

ZNALECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících
z pozemku parc.č. 1699/8 v kat. území Dobronín,
obec Dobronín, okres Jihlava,
k datu 29.3.2019.**



Posudek vyžádala: paní **JUDr. Jana Fialová** - insolvenční správce, IČ: 258 04 685, se sídlem Točitá 1964/34, Praha 4, PSČ 140 00.

Účel posudku: posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z pozemku parc.č. 1699/8 v kat. území Dobronín, podle platného cenového předpisu, to je podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v platném znění k datu 29.3.2019.

Posudek obsahuje 13 stran textu, 2 strany příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

Vypracoval: Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc., znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku a stavebnictví, a Městského soudu v Praze 2 ze dne 7.8.2003 pod č.j. Spr. 1252/2003 pro základní obor ekonomiku, odvětví finanční účetnictví.

Praha, dne 29.3.2019.

ZNALECKÝ POSUDEK

**Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z pozemku
parc.č. 1699/8 v kat. území Dobronín, obec Dobronín, okres
Jihlava, k datu 29.3.2019.**

Obsah posudku:

1. Cíl posudku
2. Použité podklady
3. Nález
4. Způsob stanovení obvyklé ceny
5. Odhad obvyklé ceny
6. Závěrečný výrok znalce
7. Přílohy

1. CÍL POSUDKU

Objednatelem jsem byl vyzván, abych stanovil obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z pozemku parc.č. 1699/8 v kat. území Dobronín, obec Dobronín, okres Jihlava, podle platného cenového předpisu, to je podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v platném znění.

Cílem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí **k datu 29.3.2019**, pro prodej.

2. POUŽITÉ PODKLADY

- a) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 266 pro kat. území Dobronín,
- b) informace o parcele,
- c) kopie situačního plánu obce,
- d) geometrický plán,
- e) ortofotomapa,
- f) územní plán obce,
- g) Statistické ročenky ČSÚ,
- h) průzkumy trhu nemovitostí prováděné českou odbočkou společnosti Jones Lang LaSalle a King Sturge, CB Richard Ellis, Colliers International a AAA realitní fond,
- i) konzultace se zástupci jihlavských realitních kanceláří,
- j) internetové realitní domény,
- k) realizované prodejní ceny pozemků zjištěné na Katastrálním úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava,
- l) fotografická dokumentace,
- m) prohlídka a zaměření na místě konaná dne 3.3.2019.

3. NÁLEZ

3.1. SITUACE

Předmětem ocenění je vypracovat posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v platném znění k datu 29.3.2019.

Vlastník nemovitostí: podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 266 pro kat. území Dobronín:

Vlastnické právo	Podíl
Mokří Milan RNDr., Dukelská třída 477/20, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové	1/1

Předmětem ocenění je:

- pozemek: parc. č. 1699/8 orná půda o výměře 1 403,00 m²,
- vedlejší stavby: nejsou,
- studna: není,
- venkovní úpravy: nejsou,
- trvalé porosty: nejsou.

Omezení vlastnického práva: k datu 29.3.2019: Zástavní právo smluvní. Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Zahájení exekuce - RNDr. Mokří Milan.

3.2. POPIS

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1699/8 orná půda, o výměře 1403,00 m², v kat. území Dobronín, obec Dobronín, okres Jihlava. Pozemek je situován v jižní části obce, vlevo za železnicí. Dobronín je obec v okrese Jihlava v Kraji Vysočina a leží zhruba 11 km severoseverovýchodně od Jihlavy v průměrné nadmořské výšce 475 metrů, na dvou katastrálních územích Dobronín a Střelecká. Žije zde 1 900 obyvatel. První zmínka o obci pochází z roku 1351. Majitelé vesnice se často střídali, ves patřila například městu Jihlava, dále Lichtenburkům, Trčkům z Lípy a dalším šlechtickým rodům. Na konci 19. století zde polenský podnikatel Jaroslav Pittner založil sklárny a parostrojní cihelnu. Dne 14. prosince 1948 Zemský národní výbor rozhodl o sloučení obcí Dobronín a Německý Šicndorf do jednoho celku pod názvem Svobodín, v roce 1960 byl název změněn na Dobronín. Na návsi se rozkládá Návesní rybník, v severní části obce na Zlatém potoce je největší místní rybník, Valchař. Dobronínem prochází silnice druhé třídy č. 348 a železniční trať číslo 225. V obci sídlí základní a mateřská škola, zdravotní středisko, veřejná knihovna a úřadovna České pošty. U silnice na Štoky za obcí stojí mariánská kaple, která byla prohlášena kulturní památkou. Ve vojenském prostoru v lese Obora se nachází zásobovací středisko Základny munice Armády České republiky Týniště nad Orlicí.

