

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

### **č. 176-161/2017**

o ceně nemovitých věcí  
v katastrálním území Žeretice, obec Žeretice, okres Jičín:  
pozemků parc. č.300/4, 300/5, 302/2, 1439 z LV 440 a pozemků parc č. 217/43, 267/100,  
337/6, 337/7, 337/8, 371/37, 371/38, 371/39, 371/40, 371/41, 503/17, 1061/29, 1309/37,  
1309/38, 1320/7, 1320/8, 1440/3 z LV 573 včetně příslušenství

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objednatel posudku:</b>                         | Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.<br>Exekutorský úřad Brno-město<br>Konečného nám. 2, 611 18 Brno                                                                                                             |
| <b>Účel posudku:</b>                               | Zjištění ceny obvyklé (tržní)<br>jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného<br>v rámci exekuce č.j. 006 EX 187/16                                                                                                 |
| <b>Datum místního šetření:</b>                     | březen 2017                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Datum, ke kterému je<br/>provedeno ocenění:</b> | březen 2017– k datu místního šetření                                                                                                                                                                                    |
| <b>Zvláštní požadavky<br/>objednatele:</b>         | ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 4/24                                                                                                                                                                   |
| <b>Použitý oceňovací předpis:</b>                  | Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.<br>Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o<br>oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,<br>č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. |
| <b>Posudek vypracoval:</b>                         | Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu<br>provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno<br>tel.: 777 747 939                                                                                                               |
| <b>Datum vyhotovení:</b>                           | 29. prosince 2017                                                                                                                                                                                                       |

Tento posudek obsahuje 21 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

## 0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 187/16-54 je třeba stanovit obvyklou cenu **podílu o velikosti id. 4/24** nemovitých věcí ve vlastnictví povinného pana Františka Fejfara. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu březen 2017.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“*

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

**Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):**

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a stanovené porovnávací ceny.

## 1. Nález

### 1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

#### 1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

**Výpis z katastru nemovitostí LV 440** ze dne 05.12.2017 pro k.ú. Žeretice:

A: Vlastník:

Fejfar František, č.p. 92, 453861 Kočí

Podíl 4/24

ostatní dle LV 440 v příloze

B: Nemovitosti: Parcela:     **300/4** – 62 m<sup>2</sup> – zahrada  
                                         **300/5** – 13 m<sup>2</sup> – zahrada  
                                         **302/2** – 452 m<sup>2</sup> – zahrada  
                                         **1439** – 294 m<sup>2</sup> – zahrada

C: Omezení vlastnického práva:

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce

**Výpis z katastru nemovitostí LV 573** ze dne 05.12.2017 pro k.ú. Žeretice:

A: Vlastník:

Fejfar František, č.p. 92, 453861 Kočí

Podíl 4/24

ostatní dle LV 573 v příloze

B: Nemovitosti: Parcela:     **217/43** – 12138 m<sup>2</sup> – orná půda  
                                         **267/100** – 5974 m<sup>2</sup> – orná půda  
                                         **337/6** – 120 m<sup>2</sup> – orná půda  
                                         **337/7** – 12499 m<sup>2</sup> – orná půda  
                                         **337/8** – 8583 m<sup>2</sup> – orná půda  
                                         **331/37** – 2871 m<sup>2</sup> – orná půda  
                                         **371/38** – 2504 m<sup>2</sup> – orná půda  
                                         **371/39** – 9514 m<sup>2</sup> – orná půda  
                                         **371/40** – 3976 m<sup>2</sup> – orná půda  
                                         **371/41** – 1515 m<sup>2</sup> – orná půda  
                                         **503/17** – 4043 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost  
                                         **1061/29** – 5125 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost  
                                         **1309/37** – 55 m<sup>2</sup> – ostatní plocha  
                                         **1309/38** – 14 m<sup>2</sup> – ostatní plocha  
                                         **1320/7** – 90 m<sup>2</sup> – ostatní plocha  
                                         **1320/8** – 55 m<sup>2</sup> – ostatní plocha  
                                         **1440/3** – 76 m<sup>2</sup> – ostatní plocha

C: Omezení vlastnického práva:

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce

Podrobnosti viz příloha posudku.

### 1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Žeretice z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

### 1.1.3 Ostatní

Platný územní plán obce Žeretice, dostupné na webových stránkách města Žeretice.

### 1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno v březnu 2017. Prohlídka nemovitostí byla provedena bez účasti povinného.

