

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-19138

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemek Řepov (okr. Mladá Boleslav)

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Řepov, k.ú. Řepov  
Adresa: Řepov, 293 01 Řepov

**OBJEDNAVATEL:** Insolvenční společnost v.o.s.  
Ing. Mgr. Tomáš Hřeben

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1

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

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

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Insolvenční řízení č.j. 348 KSPH 61 INS 26225/2019 (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**15 000 Kč**

Stav ke dni: 8.1.2020

Datum místního šetření: 9.12.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 8.1.2020

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 471/6 (orná půda) v kat. území Řepov, obec Řepov, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 377.

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 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. 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 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 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 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.*“

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 9.12.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán obce Řepov.

## **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 Řepov se nachází cca 2 km jihovýchodně od města Mladá Boleslav. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Mladé Boleslavi. Do obce vede silnice I. třídy a železniční trať.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.		
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

### Přístup přes pozemky:

718/1 Obec Řepov, č. p. 36, 29301 Řepov

### Celkový popis

Oceňovaný pozemek se nachází v jihovýchodní zastavěné části obce Řepov. Jedná se o travnatý pozemek obdélníkového tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 18 m<sup>2</sup>. Pozemek je na jižní straně ohraničený zděnou garáží a na západní straně drátěným oplocením s ocelovými sloupky. V době oceňování byl rovinný pozemek neudržovaný. K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 718/1, který je ve vlastnictví obce Řepov.

Přípojky IS jsou v dosahu.

V územním plánu je pozemek vedený jako plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské.

Příslušenství nebylo zjištěno.

Věcné břemeno chůze a jízdy a možnost vedení inženýrských sítí s povinností k pozemku parc. č. 471/7 ve prospěch pozemku parc. č. 471/6.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 718/1, který je ve vlastnictví obce Řepov.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno chůze a jízdy a možnost vedení inženýrských sítí s povinností k pozemku parc. č. 471/7 ve prospěch pozemku parc. č. 471/6.

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemek Řepov (okr. Mladá Boleslav)

##### Porovnávací metoda

Oceňovaný pozemek se nachází v jihovýchodní zastavěné části obce Řepov. Jedná se o travnatý pozemek obdélníkového tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 18 m<sup>2</sup>. Pozemek je na jižní straně ohraničený zděnou garáží a na západní straně drátěným oplocením s ocelovými sloupky. V době oceňování byl rovinný pozemek neudržovaný. K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 718/1, který je ve vlastnictví obce Řepov.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Dobrovice - Sýčina, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 1328533084</b>			
<b>Popis:</b>	K prodeji stavební pozemky o výměře 3 272 m <sup>2</sup> v atraktivní lokalitě vzdálené cca 2 kilometry západně od obce Dobrovice. Dle platného územního plánu je pozemek zařazen do plochy BV - bydlení v rodinných domech. Plyn, vodovod - přes komunikaci, kanalizace se připravuje.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
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> ]
2 944 800	3 272	900,00	0,83	747,00

<b>Název:</b>	<b>Dobrovice - Holé Vrchy, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 572</b>			
<b>Popis:</b>	K prodeji stavební pozemek v obci Holé Vrchy u Mladé Boleslavi. Jedná se o mírně svažité pozemek o výměře 3 138 m <sup>2</sup> v rozrůstající se zástavbě rodinných domů vzdálené 6 km od Mladé Boleslavi. Voda a elektřina jsou na hranici pozemku, ke kterému vede asfaltová komunikace.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
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> ]
2 936 000	3 138	935,63	0,83	776,57

**Název:** Vinařice, Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 1403

**Popis:** Na prodej stavební pozemek o výměře 2 728 m<sup>2</sup> v obci Vinařice. Pozemek je vedený v územním plánu obce Vinařice k výstavbě rodinného domu. Svažitý pozemek je situovaný na jih a je delšího obdélníkového tvaru. Na pozemku jsou vzrostlé stromy a stará původní stavba domu, s možností přebudovat např. jako garáž, dílnu, technické zázemí apod. Inženýrské sítě přímo na pozemku: elektřina, veřejný vodovod.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
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> ]
2 618 880	2 728	960,00	0,75	720,00

**Název:** Pěčice, Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 701794

**Popis:** K prodeji pozemek určený územním plánem k výstavbě rodinného domu. Pozemek se nachází na klidném místě na okraji obce. Součástí prodeje je i podíl na přístupové cestě. Elektřina na hranici pozemku, výstavba vodovodu je plánovaná cca do roku 2021.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
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> ]
1 686 300	1 606	1 050,00	0,75	787,50

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**757,77 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 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.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku [ Kč ]</b>
orná půda	471/6	18	758,00		13 644
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>18</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>13 644</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Hodnota pozemku**

**13 644 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 29 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, 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**

**15 000 Kč**

slovy: Patnácttisíc Kč

### **Závěr**

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou pozemku parc. č. 471/6 (orná půda) v kat. území Řepov, obec Řepov, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 377 v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,- Kč**.

V Praze 8.1.2020

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

<b>Znalecká doložka:</b>	<p><b>Znalecká doložka:</b>          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.          Ing. Lukáš Hofbauer</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-19138 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2019 10:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: ksph 61 ins 26225/2019 pro Insolvenční společnost v.o.s.

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 536580 Řepov

Kat.území: 745286 Řepov

List vlastnictví: 377

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bednář Jiří, Východní 50, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav	540213/0184	

## B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
471/6	18	orná půda		zemědělský půdní fond

## B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

### o Věcné břemeno chůze a jízdy

a možnosti vedení inženýrských sítí

Oprávnění pro

Parcela: 471/6

Povinnost k

Parcela: 471/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná NZ 200/2001 ze dne 10.12.2001.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 12.12.2001.

