

# ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 4291-61/2021

ZNALEC: Ing. Miroslav Kotaška  
Smaragdová 443  
Praha 5 - Slivenec

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: obor ekonomika/odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZADAVATEL: Insolvenční a správcovská v.o.s.  
Mgr. Ota Huleš  
Šumavská 524/31  
602 00 Brno

ČÍSLO JEDNACÍ: -

PŘEDMĚT: pozemek parc.č. St. 64 jehož součástí je stavba budova s číslem popisným: Horní Branná č.p. 76, rodinný dům, pozemek parc.č. 326 s příslušenstvím zapsáno na LV 140 v k.ú. Horní Branná, obec Horní Branná, okres Semily a dále pozemek parc.č. 3358 zapsáno na LV 1001 v k.ú. Horní Branná, obec Horní Branná, okres Semily

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1

DATUM VYPRACOVÁNÍ: 30.12.2021

POČET STRAN: 34

POČET PŘÍLOH: 20

## Obsah

1.	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	3
1.1	Odborná otázka zadavatele.....	3
1.2	Účel znaleckého posudku.....	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem .....	3
1.4	Obecné předpoklady zadání .....	3
2.	VÝČET vybraných zdrojů a sebraných dat .....	4
2.1	Prohlídka nemovitosti.....	4
2.2	Informace o nemovitosti.....	4
2.3	Předpisy.....	5
2.4	Literatura .....	5
2.5	Jiné.....	5
3.	NÁLEZ.....	7
3.1	Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat .....	7
3.2	Výčet sebraných nebo vytvořených dat.....	9
3.3	Popis objektů:.....	10
3.4	Popis příslušenství.....	10
3.5	Výměry.....	11
4.	ANALÝZA DAT .....	12
4.1	Ocenění na tržním principu .....	12
4.1.1	Porovnávací způsob .....	12
5.	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT.....	31
6.	ODŮVODNĚNÍ.....	31
7.	ZÁVĚR .....	33
7.1	Citace zadané odborné otázky.....	33
7.2	Odpověď.....	33
7.3	Podmínky správnosti .....	33
8.	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	34
9.	SEZNAM PŘÍLOH.....	34

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

## 1.1 Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je, podle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (dále jen „VoVZČ“) a zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen „ZoZ“), odpovědět na odbornou otázku:

**Jaká je obvyklá cena, případně tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id 1/36 na PŘEDMĚTU posudku?**

## 1.2 Účel znaleckého posudku

Insolvenční řízení dlužníka Romana Grufíka, rodné číslo 660414/0884, IČO 69141771, bytem Masarykovo náměstí 40, 547 01 Náchod.

## 1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

**Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:**

Jiné skutečnosti, kromě skutečností v posudku uvedených, nebyly předloženy.

## 1.4 Obecné předpoklady zadání

Znalec prohlašuje, že není k osobě zadavatele posudku v žádném vztahu, který by jakkoliv mohl ovlivnit nezávislost v postupu při zpracování znaleckého posudku.

Znalec prohlašuje, že v současné době nemá a ani budoucnosti nebude mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedení znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo na odhadnutých hodnotách.

Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny znalci známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.

Ve znaleckém posudku není převzatá odpovědnost za právní náležitosti vlastnického práva. V rámci ocenění nebylo prováděno žádné šetření ve věci pravosti právního podkladu vlastnictví oceňovaného majetku. Znalec předpokládá, že vlastnické nebo majetkové právo k těmto hodnotám je pravé nepochybné a v závislosti na své povaze zcizitelné a vymahatelné v soudním řízení.

Znalec nepřebírá žádnou zodpovědnost za změny trhu či jiných okolností ať už vnitřní nebo vnější které by vedly k přezkoumání tohoto ocenění po datu, ve kterém bylo ocenění provedeno.

