČ/IČO: 535720/009

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud České Budějovice č.j. 48 Nc-  
6021/2009 -8 ze dne 14.04.2009; uloženo na prac. České Budějovice

Z-19903/2009-301

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 2/18 nemovitosti

*Povinnost k*

Svobodová Věra, č.p. 14, 38292 Rožmitál na Šumavě,  
RČ/IČO: 535720/009

Parcela: 3141

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad 132 EX-16564/2009  
-32 ze dne 18.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 19.05.2015. Zápis proveden  
dne 21.05.2015; uloženo na prac. Náchod

Z-2350/2015-605

o Nařízení exekuce

*Povinnost k*

Svobodová Věra, č.p. 14, 38292 Rožmitál na Šumavě,  
RČ/IČO: 535720/009

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Českém Krumlově 11 Nc-954/2009  
20 ze dne 19.08.2009; uloženo na prac. Český Krumlov

Z-3782/2009-331

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 2/18 nemovitosti

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.08.2019 21:35:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574121 Jaroměř

Kat.území: 657336 Jaroměř

List vlastnictví: 2314

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

#### Povinnost k

Svobodová Věra, č.p. 14, 38292 Rožmitál na Šumavě,  
RČ/IČO: 535720/009  
Parcela: 3141

Listina Exekuční příkaz 117 EX-1833/2009 15 ze dne 05.10.2009.

Z-14236/2009-605

#### o Nařízení exekuce

##### Povinnost k

Svobodová Věra, č.p. 14, 38292 Rožmitál na Šumavě,  
RČ/IČO: 535720/009

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Českém Krumlově 12Nc-491/2009  
6 ze dne 10.09.2009; uloženo na prac. Český Krumlov

Z-146/2010-331

#### o Nařízení exekuce

##### Povinnost k

Svobodová Věra, č.p. 14, 38292 Rožmitál na Šumavě,  
RČ/IČO: 535720/009

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Českém Krumlově 4Nc-45/2010 17  
ze dne 23.03.2010; uloženo na prac. Český Krumlov

Z-1500/2010-331

#### o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

##### k 2/18 nemovitostí

##### Povinnost k

Svobodová Věra, č.p. 14, 38292 Rožmitál na Šumavě,  
RČ/IČO: 535720/009  
Parcela: 3141

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - venkov 137  
EX-3588/2010 -18 ze dne 09.06.2010.

Z-5039/2010-605

#### o Nařízení exekuce

##### Povinnost k

Svobodová Věra, č.p. 14, 38292 Rožmitál na Šumavě,  
RČ/IČO: 535720/009

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Českém Krumlově 19Nc-1713/2010  
10 ze dne 09.09.2010; uloženo na prac. Český Krumlov

Z-2693/2010-331

#### o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

##### k 2/18 nemovitostí

##### Povinnost k

Svobodová Věra, č.p. 14, 38292 Rožmitál na Šumavě,  
RČ/IČO: 535720/009  
Parcela: 3141

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1 099 EX-  
6802/2010 -10 ze dne 18.10.2010. Právní moc ke dni 04.11.2010.

Z-8999/2010-605



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.08.2019 21:35:02

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574121 Jaroměř

Kat.území: 657336 Jaroměř

List vlastnictví: 2314

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 3141

- o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 3141

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1418/1994 v Náchodě z 16.11.1997.

POLVZ:323/1998

Z-5900323/1998-605

Pro: Svobodová Věra, č.p. 14, 38292 Rožmitál na Šumavě

RČ/IČO: 535720/009

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 221/1997 z 4.3.1998.

POLVZ:363/1998

Z-5900363/1998-605

Pro: Fiedlerová Marie, Husova 433, Pražské Předměstí, 55101 Jaroměř

RČ/IČO: 505801/019

Hemelíková Eva, Husova 433, Pražské Předměstí, 55101 Jaroměř

486222/002

- o Pozemková kniha č.d.-1590/1962 Seznam 9 Jaroměř a knihovní vložka č.270 Hořenice, nabídka bezplatného odevzdání majetku ze dne 2.5. a 26.7.1962, přijatá pod č.j. Fin 3 2042/C-Ša.

Z-3024/2008-605

Pro: Česká republika

RČ/IČO: 00000001-001

- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.), přechodu práv z PF ČR (§22 bod 3 zák.č.503/2012Sb.) ze dne 23.01.2013.