### 1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 ([www.azoposn.cz](http://www.azoposn.cz)).

### 1.1.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

### 1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitých věcí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovité věci byly použity nabízené prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

## 1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, LV 440 pozemky parc. č.:

- **300/4** – 62 m<sup>2</sup> – zahrada
- **300/5** – 13 m<sup>2</sup> – zahrada
- **302/2** – 452 m<sup>2</sup> – zahrada
- **1439** – 294 m<sup>2</sup> – zahrada

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, LV 5753 pozemky parc. č.:

- **217/43** – 12138 m<sup>2</sup> – orná půda ( na jih od obce)
- **267/100** – 5974 m<sup>2</sup> – orná půda (na jih, jihozápad od obce)
- **337/6** – 120 m<sup>2</sup> – orná půda (na západ od obce)
- **337/7** – 12499 m<sup>2</sup> – orná půda (na západ od obce)
- **337/8** – 8583 m<sup>2</sup> – orná půda (na západ od obce)
- **331/37** – 2871 m<sup>2</sup> – orná půda (na západ od obce)
- **371/38** – 2504 m<sup>2</sup> – orná půda (na západ od obce)
- **371/39** – 9514 m<sup>2</sup> – orná půda (na západ od obce)
- **371/40** – 3976 m<sup>2</sup> – orná půda (na západ od obce)

- **371/41** – 1515 m<sup>2</sup> – orná půda (na západ od obce)
- **503/17** – 4043 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost (na sever od obce)
- **1061/29** – 5125 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost (na východ od obce)
- **1309/37** – 55 m<sup>2</sup> – ostatní plocha (na západ od obce)
- **1309/38** – 14 m<sup>2</sup> – ostatní plocha (na západ od obce)
- **1320/7** – 90 m<sup>2</sup> – ostatní plocha (na západ od obce)
- **1320/8** – 55 m<sup>2</sup> – ostatní plocha (na západ od obce)
- **1440/3** – 76 m<sup>2</sup> – ostatní plocha (v obci, západní část obce)

Oceňované pozemky z **LV 573** se nachází v okolí obce Žeretice v okrese Jičín, v katastrálním území Žeretice. Jsou rozprostřeny v okolí obce a jde o zemědělské pozemky, převážně ornou půdu a části komunikací k nim patřící. Všechny pozemky jsou v současné době obdělávány. Dle platného územního plánu obce Žeretice jsou pozemky s ornou půdou vedeny jako NZ-čili plochy zemědělské (jedná se o pozemky parc. č. 217/43, 267/100, 337/6, 337/7, 337/8, 331/37, 371/38, 371/39, 371/40, 371/41, 371/40) ostatní pozemky parc. č. 503/17 a 1061/26 jsou dle územního plánu plochy smíšené nezastavěného území. Pozemky parc. č. 1309/37, 1309/38, 1320/7, 1320/8 a 1440/3 jsou vedeny jako plochy dopravní infrastruktury-silniční. Poslední pozemek z LV parc. č. 1440/3 je veden jako plocha zeleně-soukromá a vyhrazená.

Pozemky z **LV 440** ve stejném katastrálním území jsou vedeny jako zahrady. Zahrady se nacházejí v západní části obce na hranici zastavěného území. K pozemkům není umožněn přístup z veřejné komunikace, pouze přes pozemky třetích osob. Pozemky nejsou v jednom funkčním celku, pozemek parc. č. 300/4 a 300/5 tvoří jeden celek a druhý celek tvoří pozemky parc. č. 302/2 a 1439. Pozemky jsou dle platného územního plánu obce Žeretice vedeny jako Plochy zeleně-soukromá a vyhrazená.

Obec Žeretice je obec v okrese Jičín v Královéhradeckém kraji. Obec má obecní úřad, obchod, zastávku autobusu a žije zde 265 obyvatel. Obec leží cca 10 km jižně od Jičína.

## 2. Posudek - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitých věcí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Je provedeno porovnání s podobnými stavebními pozemky a trvalými travními porosty ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) (03/2018).

### 2.1 Cenové porovnání – orná půda

**Porovnávané objekty – realitní inzerce:**

**Prodej pole 1 675 m<sup>2</sup> Údrnice, okres Jičín**

Prodám podíl 5/6 na pozemcích KÚ Údrnická Lhota, okres Jičín. Zapsáno na LV č. 237.

Parcely č.398/3, 398/6 mají charakter ostatní plochy a celkovou výměru 2010m<sup>2</sup>.

Výměra podílu 5/6 činí 1675m<sup>2</sup>.

**Celková cena: 22 900,-Kč za nemovitost**

**Cena za m<sup>2</sup>: 14,- Kč**

Aktualizace: 13. 2. 2018

Plocha pozemku: 1 675 m<sup>2</sup>



### **Prodej pole 13 061 m<sup>2</sup>Úlibice, okres Jičín**

**653 050 Kč (50 Kč za m<sup>2</sup>)**

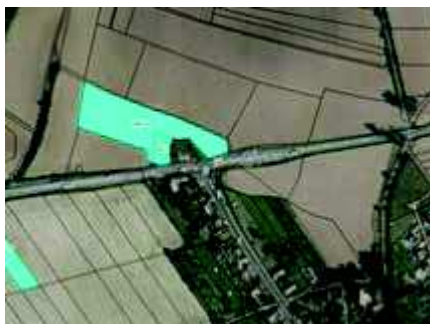
Prodej pole v Úlibicích na Jičínsku. Přímo na okraji obce.