Pokud není uvedeno jinak, znalec neprováděl žádné šetření ve věci majetkoprávních, ekologických zátěží a dále ve věci platnosti vydaných správních rozhodnutí. Ve svých závěrech vychází z předpokladu, že dotčené nemovitosti jsou hodnoceny za stavu popsaného dále ve znaleckém posudku (plně ve smyslu zadání zadavatelem), a dále z předpokladu, že nejsou dotčeny jinými rizikovými vlivy, pokud tyto nejsou vymezeny v následujícím textu.

Podklady použité ke zpracování znaleckého posudku považuje znalec za věrohodné. Ve věci pravosti dodaných podkladů však nebyla provedena žádná kontrola.

Veškeré podklady použité pro zpracování tohoto znaleckého posudku opatřené vlastním šetřením nebo získané od zadavatele, považuje znalec za správné, věrohodné a nezpochybnitelné. Nicméně pokud by přesto došlo ke změně jakýkoliv podkladů nebo jejich částí či skutečností použitých v tomto znaleckém posudku, zde specifikované zjištění, analýzy a závěry si vyžádají revizi.

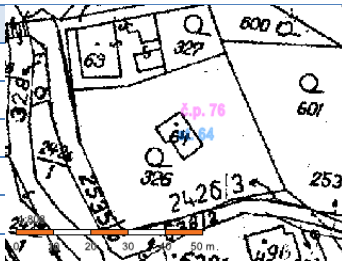
## 2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ A SEBRANÝCH DAT


V následujícím výčtu jsou uvedeny vybrané zdroje dat a data, která byla v rámci přípravy oceňování, v průběhu oceňování a při vytváření závěrů znaleckého posudku v souladu s VoVZČ sbírána a posléze sebrána.

### 2.1 Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 25.12.2021. Do nemovitosti nebyl umožněn přístup. Nemovitost byla prohlédnuta pouze zvenku z přilehlé komunikace.

### 2.2 Informace o nemovitosti

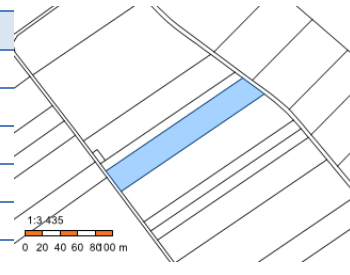
<b>Informace o pozemku</b>		
Parcelní číslo:	st. 64	
Obec:	Horní Branná [577120]	
Katastrální území:	Horní Branná [642584]	
Číslo LV:	140	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	97	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	
<b>Součástí je stavba</b>		
Budova s číslem popisným:	Horní Branná [42587]; č. p. 76; rodinný dům	
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 64	
Stavební objekt:	č. p. 76	
Adresní místa:	č. p. 76	

<b>Informace o pozemku</b>		
Parcelní číslo:	326	
Obec:	Horní Branná [577120]	
Katastrální území:	Horní Branná [642584]	
Číslo LV:	140	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1630	
Druh pozemku:	zahrada	

<b>Vlastníci, jiní oprávnění</b>		
Felixová Jitka, Kpt. Jaroše 1341, 27711 Neratovice		5/36
Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod		1/36
Grufík Roman, č. p. 1, 51236 Horní Branná		1/36
Grufíková Jitka, č. p. 76, 51236 Horní Branná		7/9
Siváková Rita, Krejčího 1841/14, Libeň, 18000 Praha 8		1/36

<b>Jiné zápisy</b>	
Dražební vyhláška	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
Narizení exekuce - Grufík Roman	
Narizení exekuce - Siváková Rita	
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Grufík Roman	
Zahájení exekuce - Grufík Roman	

<b>Informace o pozemku</b>	
Parcelní číslo:	3358
Obec:	Horní Branná [577120]
Katastrální území:	Horní Branná [642584]
Číslo LV:	1001
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	5561
Druh pozemku:	orná půda



<b>Vlastníci, jiní oprávnění</b>	
ERBET s.r.o., Voskovcova 510/3, Povel, 77900 Olomouc	1/9
Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod	1/36
Grufíková Jitka, č. p. 76, 51236 Horní Branná	7/9
Grufíková Kateřina, Zámek 1, 54301 Vrchlabí	1/36
Grufíková Tereza, Zámek 1, 54301 Vrchlabí	1/36
Siváková Rita, Krejčího 1841/14, Libeň, 18000 Praha 8	1/36

<b>Jiné zápisy</b>	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
Nařízení exekuce - Siváková Rita	
Zahájení exekuce - Grufík Roman	

Zástavní práva, nařízení exekuce a exekuční příkazy jsou uvedeny na LV 140 a 1001 v příloze.

