

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6712/46/2018

o ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 na pozemku orná půda č. 1979/1 a 1979/2 a vodní plocha - koryto vodního toku umělé č. 3298/6 v katastrálním území Jaroměřice, obec Jaroměřice, okres Svitavy

Objednavatel znaleckého posudku: 1. Pohledávková s.r.o. IČ 25841114
Bezručova 2246/31a
79401 Krnov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 16.07.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský
Ježnická 1737/88
794 01 Krnov

Počet stran: 5 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 17.07.2018

A. NÁLEZ

1. Základní informace

LV: 1284
Kraj: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Jaroměřice
Katastrální území: Jaroměřice
Počet obyvatel: 1 202
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **630,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{179,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.07.2018 za přítomnosti Ing. Jiřího Javorníka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z KN z LV č. 1284 pro kú Jaroměřice
- Snímek pozemkové mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci pozemku: Zdeněk Jaroš, Jaroměřice 148, 569 44 Jaroměřice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 12
Růžena Komárková, Česká 246, 664 31 Česká, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 12

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 1/12 na zemědělských pozemcích číslo 1979/1 a 1979/2 a pozemku vodní plochy číslo 3298/6 v kú Jaroměřice.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Orná půda číslo 1979/1 a 1979/2 v kú Jaroměřice (podíl 1/12)
2. Vodní plocha - koryto vodního toku umělé 3298/6 v kú Jaroměřice (podíl 1/12)

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Orná půda číslo 1979/1 a 1979/2 v kú Jaroměřice (podíl 1/12)

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20 %
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1979/1	30810	1 561	12,88	20,00	15,46	24 133,06
orná půda	1979/1	31010	150	16,52	20,00	19,82	2 973,00
orná půda	1979/1	35800	152	13,29	20,00	15,95	2 424,40
orná půda	1979/2	30810	32	12,88	20,00	15,46	494,72
orná půda	1979/2	35800	115	13,29	20,00	15,95	1 834,25
orná půda	1979/2	36811	32	1,42	20,00	1,70	54,40

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	2 042 m ²	31 913,83
Orná půda číslo 1979/1 a 1979/2 v kú Jaroměřice (podíl 1/12) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	31 913,83 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 12

Orná půda číslo 1979/1 a 1979/2 v kú Jaroměřice (podíl 1/12) - zjištěná cena = **2 659,49 Kč**

2. Vodní plocha - koryto vodního toku umělé 3298/6 v kú Jaroměřice (podíl 1/12)

Ocenění

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	179,-	0,06 1,00				10,74
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	3298/6	19		10,74	204,06
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 19 m ²						204,06
Vodní plocha - koryto vodního toku umělé 3298/6 v kú Jaroměřice	=					204,06 Kč

(podíl 1/12) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu
Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 12

Vodní plocha - koryto vodního toku umělé 3298/6 v kú Jaroměřice = **17,- Kč**
(podíl 1/12) - zjištěná cena

C. REKAPITULACE

- | | |
|---|-------------|
| 1. Orná půda číslo 1979/1 a 1979/2 v kú Jaroměřice (podíl 1/12) | 2 659,50 Kč |
| 2. Vodní plocha - koryto vodního toku umělé 3298/6 v kú Jaroměřice (podíl 1/12) | 17,- Kč |

Výsledná cena - celkem: **2 676,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 680,- Kč**

slovy: Dvatisícešestsetosmdesát Kč

Posouzení obvyklé ceny oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na zemědělských pozemcích 1979/1 a 1979/2 a pozemku vodní plochy 3298/6 v kú Jaroměřice. Obdobné pozemky jsou prodávány za ceny cca 20,-- Kč/m². Oceňované pozemky mají celkovou výměru 2061 m² * 20,--Kč = 41.220,-- Kč. Podíl 1/12 činí cca 3.500,-- Kč.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši 1/12

3.500,-- Kč

V Krnově 17.07.2018

D. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Kopie výpisu z KN z LV č. 1284 pro kú Jaroměřice	4
Kopie katastrální mapy	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2018 10:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 56ins126912017 pro Magdalena Gebauerová,
Mgr.

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578151 Jaroměřice
Kat.území: 657484 Jaroměřice List vlastnictví: 1284
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Duplicitní zápis vlastnictví</i>		
Jaroš Zdeněk, č.p. 148, 56944 Jaroměřice	650906/0602	
Komárková Růžena, č.p. 246, 66431 Česká	496220/001	1/12
Parolek František, Františka Malíka 969/28, 43401 Most	480321/456	1/12
Parolek Miloslav, Mostecká 2050, Horní Litvínov, 43601 Litvínov	510428/233	1/12
Pudíková Růžena, Svitavská 544, 56943 Jevíčko	305105/445	9/12

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1979/1	1863	orná půda		zemědělský půdní fond
1979/2	179	orná půda		zemědělský půdní fond
3298/6	19	vodní plocha	koryto vodního toku umělé	

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 soudcovské

pro pohledávku ve výši 20.108,- Kč.