**Celková cena: 653 050,-Kč za nemovitost**

**Cena za m<sup>2</sup>: 50,- Kč**

Aktualizace: 26. 10. 2017

Plocha pozemku: 13 061 m<sup>2</sup>



### **Prodej pole 29 260 m<sup>2</sup>Vysoké Veselí, okres Jičín**

Nabízíme vám k prodeji pozemky v k. ú. Vysoké Veselí o celkové výměře 29 260 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemky 457/3, 457/4 orná půda a 461/3, 461/5 trvalý travní porost.

**Celková cena: 1 316 700,-Kč za nemovitost**

**Cena za m<sup>2</sup>: 45,- Kč**

Aktualizace: 20. 2. 2018

Plocha pozemku: 29 260 m<sup>2</sup>



### **Prodej pole 3 893 m<sup>2</sup>Jičín - Soudná, okres Jičín**

Nabízíme k prodeji pozemky v katastrálním území Jičín. Celková rozloha pozemků je 3.893 m<sup>2</sup> a jsou převážně zahrnuty v LPIS. Jičín je okresní město v Královéhradeckém kraji v severovýchodních Čechách. Město leží v Jičínské pahorkatině na řece Cidlině. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost a vodní plocha. Pozemky jsou obhospodařovány na základě platné nájemní smlouvy.

**Celková cena: 155 700,-Kč za nemovitost**

**Cena za m<sup>2</sup>: 40,- Kč**

Aktualizace: 4. 2. 2018

Plocha pozemku: 3 893 m<sup>2</sup>



### **Prodej pole 92 736 m<sup>2</sup>Kněžice - Dubečno, okres Nymburk**

3 060 288 Kč (33 Kč za m<sup>2</sup>)

Prodej orné půdy v katastru Dubečno, okres Nymburk. Pozemky o celkové výměře 92.736 m<sup>2</sup>, jsou složené ze dvou na sebe navazujících celků 73.736 m<sup>2</sup> a 19.000 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou obhospodařované a není na nich nájemní vztah.

**Celková cena: 3 060 288,-Kč za nemovitost**

**Cena za m<sup>2</sup>: 33,- Kč**

Aktualizace: 7. 3. 2018

Plocha pozemku: 92 736 m<sup>2</sup>

## **2.2 Stanovení porovnávací ceny pozemků**

Ceny **zemědělských pozemků** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí 14 – 50 Kč/m<sup>2</sup>. Na základě těchto nabídek s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a možnosti využití pozemku, stanovují jednotkovou cenu **30 Kč/m<sup>2</sup>** pro zemědělské plochy, pro ornou půdu (využívanou momentálně jako zahradu) **50 Kč/m<sup>2</sup>** pro ostatní plochy a komunikace stanovují jednotkovou cenu **5 Kč/m<sup>2</sup>**.

| <b>Porovnávací cena pozemků</b> |                      |                                       |                             |                            |                |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------|
| <b>Parcela číslo</b>            | <b>Druh pozemku</b>  | <b>Využití – dle skutečného stavu</b> | <b>Výměra m<sup>2</sup></b> | <b>ZC Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Cena Kč</b> |
| 300/4                           | Zahrada              | Zahrada LV 440                        | 62                          | 50                         | 3 100,00       |
| 300/5                           | Zahrada              | Zahrada LV 440                        | 13                          | 50                         | 650,00         |
| 302/2                           | Zahrada              | Zahrada LV 440                        | 452                         | 50                         | 22 600,00      |
| 1439                            | Zahrada              | Zahrada LV 440                        | 294                         | 50                         | 14 700,00      |
| 217/43                          | Orná půda            | Zemědělská plocha                     | 12138                       | 30                         | 364 140,00     |
| 267/100                         | Orná půda            | Zemědělská plocha                     | 5974                        | 30                         | 179 220,00     |
| 337/6                           | Orná půda            | Zemědělská plocha                     | 120                         | 30                         | 3 600,00       |
| 337/7                           | Orná půda            | Zemědělská plocha                     | 12499                       | 30                         | 374 970,00     |
| 337/8                           | Orná půda            | Zemědělská plocha                     | 8583                        | 30                         | 257 490,00     |
| 371/37                          | Orná půda            | Zemědělská plocha                     | 2871                        | 30                         | 86 130,00      |
| 371/38                          | Orná půda            | Zemědělská plocha                     | 2504                        | 30                         | 75 120,00      |
| 371/39                          | Orná půda            | Zemědělská plocha                     | 9514                        | 30                         | 285 420,00     |
| 371/40                          | Orná půda            | Zemědělská plocha                     | 3976                        | 30                         | 119 280,00     |
| 371/41                          | Orná půda            | Zemědělská plocha                     | 1515                        | 30                         | 45 450,00      |
| 503/17                          | Trvalý travní porost | Zemědělská plocha                     | 4043                        | 30                         | 121 290,00     |
| 1061/29                         | Trvalý travní porost | Zemědělská plocha                     | 5125                        | 30                         | 153 750,00     |
| 1309/37                         | Ostatní plocha       | Část pole u silnice                   | 55                          | 5                          | 275,00         |

