

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-14403

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky Dobrá Voda u Jedlé (okr. Havlíčkův Brod)
Katastrální údaje:	Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Jedlá, k.ú. Dobrá Voda u Jedlé
Adresa nemovité věci:	Jedlá, 584 01 Jedlá
OBJEDNAVATEL:	Insolvenční společnost v.o.s., Ing. Mgr. Tomáš Hřeben
Adresa objednavatele:	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. 90 INS 9606/2017 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

81 000 Kč

Datum místního šetření: 16.8.2017

Stav ke dni:

23.8.2017

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 23.8.2017

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 31 (trvalý travní porost) a parc. č. 33 (trvalý travní porost) v kat. území Dobrá Voda u Jedlé, obec Jedlá, okres Havlíčkův Brod, zapsáno na LV 591.

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 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 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 přikládána 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 realitním 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 potencionálních 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 potencionálních 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 exekčním 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 dikce 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 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.“

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.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 16.8.2017.

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

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012.

Místopis

Obec Dobrá Voda je částí obce Jedlá. Nachází se cca 2 km jihovýchodně od obce Jedlá, cca 13 km východně od města Zruč nad Sázavou a cca 5 km severozápadně od města Ledec nad Sázavou. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech.

Stav posuzovaných pozemků

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

SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Přípojky: ☐ voda ☐ kanalizace ☐ plyn ☒ elektro ☐ telefon ☒ zpev. příjezd	Přípojky: ☐ voda ☐ kanalizace ☐ plyn ☐ elektro ☐ telefon ☐ 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

Oceňované pozemky se nacházejí na západním okraji zastavěné části obce Dobrá Voda. Jedná se o sousedící travnaté pozemky nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost o výměře 3 122 m². Na severní straně jsou pozemky ohraničené zpevněnou cestou. Jsou svažité k jihozápadní straně. Na pozemcích se nachází dřevěná stodola (zděný základ, betonová podlaha) se sedlovou střechou, malý rybník a dřevěný přístřešek. V době oceňování byly pozemky neudržované a nevyužívané. K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 169/1, který je ve vlastnictví obce Jedlá.

Přípojky IS jsou v dosahu.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty a rybník. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Príslušenstvím oceňované nemovité věci je dřevěná stodola a dřevěný přístřešek. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Možný pronájem oceňovaných pozemků byl konfrontován telefonickým dotazem na příslušný Obecní úřad, kde o možném pronájmu neměli bližší informace.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
☒ Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí	☐ Pozemek není řádně zapsán v katastru nemovitostí
☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 169/1, který je ve vlastnictví obce Jedlá.	
Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
☒ Zástavní právo	
☒ Exekuce	
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	
Ostatní rizika:	
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.	

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky Dobrá Voda u Jedlé (okr. Havlíčkův Brod)

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky se nacházejí na západním okraji zastavěné části obce Dobrá Voda. Jedná se o sousedící travnaté pozemky nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost o výměře 3 122 m². Na severní straně jsou pozemky ohraničené zpevněnou cestou. Jsou svažité k jihozápadní straně. Na pozemcích se nachází dřevěná stodola (zděný základ, betonová podlaha) se sedlovou střechou, malý rybník a dřevěný přístřešek. V době oceňování byly pozemky neudržované a nevyužívané. K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 169/1, který je ve vlastnictví obce Jedlá.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Nový Rychnov

Popis: K prodeji pozemek vedený jako trvalý travní porost o výměře 4 977 m² v katastrálním území Nový Rychnov, okres Pelhřimov. Přístup přes pozemek jiného vlastníka. Pozemek je obhospodařován bez pachtovní smlouvy.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
104 000	4 977	20,90	1,12	23,36

Název: Chlum-Korouhvice - Korouhvice

Popis: K prodeji louka u Vírské přehrady. Pozemek je situován na mírném svahu, jeho součástí jsou listnaté porosty v rozsahu cca 1 500 m². Jedná se o lokalitu s rozptýlenou chatovou zástavbou mezi loukami a lesíky. Poloha louky je cca 150 m pod hlavní silnicí a cca 400 m nad zátokou přehrady. Při JZ hranici teče potok, cca 300 m dále po proudu je rybník. Přístup k pozemku je po polní cestě jiného vlastníka.