V-4992/2001-207

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

## D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Dagmar Kuželová, Novodvorská 1010/14, Praha, 142 00  
Praha 4

Povinnost k

Bednář Jiří, Východní 50, Mladá Boleslav III, 29301

Mladá Boleslav, RČ/IČO: 540213/0184

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 046 EX 2386/13-9 k 48 EXE-85/2014 40 Obvodní soud Praha 1 ze dne 24.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2014 16:09:35. Zápis proveden dne 28.02.2014; uloženo na prac. Praha

Z-10604/2014-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 471/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Dagmar Kuželová 046 EX-2386/2013 -17 ze dne 10.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2014 16:09:32. Zápis proveden dne 06.03.2014; uloženo na prac. Mladá Boleslav

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2019 10:35:03

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 536580 Řepov

Kat.území: 745286 Řepov

List vlastnictví: 377

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

Typ vztahu

Z-957/2014-207

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov

Povinnost k

Bednář Jiří, Východní 50, Mladá Boleslav III, 29301

Mladá Boleslav, RČ/IČO: 540213/0184

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-42698/2015 -8 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne 08.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2015 15:17:46. Zápis proveden dne 13.10.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-14594/2015-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 471/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Tomáš Vrána 103 EX-42698/2015 -11 ze dne 09.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2015 15:17:30. Zápis proveden dne 15.10.2015; uloženo na prac. Mladá Boleslav

Z-5623/2015-207

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.10.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.11.2003.

V-5690/2003-207

Pro: Bednář Jiří, Východní 50, Mladá Boleslav III, 29301 Mladá Boleslav

RČ/IČO: 540213/0184

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
471/6	35500	18

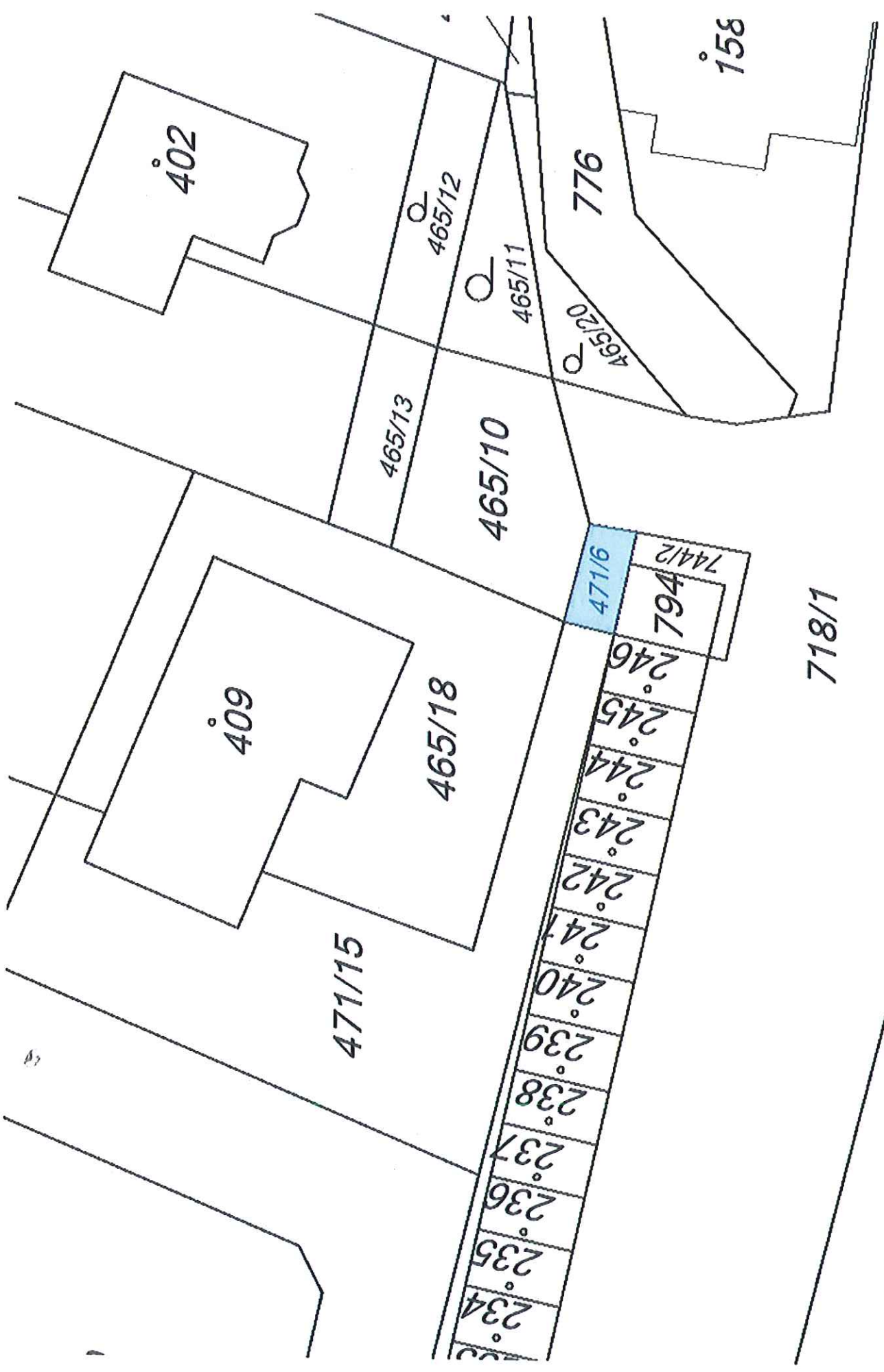
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.11.2019 10:43:14

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	794	744/2
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------