Obec Dobronín má zpracovaný územní plán. Podle vyjádření zástupců Obecního úřadu je oceňovaný pozemek parc.č. 1699/8 určen pro zemědělské využití, pole, ale bezprostředně navazuje na část územního plánu určenou pro venkovskou zástavbu. Pozemek je v současné době využíván jako pole. Vstup na pozemek je po zpevněné prašné cestě. Na pozemku nejsou žádné stavby, ani venkovní úpravy. Pozemek má přibližně obdélníkový tvar, je skoro rovný.

4. ZPŮSOB STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Pojmem „obvyklá cena“ se označuje hypotetická výše ceny, kterou by bylo možné za konkrétní věc jako předmět prodeje či pronájmu v daném místě a čase dosáhnout. Tento pojem prodělal v českém teritoriu dlouhý vývoj od ceny trhové, přes cenu obecnou až po současný název ceny obvyklé. Tato cena je v současné době definována dvěma zákony, zákonem č. 526/1990 Sb., zákonem o cenách, a zákonem č. 151/1997 Sb., zákonem o oceňování. Obvyklá cena vyjadřuje ekonomickou hodnotu věci a určuje se obvykle porovnáním, komparací.

Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, definuje obvyklou cenu v § 2 odst. (6) takto, cituji: „Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.” Pro účely tohoto zákona se za

- a) ekonomicky oprávněné náklady považují náklady pořízení odpovídajícího množství přímého materiálu, mzdové a ostatní osobní náklady, technologicky nezbytné ostatní přímé a nepřímé náklady a náklady oběhu; při posuzování ekonomicky oprávněných nákladů se vychází z dlouhodobě obvyklé úrovně těchto nákladů v obdobných ekonomických činnostech s přihlédnutím k zvláštnostem daného zboží,
- b) přiměřený zisk považuje zisk spojený s výrobou a prodejem daného zboží odpovídající obvyklému zisku dlouhodobě dosahovanému při srovnatelných ekonomických činnostech, který zajišťuje přiměřenou návratnost použitého kapitálu v přiměřeném časovém období.