|               |                |                       |               |   |                     |
|---------------|----------------|-----------------------|---------------|---|---------------------|
| 1309/38       | Ostatní plocha | Část pole u silnice   | 14            | 5 | 70,00               |
| 1320/7        | Ostatní plocha | Polní cesta           | 90            | 5 | 450,00              |
| 1320/8        | Ostatní plocha | Polní cesta           | 55            | 5 | 275,00              |
| 1440/3        | Ostatní plocha | Část zahrady k LV 440 | 76            | 5 | 380,00              |
| <b>Celkem</b> |                |                       | <b>69 973</b> |   | <b>2 108 360,00</b> |

### 3. Práva a závady

Znalec nemá k dispozici informaci, zda je oceňovaný pozemek pronajímán. Povinný nereagoval na dopis s dotazem, zda oceňovaný pozemek pronajímá. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 573 a LV 440 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k oceňovaným nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

#### 4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

pro LV 573

| Způsob ocenění                                                                           | Cena                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem                                                      | 2 067 310,00,- Kč        |
| <b>Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhleno*</b>                              | <b>2 067 000,00,- Kč</b> |
| Ideální 4/24 z obvyklé ceny                                                              | 344 552,00 Kč            |
| <b>Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 4/24 - zaokrouhleno</b> | <b>275 600,00 Kč</b>     |

**Obvyklá cena - slovy: šestsetřicetisíckorunčeských**

**Obvyklá cena id. 4/24 - slovy: padesátřitisíckorunčeských**

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 4/24 ( tj. 344 552,00 Kč ) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

pro LV 440

| Způsob ocenění                                                                           | Cena                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem                                                      | 41 050,00,- Kč        |
| <b>Obvyklá (tržní) cena dle odhadu znalce zaokrouhleno*</b>                              | <b>41 000,00,- Kč</b> |
| Ideální 4/24 z obvyklé ceny                                                              | 4 842,00 Kč           |
| <b>Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 4/24 - zaokrouhleno</b> | <b>5 500,00 Kč</b>    |

**Obvyklá cena - slovy: čtyřicetjednatisíckorunčeských**

**Obvyklá cena id. 4/24 - slovy: pětisícipětsetkorunčeských**

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 4/24 ( tj. 4 842,00 Kč ) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

#### Rekapitulace celková

| Způsob ocenění                               | Cena                   |
|----------------------------------------------|------------------------|
| <b>Cena podílu id. 4/24 pozemků z LV 573</b> | <b>275 600,00,- Kč</b> |
| <b>Cena podílu id. 4/24 pozemků z LV 440</b> | <b>5 500,00 Kč</b>     |
| <b>Obvyklá (tržní) cena celkem</b>           | <b>281 100,00 Kč</b>   |

V Brně dne 29. prosince 2017

Ing. Tomáš Hudec

**Znalecká doložka**

**Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.**

**Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 176-161/2017.**

V Brně dne 29. prosince 2017

Ing. Tomáš Hudec  
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU

**Seznam příloh:**

Výpis z katastru nemovitostí LV 573 str. 1, 10, 11

Výpis z katastru nemovitostí LV 440 str. 1, 6, 7

Výřez z katastrální mapy

Výřez z aktuálního územního plánu

Fotodokumentace nemovitosti

Mapa oblasti

## Výpis z katastru nemovitostí, LV 573

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 187/16 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CE0522 Jičín

Obec: 573833 Žeretice

Kat.území: 796506 Žeretice

List vlastnictví: 573

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                | Identifikátor | Podíl |
|-------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                          |               |       |
| AGRO SLATINY a.s., č.p. 68, 50601 Slatiny | 25280481      | 1/8   |
| Fejfar František, č.p. 92, 53861 Kočí     | 650103/2175   | 4/24  |
| Fejfar Roman, č.p. 67, 50705 Konecchlumí  | 910316/3432   | 1/24  |
| Fejfarová Jana, č.p. 81, 50707 Ůlibice    | 715824/3169   | 4/24  |
| Roudná Vlasta, č.p. 137, 50601 Slatiny    | 635404/1342   | 1/2   |