Koeficienty:

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

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
188 000	6 393	29,41	0,98	28,92

Název: Ledeč nad Sázavou

Popis: Na prodej spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2, který je na souboru zemědělských parcel (orná půda), katastrální území – Ledeč nad Sázavou, kde celková výměra je cca 1 hektar. Dle LPIS je aktuálně půda v užívání.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
180 840	9 042	20,00	1,12	22,35

Název: Malešov

Popis: Na prodej polovina louky o celkové ploše 972 m² a lesa o celkové ploše 343 m² v obci Malešov.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
40 000	1 315	30,42	1,02	30,91

Zjištěná průměrná jednotková cena

26,39 Kč/m²

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 sračka. 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 [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	31	1 899	26,00	49 374
trvalý travní porost	33	1 223	26,00	31 798
Celková výměra pozemků		3 122	Hodnota pozemků celkem	81 172

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

81 172 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 šetření. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 12 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovaným pozemkům co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

81 000 Kč

slovy: Osmdesátjednatísíc Kč

Závěr

I. Nemovitost, které se výkon týká:

- pozemků parc. č. 31 (trvalý travní porost) a parc. č. 33 (trvalý travní porost) v kat. území Dobrá Voda u Jedlé, obec Jedlá, okres Havlíčkův Brod, zapsáno na LV 591.

II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:

- dřevěná stodola a dřevěný přístřešek.

III. Výsledná cena nemovitosti (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **81.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 23.8.2017

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

Znalecká doložka:	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. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Ing. Lukáš Hofbauer Štěpán Chlouba, DiS. Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
------------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-14403 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	7
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2017 11:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: msph 90 ins 9606/2017 pro Insolvenční společnost v.o.s.

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568783 Jedlá

Kat.území: 658006 Dobrá Voda u Jedlé

List vlastnictví: 591

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Agrocentrum Dobrá Voda CZ, s.r.o. v likvidaci, Biskupský dvůr 2095/8, Nové Město, 11000 Praha 1 25080792

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

31

1899

trvalý travní porost

zemědělský půdní fond

33

1223

trvalý travní porost

zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k provedení usnesení o nařízení exekuce č.j. 48 EXE 475/2010-14, ve výši 22.650,-- Kč s příslušenstvím

APOLLO LEASING spol. s r.o., Otýlie Parcela: 31

Z-2813/2014-601

Beniškové 1556/12, Severní Parcela: 33

Z-2813/2014-601

Předměstí, 30100 Plzeň, RČ/IČO:

61171603

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Plzeň-jih 16 Ex-2162/2010 ze dne 09.11.2011. Právní moc ke dni 19.11.2011.

Z-17260/2011-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k provedení usnesení o nařízení exekuce č.j. 49 EXE 1525/2011-14 ve výši 1.283,- Kč s příslušenstvím

Česká pojišťovna a.s., Spálená Parcela: 31

Z-2813/2014-601

75/16, Nové Město, 11000 Praha 1, Parcela: 33

Z-2813/2014-601

RČ/IČO: 45272956

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Cheb 074 EX-15291/2011 -007 ze dne 18.10.2011. Právní moc ke dni 28.10.2011.

Z-4580/2012-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k provedení usnesení o nařízení exekuce č.j. 49 EXE 928/2012-18, ve výši 40.600,90 Kč s příslušenstvím

MONETA Auto, s.r.o., Vyskočilova Parcela: 31

Z-2813/2014-601

1422/1a, Michle, 14000 Praha 4, Parcela: 33

Z-2813/2014-601

RČ/IČO: 60112743

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Přerov 103 Ex-21983/2012 -12 ze dne 14.05.2012. Právní moc ke

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2017 11:15:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568783 Jedlá

Kat.území: 658006 Dobrá Voda u Jedlé

List vlastnictví: 591

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

dni 25.05.2012.

Z-6577/2012-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 188.832,95 Kč s příslušenstvím

Credium, a.s., v likvidaci,

Parcela: 31

Z-2813/2014-601

Bucharova 2657/12, Stodůlky, 15800

Parcela: 33

Z-2813/2014-601

Praha 5, RČ/IČO: 25139886

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Brno - město 159 EX-01636/2013 -009 ze dne 27.06.2013.

Z-7207/2013-601

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu

Brno - město 159 EX-01636/2013 -031. Právní moc ke dni 05.11.2013. Právní účinky zápisu ke dni 06.01.2014. Zápis proveden dne 16.01.2014.

Z-112/2014-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k provedení usnesení o nařízení exekuce č.j. 49 EXE 1456/2010-14 ve výši 45.710,-Kč s příslušenstvím

APOLLO LEASING spol. s r.o., Otýlie

Parcela: 31

Z-2813/2014-601

Beniškové 1556/12, Severní

Parcela: 33

Z-2813/2014-601

Předměstí, 30100 Plzeň, RČ/IČO:

61171603

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Plzeň-jih 16 Ex-4127/2010 ze dne 11.11.2010. Právní moc ke dni 02.01.2011.