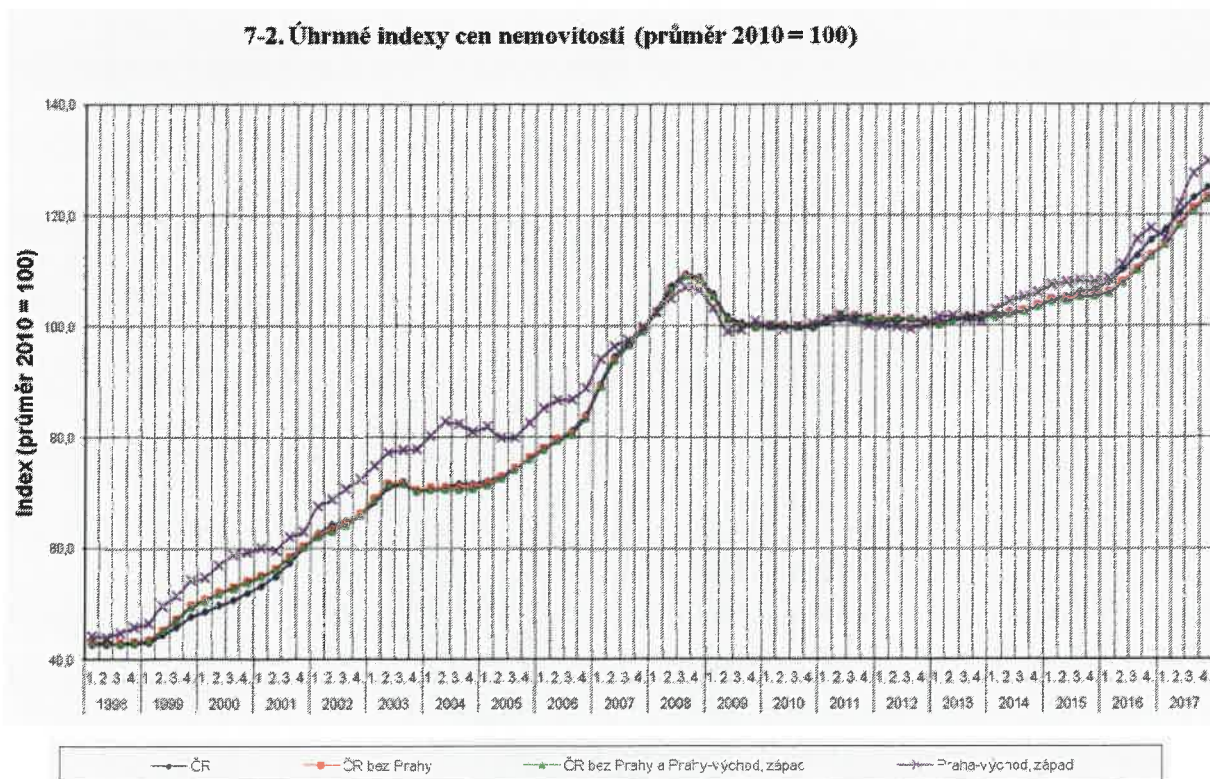
Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování, definuje obvyklou cenu v § 2 odst. (1) takto, cituji: „obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Ministerstvo financí ČR vydalo dne 25.9.2014 „Komentář k určování obvyklé ceny”. Tento Komentář obsahuje detailní postup pro stanovení obvyklé ceny komparací.

Cílem předloženého znaleckého posudku je určení obvyklé ceny, to je směnné hodnoty, realizovatelné na volném trhu. Určit směnnou hodnotu vyžaduje, aby byly k dispozici údaje o realizovaných cenách za srovnatelné pozemky pro stejné využití v daném místě a čase. Jinými slovy, aby existoval aktivní trh, na kterém dochází k prodeji, jejichž výše jsou známé a veřejně dostupné. Viz také „Komentář k určování obvyklé ceny” publikovaný MF ČR, (zdroj: <http://www.mfcr.cz/cs/vyhledavani?q=obvykl%C3%A1+cena>).

5. ODHAD OBVYKLÉ CENY

Základní postup pro stanovení obvyklé ceny pozemku je metoda komparativní – porovnávací. Směnná hodnota, to je cena, kterou by byli potenciální kupci ochotni za pozemek v daném místě a čase zaplatit. Ta by měla být stanovena komparací, která je založena na analýze dostupných dat o prodejních cenách srovnatelných pozemků. Komparativní metoda vychází ze stavu realitního trhu v lokalitě obce Dobronín k datu ocenění. Celkový vývoj cen nemovitostí je uveden podle údajů publikovaných ČSÚ na následujícím grafu:

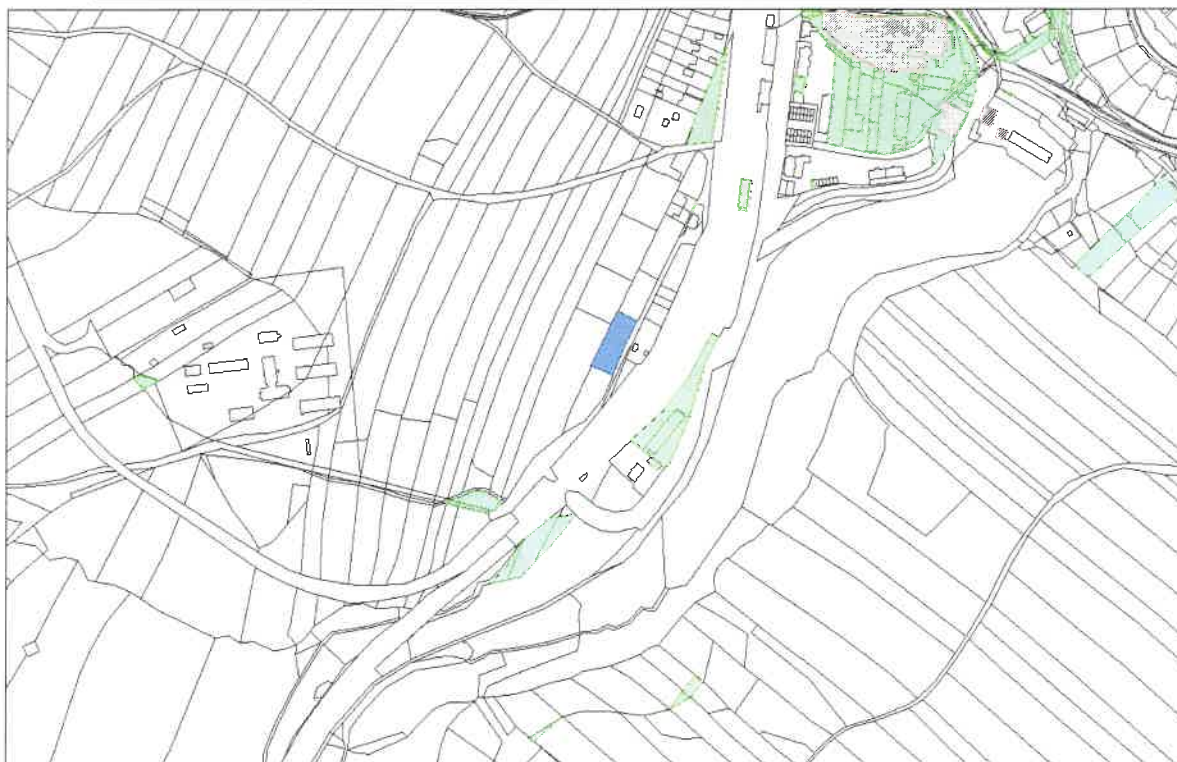


Z agregovaných cen zveřejněných ČSÚ nelze odhadnout obvyklou cenu oceňovaného pozemku. Tyto agregované údaje slouží ke kvalitativnímu ověření získaných hodnot. Z grafu vyplývá, že realizované ceny nemovitostí se po turbulenci v roce 2010 prakticky ustálily. Jejich změny se dají srovnat s vývojem inflace. Ceny pozemků od roku 2010 do roku 2013 měly přibližně stejnou tržní hodnotu, od roku 2014 dochází průběžně k jejímu navýšení, které bylo podstatné i v roce 2018. Vývoj agregovaných cen zemědělských pozemků v okrese Jihlava ČSÚ neuvádí. Podle zjištění na Katastrálním úřadu pro Vysočinu, KP Jihlava, byly v roce 2017 a 2018 prodány v obci Dobronín pozemky, které nebyly určeny pro zemědělství, ale většinou jako komunikace, ostatní plochy a zahrada. Prodeje těchto pozemků však nebyly provedeny mezi občany, ale většinou pro následující subjekty:

Vlastnické právo	Podíl
Město Havlíčkův Brod, Havlíčkovo náměstí 57, 58001 Havlíč. Brod	119/838
Město Polná, Husovo náměstí 39, 58813 Polná	10/838
Městys Česká Bělá, č. p. 122, 58261 Česká Bělá	7/838
Městys Štoky, č. p. 261, 58253 Štoky	142/838
Městys Úsobí, č. p. 43, 58254 Úsobí	32/838
Obec Bartoušov, č. p. 71, 58001 Bartoušov	13/838

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí sestávajících z pozemku parc.č. 1699/8 v kat. území Dobronín, obec Dobronín, okres Jihlava, k 29.3.2019.