## B Nemovitosti

| Pozemky<br>Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku         | Spůsob využití     | Spůsob ochrany        |
|--------------------|------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| 217/43             | 12138      | orná půda            |                    | zemědělský půdní fond |
| 267/100            | 5974       | orná půda            |                    | zemědělský půdní fond |
| 337/6              | 120        | orná půda            |                    | zemědělský půdní fond |
| 337/7              | 12499      | orná půda            |                    | zemědělský půdní fond |
| 337/8              | 8583       | orná půda            |                    | zemědělský půdní fond |
| 371/37             | 2871       | orná půda            |                    | zemědělský půdní fond |
| 371/38             | 2504       | orná půda            |                    | zemědělský půdní fond |
| 371/39             | 9514       | orná půda            |                    | zemědělský půdní fond |
| 371/40             | 3976       | orná půda            |                    | zemědělský půdní fond |
| 371/41             | 1515       | orná půda            |                    | zemědělský půdní fond |
| 503/17             | 4043       | trvalý travní porost |                    | zemědělský půdní fond |
| 1061/29            | 5125       | trvalý travní porost |                    | zemědělský půdní fond |
| 1309/37            | 55         | ostatní plocha       | silnice            |                       |
| 1309/38            | 14         | ostatní plocha       | silnice            |                       |
| 1320/7             | 90         | ostatní plocha       | ostatní komunikace |                       |
| 1320/8             | 55         | ostatní plocha       | ostatní komunikace |                       |
| 1440/3             | 76         | ostatní plocha       | silnice            |                       |

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

| Typ vztahu    | Povinnost k |
|---------------|-------------|
| Oprávnění pro |             |

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.  
strana 1

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:55:02

Okres: CZ0522 Jičín Obec: 573833 Žeretice  
 Kat.území: 796506 Žeretice List vlastnictví: 573  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| Typ vztahu<br>Oprávnění pro                                      | Povinnost k                      |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| o Směna číslování parcel<br>vznikla s parcely PK 640             | Parcela: 503/17 E-4612/2005-604  |
| o Směna číslování parcel<br>vznikla s parcel PK 995/1 a PK 999/1 | Parcela: 1061/29 E-4612/2005-604 |

## Flomby a upozornění - Bez zápisu

## E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu v Jičíně D-1162/2001 ze dne 14.08.2002. Právní moc ke dni 17.09.2002.  
 E-9623/2002-604  
 Pro: Roudná Vlasta, č.p. 137, 50601 Slatiny RČ/IČO: 635404/1342
- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresního soudu v Jičíně 23 D-454/2014 - 142 ze dne 19.09.2016. Právní moc ke dni 24.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.10.2016. Zápis proveden dne 10.11.2016.  
 - V-7674/2016-604  
 Pro: Fejfarová Jana, č.p. 81, 50707 Ůlibice RČ/IČO: 715824/3169  
 Fejfar František, č.p. 92, 53861 Koči 650103/2175  
 Fejfar Roman, č.p. 67, 50705 Konecchlumí 910316/3432
- o Smlouva kupní reg.č.5/2017 ze dne 17.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 24.02.2017. Zápis proveden dne 21.03.2017.  
 V-1243/2017-604  
 Pro: AGRO SLATINY a.s., č.p. 68, 50601 Slatiny RČ/IČO: 25280481
- o Smlouva kupní reg. č. 13/2017 ze dne 21.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.06.2017. Zápis proveden dne 18.07.2017.  
 V-4410/2017-604  
 Pro: AGRO SLATINY a.s., č.p. 68, 50601 Slatiny RČ/IČO: 25280481

## F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra[m2] |
|---------|-------|------------|
| 217/43  | 30900 | 12138      |
| 267/100 | 30900 | 5974       |
| 337/6   | 30900 | 120        |
| 337/7   | 30900 | 12499      |
| 337/8   | 30900 | 8583       |
| 371/37  | 30900 | 2871       |
| 371/38  | 30900 | 2504       |
| 371/39  | 30900 | 9514       |
| 371/40  | 30900 | 3976       |
| 371/41  | 30900 | 1515       |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.  
 strana 10

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:55:02

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573833 Žeretice

Kat.území: 796506 Žeretice

List vlastnictví: 573

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

|         |       |      |
|---------|-------|------|
| 503/17  | 35900 | 4043 |
| 1061/29 | 35600 | 5125 |

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

Vyhotožil:

Vyhотовeno: 05.12.2017 13:00:18

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

## Výpis z katastru nemovitostí, LV 440

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 187/16 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: C80522 Jičín Obec: 573833 Žeretice  
Kat.území: 796506 Žeretice List vlastnictví: 440  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný                   | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------------------------|---------------|-------|
| <b>Vlastnické právo</b>                      |               |       |
| Fejfar František, č.p. 92, 53861 Kočí        | 650103/2175   | 4/24  |
| Fejfar Jiří, Čs. armády 133, 35709 Habartov  | 880921/3501   | 1/24  |
| Fejfar Pavel, č.p. 67, 50705 Konecchlumí     | 910316/3443   | 1/24  |
| Fejfar Roman, č.p. 67, 50705 Konecchlumí     | 910316/3432   | 1/24  |
| Fejfarová Jana, č.p. 81, 50707 Ůlibice       | 715824/3169   | 4/24  |
| Kosáková Tereza, Riegrova 1434, 50801 Hořice | 995610/3740   | 1/24  |
| Roudná Vlasta, č.p. 137, 50601 Slatiny       | 635404/1342   | 1/2   |