Z-749/2013-605

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

RČ/IČO: 01312774

- o Smlouva kupní ze dne 26.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.06.2015. Zápis proveden dne 02.07.2015.

V-4742/2015-605

Pro: UNIAGRO, s.r.o., č.p. 48, 55101 Zaloňov

RČ/IČO: 47473878

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3141	35600	3072

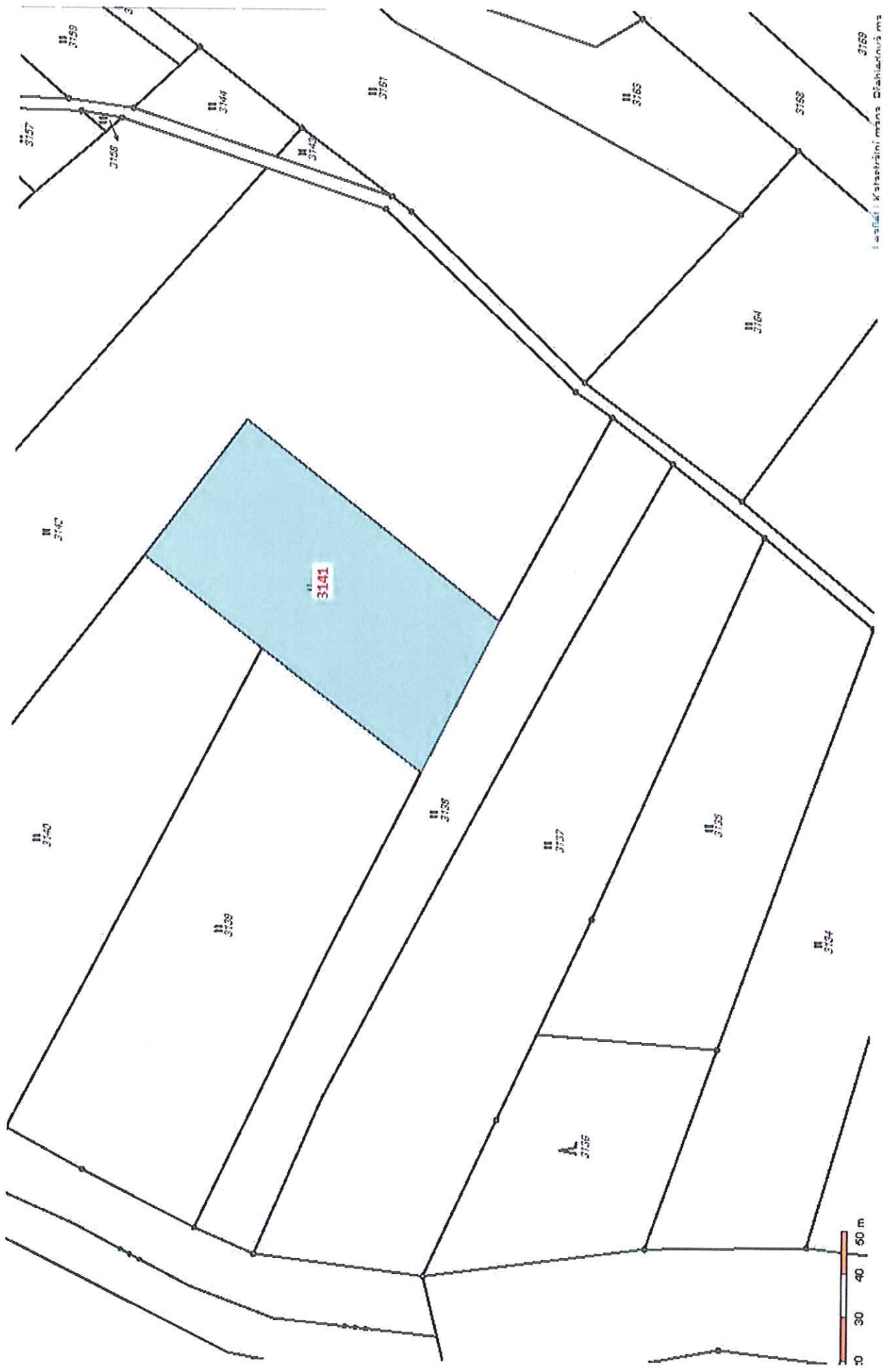
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