Obec Dobronín, Polenská 221/2a, 58812 Dobronín	53/838
Obec Dolní Krupá, č. p. 55, 58271 Dolní Krupá	15/838
Obec Horní Krupá, č. p. 49, 58001 Horní Krupá	8/838
Obec Hubenov, č. p. 8, 58805 Hubenov	5/838
Obec Hurtova Lhota, č. p. 45, 58001 Hurtova Lhota	6/838
Obec Hybrálec, č. p. 69, 58601 Hybrálec	34/838
Obec Kamenná, č. p. 46, 58813 Kamenná	30/838
Obec Kochánov, č. p. 60, 58253 Kochánov	8/838
Obec Kojetín, č. p. 36, 58001 Kojetín	6/838
Obec Krásná Hora, č. p. 34, 58234 Krásná Hora	5/838
Obec Krátká Ves, č. p. 31, 58222 Krátká Ves	10/838
Obec Květinov, č. p. 12, 58001 Květinov	8/838
Obec Kyjov, Dvorce č. ev. 17, 58001 Kyjov	5/838
Obec Lípa, č. p. 93, 58257 Lípa	27/838
Obec Michalovice, č. p. 33, 58001 Michalovice	8/838
Obec Okrouhlice, č. p. 186, 58231 Okrouhlice	6/838
Obec Okrouhlička, č. p. 48, 58253 Okrouhlička	10/838
Obec Pohled, Revoluční 39, 58221 Pohled	18/838
Obec Rozsochatec, č. p. 97, 58272 Rozsochatec	4/838
Obec Smrčná, č. p. 22, 58801 Smrčná	40/838
Obec Střítež, č. p. 1, 58811 Střítež	26/838
Obec Šlapanov, č. p. 40, 58251 Šlapanov	54/838
Obec Věž, č. p. 17, 58256 Věž	2/838
Obec Vyskytná nad Jihlavou, č. p. 67, 58841 Vyskytná nad Jihlavou	7/838
Obec Vysoká, č. p. 1, 58001 Vysoká	21/838
Obec Ždírec, č. p. 25, 58813 Ždírec	27/838
Statutární město Jihlava, Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava	72/838



Zelená barva na mapě označuje uskutečněné prodeje pozemků, modrá barva – oceňovaný pozemek.

Realizované prodeje pozemků nejsou vzhledem k charakteru prodejů využitelné pro ocenění pozemku parc.č. 1699/8 – orná půda.

Koncepce porovnávacího přístupu vychází z principů substituce.

Porovnávací hodnota nemovitostí = cena srovnatelných nemovitostí → adjustace

Pro výběr vzorků se uvažují podobné pozemky, u nichž je nikoli realizovaná, ale nabídková cena známa. Pro případ určení, odhadu realizovatelné prodejní ceny jsem vycházel z těchto základních premis:

- a) oceňovaný pozemek se nachází v katastrálním území obce Dobronín,
- b) pozemek je využíván jako pole,
- c) pozemek není oplocen, není na něm žádná stavba,
- d) přístup k pozemku je po zpevněné prašné cestě,
- e) obec Dobronín má zpracovaný územní plán, pozemek je v něm veden pro zemědělské účely, ale bezprostředně navazuje na část určenou pro venkovskou zástavbu,
- f) pozemek bude možné využít podle vyjádření zástupců Obecního úřadu Dobronín v budoucnu pro zástavbu,
- g) na pozemku není prokázána žádná ekologická zátěž, nebo nadměrný výskyt radonu,
- h) ocenění pozemku je provedeno za předpokladu, že po prodeji bude využíván pro zemědělskou činnost, s případnou budoucí zástavbou.

Vlastní komparace je provedena na základě využití nabídkových cen srovnatelných pozemků od realitních kanceláří v okolí obce Dobronín.

Pro porovnání byly evaluovány nabídkové ceny srovnatelných pozemků v katastru obce Dobronín, detailní popis jednotlivých nabídek je uveden v přílohách předloženého znaleckého posudku. Porovnání, vlastní ocenění oceňovaných nemovitostí, se provádí po úpravě realizovaných a nabídkových cen koeficienty odlišnosti. Volba těchto koeficientů je závislá na osobním uvážení znalce. V českých podmínkách se znalecká praxe ustálila při ocenění pozemků na těchto koeficientech odlišnosti:

Poř.č.	Koeficient	Popis
1.	K1	Koeficient redukce pramene ceny
2.	K2	Koeficient velikosti pozemku
3.	K3	Koeficient polohy pozemku
4.	K4	Koeficient využití pozemku
5.	K5	Koeficient dle úvahy znalce