Z-780/2011-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 89.614,- Kč s příslušenstvím

JUSTRINON MANAGEMENT s.r.o., U

Parcela: 31

Z-2813/2014-601

vlečky 1749/4, Modřany, 14300 Praha

Parcela: 33

Z-2813/2014-601

4, RČ/IČO: 29216842

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Šumperk 139 EX-10242/2013 -009 ze dne 29.07.2013.

Z-11469/2013-601

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu

Šumperk 139 EX-10242/2013 -019. Právní moc ke dni 08.08.2013.

Z-15532/2013-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 2.225,84 Kč s příslušenstvím

CP Inkaso s.r.o., Opletalova

Parcela: 31

V-8741/2014-601

1603/57, Nové Město, 11000 Praha 1,

Parcela: 33

V-8741/2014-601

RČ/IČO: 29027241

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2017 11:15:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568783 Jedlá

Kat.území: 658006 Dobrá Voda u Jedlé

List vlastnictví: 591

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Exekutorského úřadu Klatovy 120 EX-28082/2014 -16 ze dne 01.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.12.2014. Zápis proveden dne 23.12.2014.

V-8741/2014-601

Pořadí k 01.12.2014 14:56

o Pohledávka občana

10000 Kč - pohledávka Václava Brože.

Parcela: 31

Z-2813/2014-601

Listina Usnesení soudu číslo deníku 500/1937.

POLVZ:18/1984

Z-7800018/1984-601

o Nařízení exekuce

Agrocentrum Dobrá Voda CZ, s.r.o. v likvidaci,
Biskupský dvůr 2095/8, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 25080792

Z-1822/2008-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 48 Nc-1172/2007 -4 OSP 1 ze dne 23.11.2007;
uloženo na prac. Praha

Z-1822/2008-101

o Nařízení exekuce

Agrocentrum Dobrá Voda CZ, s.r.o. v likvidaci,
Biskupský dvůr 2095/8, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 25080792

Z-1518/2008-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 49 Nc-1171/2007 -4 OSP 1 ze dne 26.11.2007;
uloženo na prac. Praha

Z-1518/2008-101

o Nařízení exekuce

JUDr. Jiří Doležal , Exekutorský úřad Plzeň

Agrocentrum Dobrá Voda CZ, s.r.o. v likvidaci,
Biskupský dvůr 2095/8, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 25080792

Z-41598/2010-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 48 EXE-475/2010 14 OSP1 ze dne 23.04.2010. Právní moc ke dni 15.06.2010; uloženo na prac. Praha

Z-41598/2010-101

o Nařízení exekuce

JUDr. Jiří Doležal , Exekutorský úřad Plzeň

Agrocentrum Dobrá Voda CZ, s.r.o. v likvidaci,
Biskupský dvůr 2095/8, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 25080792

Z-108574/2010-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 49 EXE-1456/2010 14 OSP1 ze dne 12.10.2010;
uloženo na prac. Praha

Z-108574/2010-101

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2017 11:15:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568783 Jedlá

Kat.území: 658006 Dobrá Voda u Jedlé

List vlastnictví: 591

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Nařízení exekuce

Mgr. David Koncz , Exekutorský úřad Cheb

Agrocentrum Dobrá Voda CZ, s.r.o. v likvidaci,
Biskupský dvůr 2095/8, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 25080792

Z-111806/2011-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 49 EXE-1525/2011 14 OSP1 ze dne 20.09.2011;
uloženo na prac. Praha

Z-111806/2011-101

o Nařízení exekuce

JUDr. Tomáš Vrána , Exekutorský úřad Přerov

Agrocentrum Dobrá Voda CZ, s.r.o. v likvidaci,
Biskupský dvůr 2095/8, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 25080792

Z-35274/2012-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 49 EXE-928/2012 18 OSP1 ze dne 27.04.2012. Právní
moc ke dni 12.06.2012; uloženo na prac. Praha

Z-35274/2012-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Agrocentrum Dobrá Voda CZ, s.r.o. v likvidaci,
Biskupský dvůr 2095/8, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 25080792

Z-14651/2013-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 10242/13-007 ze dne
29.07.2013; uloženo na prac. Šumperk

Z-14651/2013-809

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Agrocentrum Dobrá Voda CZ, s.r.o. v likvidaci,
Biskupský dvůr 2095/8, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 25080792

Parcela:	31	Z-2813/2014-601
Parcela:	33	Z-2813/2014-601

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Cheb 074 EX-
15291/2011 -014 ze dne 28.03.2012.