## B Nemovitosti

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Spůsob využití | Spůsob ochrany        |
|---------|------------|--------------|----------------|-----------------------|
| 300/4   | 62         | sahrada      |                | zemědělský půdní fond |
| 300/5   | 13         | sahrada      |                | zemědělský půdní fond |
| 302/2   | 452        | sahrada      |                | zemědělský půdní fond |
| 1439    | 294        | sahrada      |                | zemědělský půdní fond |

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

| Typ vztahu    | Povinnost k |
|---------------|-------------|
| Oprávnění pro |             |

## o Sáhání exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph. D., Konečného nám. 2, 611 18 Brno,  
Fejfar František, č.p. 92, 53861 Kočí, RČ/IČO:  
650103/2175

E-5303/2016-604

Listina Vyrozumění soudního exekutora o sáhání exekuce Exekutorského úřadu Brno-město 006  
EX-187/2016 - 30 ze dne 15.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.11.2016. Zápis  
proveden dne 18.11.2016; uloženo na prac. Jičín

E-5303/2016-604

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na podíl 4/24

Fejfar František, č.p. 92, 53861 Kočí, RČ/IČO:  
650103/2175

Parcela: 1439 E-5304/2016-604  
Parcela: 300/4 E-5304/2016-604  
Parcela: 300/5 E-5304/2016-604  
Parcela: 302/2 E-5304/2016-604

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 006  
EX-187/2016 - 31 ze dne 15.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.11.2016.  
Zápis proveden dne 18.11.2016; uloženo na prac. Jičín

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:55:02

| Typ vztahu | Oprávnění pro | Povinnost k |
|------------|---------------|-------------|
|------------|---------------|-------------|

E-4066/2017-604

E-4066/2017-604

E-4153/2017-604

|             |           |
|-------------|-----------|
| Typ vztahu  |           |
| Opavění pro | Bojnost k |

- Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.  
strana 6

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.12.2017 12:55:02

Okres: CE0522 Jičín Obec: 573833 Žeretice  
 Katastrální území: 796506 Žeretice List vlastnictví: 440  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Listina

Pro: Roudná Vlasta, č.p. 137, 50601 Slatiny E-9623/2002-604  
 RČ/IČO: 635404/1342  
 o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresního soudu v Jičíně 23 D-454/2014 - 142  
 ze dne 19.09.2016. Právní moc ke dni 24.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.10.2016.  
 Zápis proveden dne 10.11.2016.  
 - V-7674/2016-604  
 Pro: Fejfar Jiří, Čs. armády 133, 35709 Habartov RČ/IČO: 880921/3501  
 Fejfar Roman, č.p. 67, 50705 Konecchlumí 910316/3432  
 Fejfarová Jana, č.p. 81, 50707 Ůlibice 715824/3169  
 Fejfar František, č.p. 92, 53861 Kočí 650103/2175  
 Kozáková Tereza, Riegrova 1434, 50801 Hořice 995610/3740  
 Fejfar Pavel, č.p. 67, 50705 Konecchlumí 910316/3443

## F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra[m2] |
|---------|-------|------------|
| 300/4   | 30900 | 62         |
| 300/5   | 30900 | 13         |
| 302/2   | 30900 | 452        |
| 1439    | 30900 | 294        |