Porovnání je provedeno po úpravě nabídkových cen koeficienty **K1** až **K5**. Koeficienty **K1** až **K5** je přepočítána nabídková cena porovnávaných pozemků k pozemku oceňovanému. V současné době je v daném segmentu nemovitostí nabídka přibližně vyrovnaná s poptávkou. Podle dostupných informací z jihlavských realitních kanceláří, porovnáním s nabídkou a poptávkou v denním i neperiodickém tisku, a na internetových realitních databázích, se prodejní ceny srovnatelných pozemků v lokalitě Dobronína, kdy bylo vyhodnoceno 12 nabídek, pohybují v rozmezích od 200,00 Kč/m² do 700,00 Kč/m².

Vlastní komparace je uvedena v následující tabulce:

Vlastní porovnání:

Poř. č.	Lokalita pozemku	Nabídk. cena	K1	K2	K3	K4	K5	Výsledná OC Kč/m ²
1.	Dobronín	226,14	0,95	1,20	1,00	1,00	1,00	257,80
2.	Plandry	692,13	0,95	0,60	1,00	1,00	0,80	315,61
3.	Jihlava	600,00	0,95	1,00	1,20	1,00	0,40	273,60
4.	Luka	247,21	0,95	1,20	1,00	1,00	0,90	253,64
5.	Hosov	412,52	0,95	1,00	1,00	1,00	0,80	313,52
6.	Dobronín-vyhl.	172,73	1,00	1,00	1,00	1,00	1,50	259,10
	Průměr	391,79	0,96	1,00	1,03	1,00	0,90	278,88
Výsledná obvyklá cena v Kč/m ²								280,00

*Detailní údaje o jednotlivých nemovitostech jsou v příloze znaleckého posudku.

Výsledná obvyklá cena nemovitostí sestávajících z pozemku parc.č. 1699/8 v kat. území Dobronín, obec Dobronín, okres Jihlava, k datu 29.3.2019, činila částku:

$$OC_{\text{Poz}} = 280 \text{ Kč/m}^2 \times 1\,403,00 \text{ m}^2 = 392\,840,00 \text{ Kč}$$

zaokrouhleno: 392 840,00 Kč.

6. ZÁVĚREČNÝ VÝROK

6. 1. Souhrn a závěr

Cílem předloženého posudku bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí sestávajících z pozemku parc.č. 1699/8 v kat. území Dobronín, obec Dobronín, okres Jihlava, podle platného cenového předpisu, to je podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. a zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v platném znění, k datu 29.3.2019, pro prodej.

Na základě provedené detailní analýzy předaných materiálů a zjištěných informací u Katastrálního úřadu Vrchovina, KP Jihlava, a prohlídky na místě samém konstatuji:

obvyklá cena pozemku parc.č. 1699/8 v kat. území Dobronín, obec Dobronín, okres Jihlava, činila k datu 29.3.2019 částku:

392 840,00 Kč.

Slovy: tři sta devadesát dva tisíc osm set čtyřicet korun českých.

Posudek vypracován dne 29.3.2019.

6. 2. Použitá literatura

- 6.2.1. F. W. Ross, R. Brachmann, P. Holzner: Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí, Consult invest, 1993
- 6.2.2. Drozen, F., Ryska, J., Vacek, A.: Oceňování majetku, VŠE, Praha, 1997.
- 6.2.3. Bradáč a kol.: Soudní inženýrství, ISBN 80-7204-133-9.
- 6.2.4. Štefan, R.: Oceňování nemovitostí, VŠE, IOM.