Z-3735/2012-601

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Agrocentrum Dobrá Voda CZ, s.r.o. v likvidaci,
Biskupský dvůr 2095/8, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 25080792

Parcela:	31	Z-2813/2014-601
Parcela:	33	Z-2813/2014-601

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 103 EX-

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2017 11:15:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568783 Jedlá

Kat.území: 658006 Dobrá Voda u Jedlé

List vlastnictví: 591

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

21983/2012 -10 ze dne 14.05.2012.

Z-5673/2012-601

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Agrocentrum Dobrá Voda CZ, s.r.o. v likvidaci,
Biskupský dvůr 2095/8, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 25080792

Parcela: 31 Z-2813/2014-601

Parcela: 33 Z-2813/2014-601

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň - jih 16 Ex-2162/2010 ze dne 19.05.2010.

Z-5621/2010-601

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný : Agrocentrum Dobrá Voda CZ, IČ: 25080792

Parcela: 31 Z-2813/2014-601

Parcela: 33 Z-2813/2014-601

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno - město 159 EX-01636/2013 -008 ze dne 27.06.2013.

Z-7206/2013-601

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Brno - město 159 EX-01636/2013 -031. Právní moc ke dni 05.11.2013. Právní účinky zápisu ke dni 06.01.2014. Zápis proveden dne 16.01.2014.

Z-112/2014-601

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Agrocentrum Dobrá Voda CZ, s.r.o. v likvidaci,
Biskupský dvůr 2095/8, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 25080792

Parcela: 31 Z-2813/2014-601

Parcela: 33 Z-2813/2014-601

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň-jih 16 Ex-4127/2010 ze dne 11.11.2010.

Z-12224/2010-601

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Agrocentrum Dobrá Voda CZ, s.r.o. v likvidaci,
Biskupský dvůr 2095/8, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 25080792

Parcela: 31 Z-2813/2014-601

Parcela: 33 Z-2813/2014-601

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 97 EX-1110/2012 -10 ze dne 29.02.2012.

Z-2473/2012-601

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný Agrocentrum Dobrá Voda CZ, s.r.o., IČ 25080792

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2017 11:15:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568783 Jedlá

Kat.území: 658006 Dobrá Voda u Jedlé

List vlastnictví: 591

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 31

Z-2813/2014-601

Parcela: 33

Z-2813/2014-601

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šumperk 139 EX-10242/2013 -010 ze dne 29.07.2013.

Z-11468/2013-601

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Šumperk 139 EX-10242/2013 -019. Právní moc ke dni 08.08.2013.

Z-15532/2013-601

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy
Agrocentrum Dobrá Voda CZ, s.r.o. v likvidaci,
Biskupský dvůr 2095/8, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 25080792

Z-11138/2014-404

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-28082/2014 - 7 ze dne 21.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 24.11.2014. Zápis proveden dne 25.11.2014; uloženo na prac. Klatovy

-

Z-11138/2014-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Agrocentrum Dobrá Voda CZ, IČ: 25080792

Parcela: 31

Z-7371/2014-601

Parcela: 33

Z-7371/2014-601

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Klatovy 120 EX-28082/2014 -17 ze dne 01.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.12.2014. Zápis proveden dne 12.12.2014; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-7371/2014-601

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00

Agrocentrum Dobrá Voda CZ, s.r.o. v likvidaci,
Biskupský dvůr 2095/8, Nové Město, 11000 Praha 1,
RČ/IČO: 25080792

Z-19644/2015-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-23678/2015 -7 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 20.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.11.2015. Zápis proveden dne 27.11.2015; uloženo na prac. Brno-město

Z-19644/2015-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Agrocentrum Dobrá Voda CZ, IČ: 25080792

Parcela: 31

Z-6183/2015-601

Parcela: 33

Z-6183/2015-601

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno - město 030 EX-23678/2015 -13 ze dne 23.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.11.2015. Zápis proveden dne 30.11.2015; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-6183/2015-601

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2017 11:15:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568783 Jedlá

Kat.území: 658006 Dobrá Voda u Jedlé

List vlastnictví: 591

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.11.2008.

V-6626/2008-601

Pro: Agrocentrum Dobrá Voda CZ, s.r.o. v likvidaci, Biskupský dvůr RČ/IČO: 25080792
2095/8, Nové Město, 11000 Praha 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
31	75011	1899
33	75011	1223

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 Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.08.2017 11:29:26