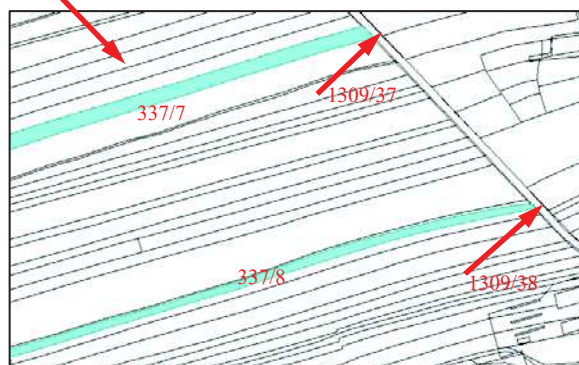
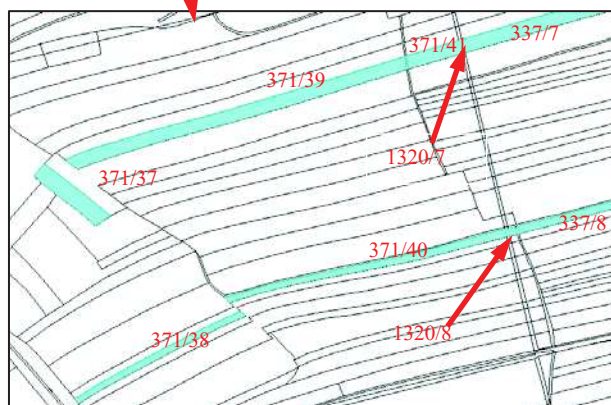
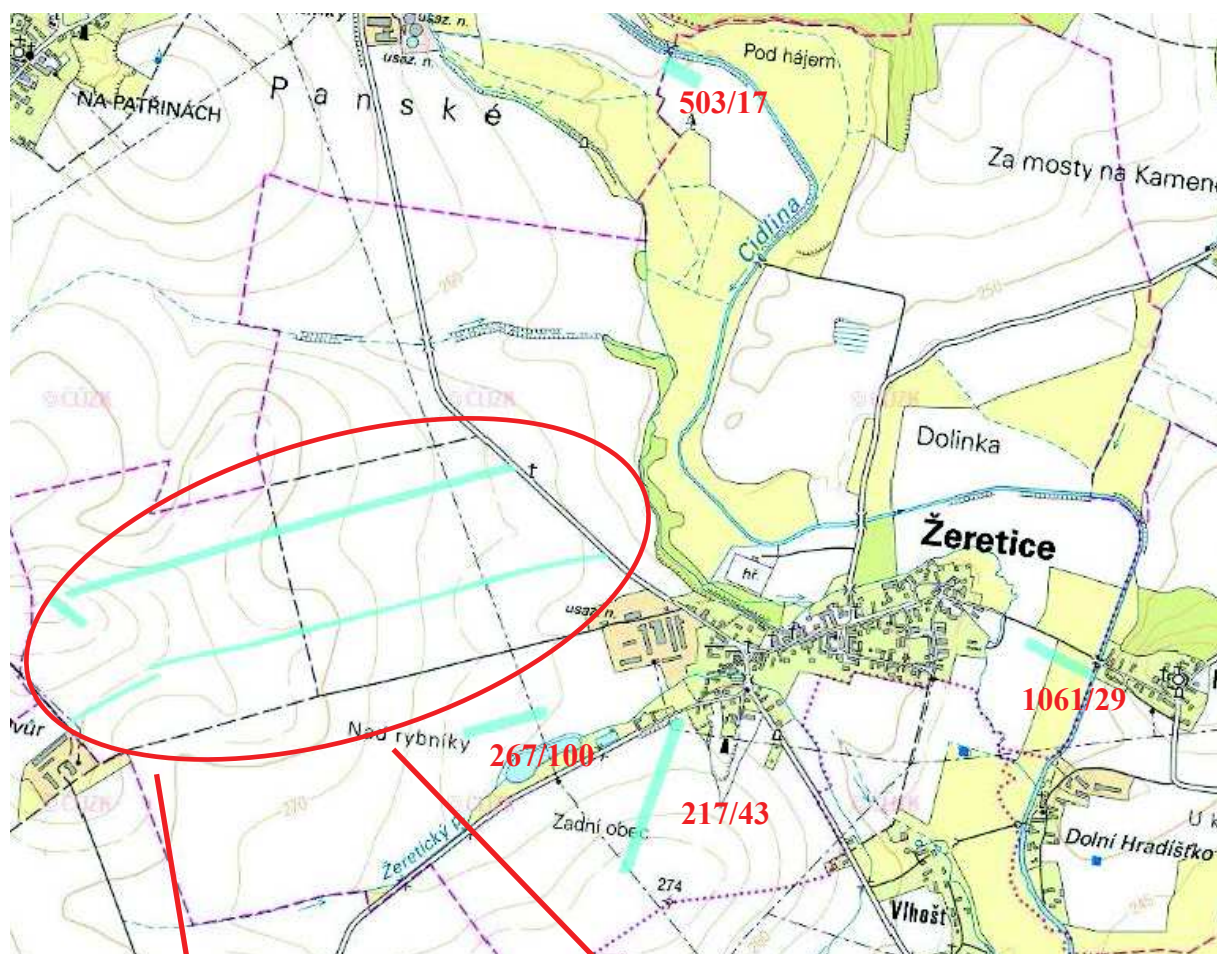
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
 Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

Vyhotovil:  
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.12.2017 13:00:17