- 6.2.5. Ing. Petr Ort, Ph.D. a kolektiv: Cenová mapa České republiky – 2/2016, Verlag Dashöfer.
- 6.2.6. Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí ČR ze dne 25.9.2014.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 26.9.1975 pod č.j.340/74-K pro základní obor ekonomiku, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 2444/15/2019 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znalec dle § 127a odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 11 odst. 1 zák. č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících), nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Otisk znalecké pečeti:

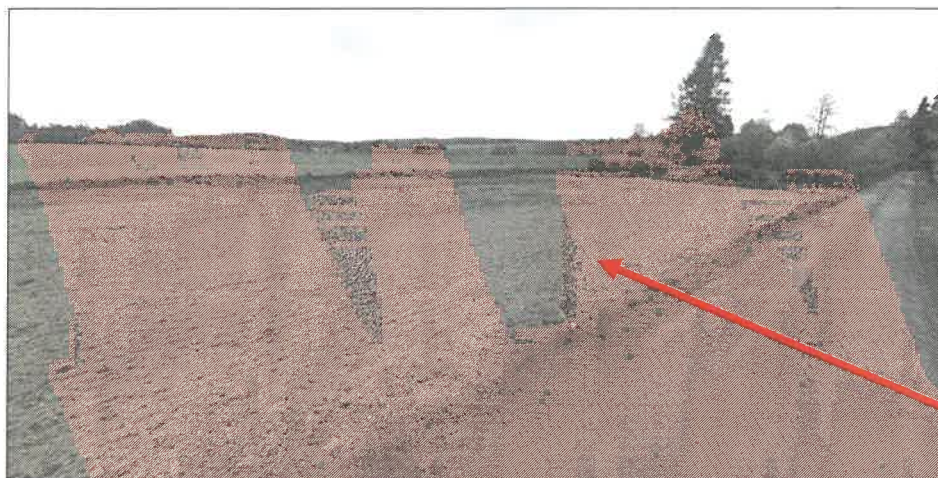


Doc. Ing. Jaromír Ryska, CSc.
Praha 6, Půlkruhová 34

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Fotografie současného stavu pozemku.
- 7.2. Informace o parcele.
- 7.3. Geometrický plán.
- 7.4. Ortofotomapa.
- 7.5. Územní plán včetně legendy.
- 7.6. Nabídky realitních kanceláří na prodeje srovnatelných pozemků.
- 7.7. Zjištěná cena pozemku dle vyhl. MF ČR č. 457/2017 Sb.
- 7.8. Výpis z katastru nemovitostí.

Fotografie současného stavu pozemku:



Informace o parcele:

Parcelní číslo:	1699/8
Obec:	Dobronín [587028]
Katastrální území:	Dobronín [627402]
Číslo LV:	266
Výměra [m ²]:	1403
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

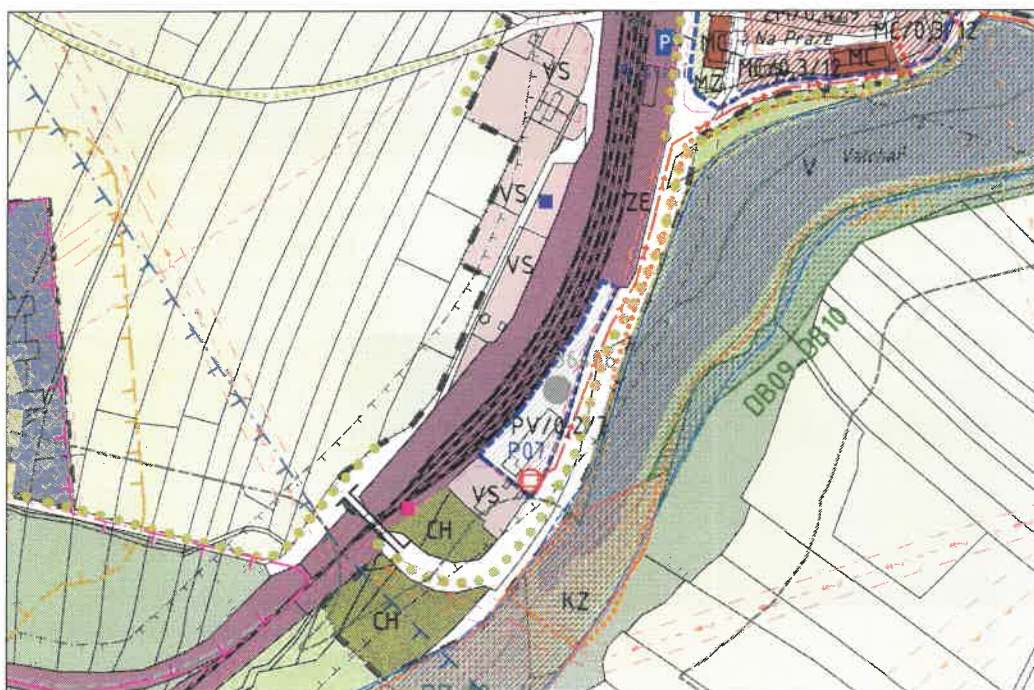
Geometrický plán:



Ortofotomapa:



Platný územní plán obce:



OP – orná půda

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

STAV	NÁVRH	
MC	MC	městské centrum
ZM	ZM	zahradní město
VJ	VJ	vesnické jádro
VS	VS	vnější sídlo
OP		orná půda

Nabídky realitních kanceláří na prodeje srovnatelných pozemků:



Prodej komerčního pozemku 88 000 m²

Dobronín, okres Jihlava

19 900 000 Kč (226,14 Kč za m²)



Prodej zahrady 432 m²

Plandry - část obce Plandry, okres Jihlava

299 000 Kč (692,13 Kč za m²)



Prodej komerčního pozemku 15 029 m²

Jihlava - část obce Červený Kříž, okres Jihlava

9 017 400 Kč (600 Kč za m²)



Prodej zahrady 1 614 m²

ulice U Cihelny, Luka nad Jihlavou - část obce Luka nad Jihlavou

399 000 Kč (247,21 Kč za m²)



Prodej pozemku 703 m²

Jihlava - část obce Hosov, okres Jihlava
290 000 Kč (412,52 Kč za m²)

Zjištěná cena pozemku dle platné vyhlášky MF ČR č. 457/2017 Sb.:

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

$i=1$

Celkový index $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,000 \times 1,000 \times 1,030 = 1,030$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4 a)	559,-	1,030	0,300	172,73	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	1699/8	1 403	172,73	242 340,19

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2018 11:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK35 INS 20218/2016 pro Jana Fialová, JUDr.

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587028 Dobronín

území: 627402 Dobronín

List vlastnictví: 266

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Mokrý Milan RNDr., Dukelská třída 477/20, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové	540101/2683	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1699/8	1403	orná půda		zemědělský půdní fond

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek:

- existující pohledávky ve výši 1.370.014,12 Kč s příslušenstvím
- existující pohledávky ve výši 1.227.149,19 Kč
- budoucí pohledávky do celkové výše 3.000.000,- Kč

PHOENIX lékárenský velkoobchod,
s.r.o., K pérovně 945/7, Hostivař,
10200 Praha 10, RČ/IČO: 45359326

Parcela: 1699/8

V-4696/2014-707

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 10.07.2014. Zápis proveden dne 04.09.2014.

V-4696/2014-707

Poradí k 10.07.2014 09:20

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ladislav Navrátil, Sladkovského 592 Pardubice, 530 02 Pardubice

Mokrý Milan RNDr., Dukelská třída 477/20, Pražské
Předměstí, 50002 Hradec Králové, RČ/IČO: 540101/2683
Z-6836/2016-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 052 Ex-2252/2016 -8 ze dne 04.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 12.10.2016. Zápis proveden dne 14.10.2016; uloženo na prac. Pardubice

Z-6836/2016-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 1699/8

Z-4975/2016-707

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pardubice č.j. 052EX-2252/2016 -11 (31 EXE 2522/2016 - 12) ze dne 12.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 12.10.2016. Zápis proveden dne 20.10.2016; uloženo na prac. Jihlava

Z-4975/2016-707

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2018 11:15:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587028 Dobronín

Kat.území: 627402 Dobronín

List vlastnictví: 266

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

Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Historie

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 601/1981 Smlouva kupní ze dne 15.5.1981, reg. dne 28.10.1981.

POLVZ:6/1982

Z-2700006/1982-707

Pro: Mokrý Milan RNDr., Dukelská třída 477/20, Pražské Předměstí,
50002 Hradec Králové

RČ/IČO: 540101/2683

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1699/8	75011	1403

okud 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 Jihlava, kód: 707.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.03.2018 11:30:37