Den rozhodující pro pořadí soudcovského zástavního práva: 26.4.2011

- k vl. podílu 1/12

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Most, Báňská 284,
43401 Most

Povinnost k

Parolek Miloslav, Mostecká 2050, Horní Litvínov, 43601
Litvínov, RČ/IČO: 510428/233
Parcela: 1979/1, Parcela: 1979/2, Parcela: 3298/6

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva č.j. 29E
113/2011-12 ve Svitavách ze dne 29.04.2011. Právní moc ke dni 01.07.2011.
Z-11097/2011-609

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 26.392,- Kč s příslušenstvím a nákladů oprávněného.

k podílu 1/12

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parolek Miloslav, Mostecká 2050, Horní Litvínov, 43601
Litvínov, RČ/IČO: 510428/233
Parcela: 3298/6

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2018 10:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578151 Jaroměřice
Kat.území: 657484 Jaroměřice List vlastnictví: 1284
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 112 EX 1788/14-14 ze dne 30.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 30.05.2014. Zápis proveden dne 24.06.2014.

V-4317/2014-609

Pofadí k 30.05.2014 14:17

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k ideální 1/12 nemovitosti
v souladu s usnesením Okresního soudu v Mostě
ze dne 22.10.2007, č.j. 21 Nc 9840/2007-5

Povinnost k

Parolek Miloslav, Mostecká 2050, Horní Litvínov, 43601
Litvínov, RC/IČO: 510428/233
Parcela: 1979/1, Parcela: 1979/2, Parcela: 3298/6

Listina Exekuční příkaz 074 Ex 6278/07-25 č.1 ze dne 01.07.2008.

Z-13388/2008-609

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Parolek Miloslav, Mostecká 2050, Horní Litvínov, 43601
Litvínov, RC/IČO: 510428/233

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 1628/17-12 k 50 EXE-3416/2017 18 ze dne 29.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.04.2017. Zápis proveden dne 11.04.2017; uloženo na prac. Praha

Z-16191/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/12

Povinnost k

Parolek Miloslav, Mostecká 2050, Horní Litvínov,
43601 Litvínov, RC/IČO: 510428/233
Parcela: 1979/1, Parcela: 1979/2, Parcela: 3298/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 144 EX 1628/17-26 ze dne 02.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 02.05.2017. Zápis proveden dne 05.05.2017; uloženo na prac. Svitavy

Z-2246/2017-609

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Jaroš Zdeněk, č.p. 148, 56944 Jaroměřice, RC/IČO:
650906/0602

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové, pobočka v Pardubicích KSPA56INS-12691/2017 -A-8 ze dne 29.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 29.06.2017. Zápis proveden dne 03.07.2017; uloženo na prac. Pardubice

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
strana 2*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2018 10:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578151 Jaroměřice
Kat.území: 657484 Jaroměřice List vlastnictví: 1284
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-4339/2017-606

Související zápisy

Schváleno oddlužení
Povinnost k

Parcela: 1979/1, Parcela: 1979/2, Parcela: 3298/6

Listina Usnesení insolvenčního soudu o schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty č.j.: KSPA 56 INS 12691/2017-B-7 Krajský soud v Hradci Králové - pobočka v Pardubicích ze dne 03.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 03.11.2017. Zápis proveden dne 07.11.2017; uloženo na prac. Svitavy
Z-5723/2017-609

o Záznam pro další řízení
číslo položky 12/1995

Povinnost k

Parcela: 1979/1, Parcela: 1979/2, Parcela: 3298/6

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 78/1980 Státního notářství ve Svitavách ze dne 19.3.1980.

POLVZ:71/1980

Z-5900071/1980-609

Pro: Pudíková Růžena, Svitavská 544, 56943 Jevíčko

RČ/IČO: 305105/445

o Rozhodnutí o dědictví D 765/1992 Státního notářství ve Svitavách ze dne 3.11.1992.

POLVZ:129/1992

Z-5900129/1992-609

Pro: Parolek František, Františka Malíka 969/28, 43401 Most

RČ/IČO: 480321/456

Konárková Růžena, č.p. 246, 66431 Česká

496220/001

Parolek Miloslav, Mostecká 2050, Horní Litvínov, 43601

510428/233

Litvínov

Pudíková Růžena, Svitavská 544, 56943 Jevíčko

305105/445

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud ve Svitavách, 31D 124/2016-47 ze dne 01.07.2016. Právní moc ke dni 01.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 04.07.2016. Zápis proveden dne 29.07.2016.

V-5805/2016-609

Pro: Jaroš Zdeněk, č.p. 148, 56944 Jaroměřice

RČ/IČO: 650906/0602

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1979/1	30810	1561
	31010	150
	35800	152
1979/2	30810	32
	35800	115
	36811	32

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2018 10:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578151 Jaroměřice

Kat.území: 657484 Jaroměřice

List vlastnictví: 1284

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

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.07.2018 11:08:30

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
strana 4*