## Výřez z katastrální mapy pro LV 573

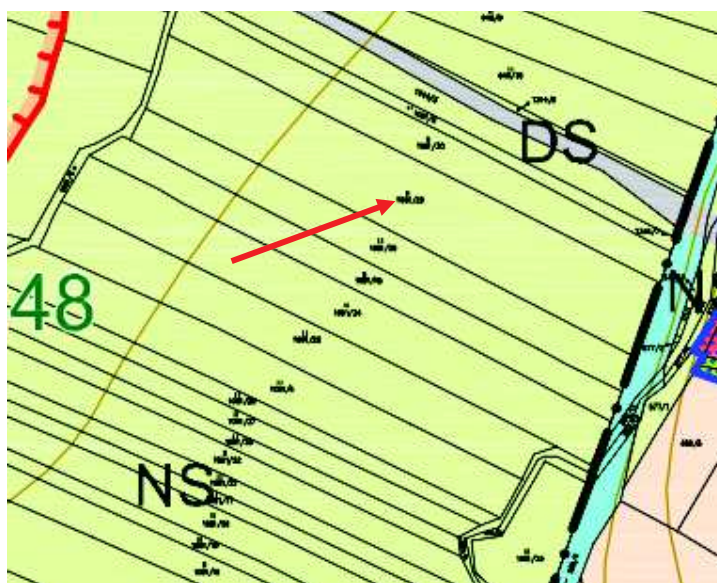
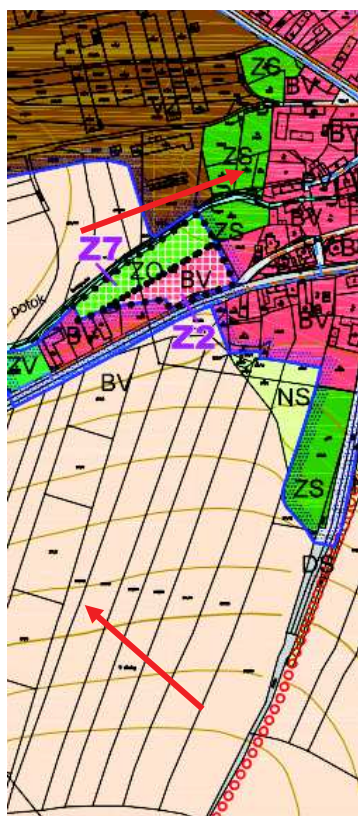
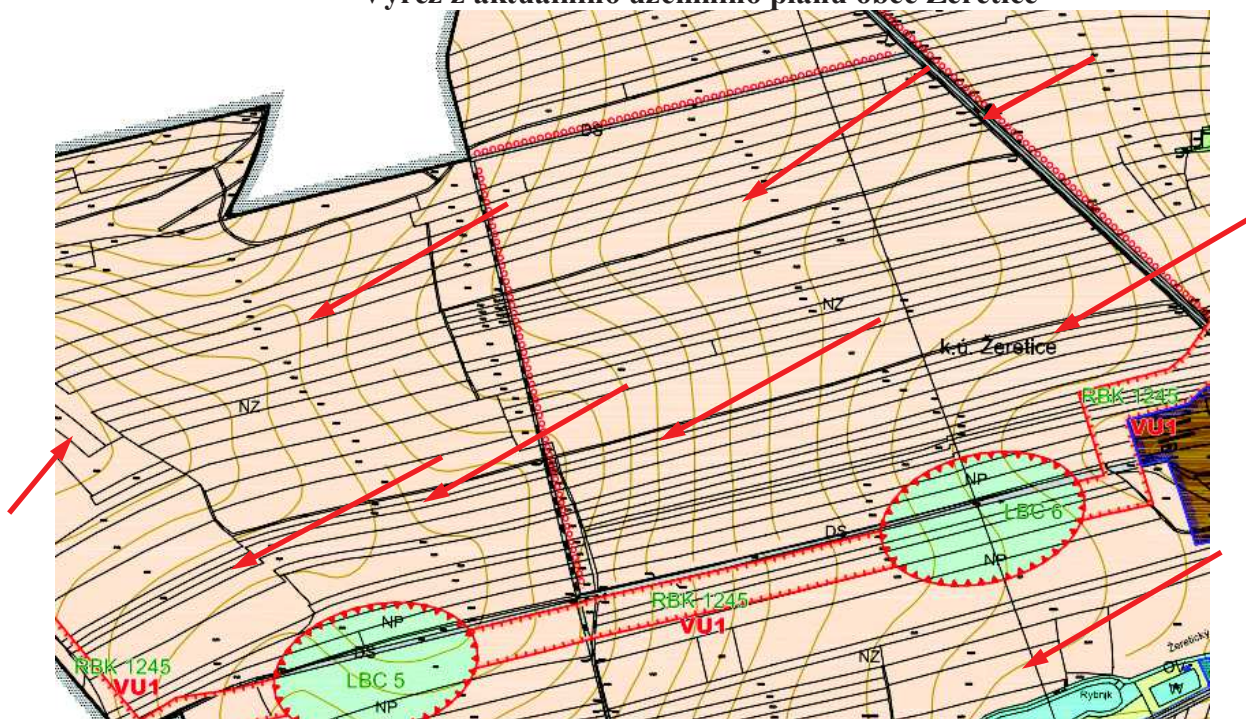


## Výřez z katastrální mapy pro LV 573



Parc. č. 1440/3 je pozemek z LV 1573

Výřez z aktuálního územního plánu obce Žeretice



|    |    |                                           |
|----|----|-------------------------------------------|
| NS |    | Plochy smíšené nezastavěného území        |
| NZ |    | Plochy zemědělské                         |
| ZS |    | Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená      |
| DS | DS | Plochy dopravní infrastruktury - silniční |

## Fotodokumentace nemovitosti



parc. č. 503/17



1309/37, 337/7, 1320/7, 371/41, 371/39, 371/37



parc. č. 1309/38, 337/8, 337/6, 1320/8,



parc. č. 371/40, 371/38



parc. č. 267/100



parc. č. 217/43



parc. č. 300/4, 300/5, 302/2, 1439, 1440/3



parc. č. 1061/29

## Mapa oblasti