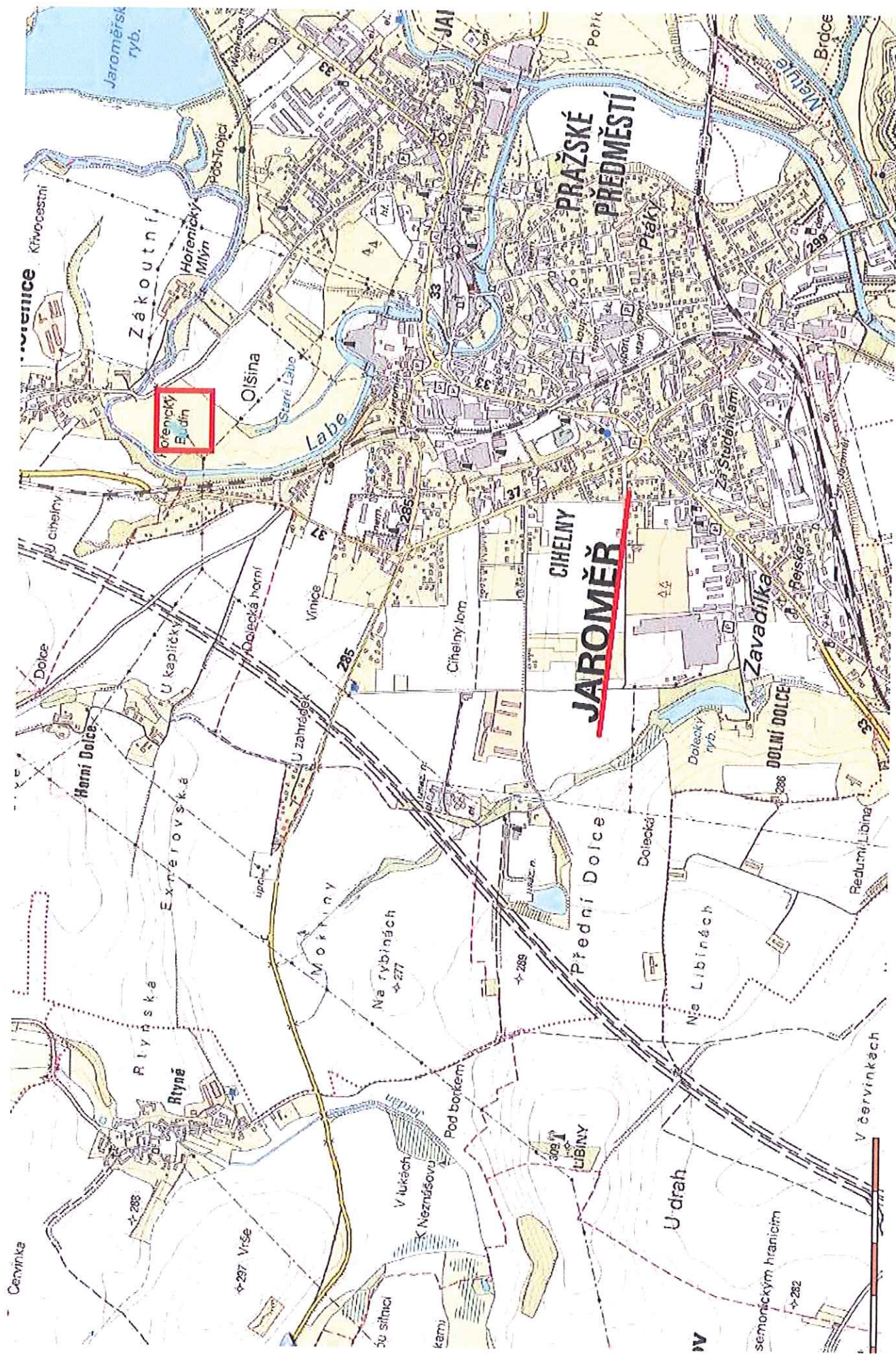
Vyhotoveno: 28.08.2019 21:37:08

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.



Ladské Káňasčinské máneň Dřahovské máneň





JAROMĚŘSKÉ  
PŘEDMĚSTÍ

JAROMĚŘ

Přemyslovský  
údolí

IV

semonickým hranicím