## 2.3 Předpisy

- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (ZoZ)
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (VoVZČ)
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění (ZOM)
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhláška, v platném znění (OV)

## 2.4 Literatura

- Bradáč A., Scholzová V., Krejčíř P.: Úřední oceňování majetku 2010. Akademické nakladatelství Cerm Brno s.r.o., 2010
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí. VIII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2009
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí (dále jen „Komentář OC“)

## 2.5 Jiné

- Údaje a informace získané při místním šetření
- server <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>:
  - aplikace *Nahlížení do katastru nemovitostí* umožňující získávat vybrané údaje o parcelách, stavbách, jednotkách (bytech nebo nebytových prostorech) a právech stavby, evidovaných v katastru nemovitostí
  - aplikace *Dálkový přístup ISKN* – dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí pro registrované uživatele umožňující (v daném případě) získávat kupní smlouvy a informace o cenách zobchodovaných nemovitostí

- <https://mapy.cz>, <https://www.google.cz/maps> - mapové aplikace vč. leteckých snímků a „street view“
- [https://riskportal.intermap.cz/Intermap.ISF.Web.UI/Views/CS/CAP\\_Public/](https://riskportal.intermap.cz/Intermap.ISF.Web.UI/Views/CS/CAP_Public/)
- <https://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>
- [https://webmap.dppcr.cz/dpp\\_cr/povis.dll?MAP=rizika&lon=15.356079&lat=49.7963956&scale=483840](https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr/povis.dll?MAP=rizika&lon=15.356079&lat=49.7963956&scale=483840)
- [https://geoportal.rsd.cz/apps/silnicni\\_a\\_dalnicni\\_sit\\_cr\\_verejna/](https://geoportal.rsd.cz/apps/silnicni_a_dalnicni_sit_cr_verejna/)
- [https://ags.cuzk.cz/av/#wpro\\_simplechart](https://ags.cuzk.cz/av/#wpro_simplechart)
- [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz)
- [/www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), <https://reality.idnes.cz/>, <https://www.reality.cz>, <https://www.ceskereality.cz>
- <https://app.iprpraha.cz/apl/app/ortofoto-archiv>

### 3. NÁLEZ

V následujícím výčtu jsou popsána data, týkající se PŘEDMĚTU, tak jak byla v rámci přípravy a průběhu posuzování sebrána a vytvořena v souladu s VoVZČ

#### 3.1 Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat

Mezinárodní oceňovací standardy lze považovat, za určitý obecný základ pro oceňovací činnost na celém světě. Nejedná se však o návod k použití. Tyto standardy jsou psány na velmi obecné úrovni a jejich jádrem je vymezení hlavních typů (standardů) hodnoty. Definují možné výsledky ocenění, které označují jako standardy hodnoty. Přitom se předpokládá, že různým podmínkám a účelům ocenění odpovídají i různé standardy hodnoty (oceňovací standardy pro účely zajištění půjček a hypoték budou jiné než standardy oceňování pro investiční společnosti a pojišťovny). Za nejdůležitější je třeba považovat definici tržní hodnoty spolu s rozvedením podmínek, za kterých je výsledek znaleckého úsilí možno označit jako tržní hodnotu. K Mezinárodním oceňovacím standardům je však nutno poznamenat, že vycházejí především ze zájmů a potřeb národních znaleckých organizací. Základem jak EVS (Evropan Valuation Standards) tak IVS (International Valuation Standards) je definice tržní hodnoty.

Nejpodrobněji je popsána v IVS, obdobné pojetí je pak přebíráno i do EVS. V IVS je tržní hodnota chápána takto:

*Tržní hodnota (market value) je představitelem hodnoty při směně, je to částka, kterou by majetek přinesl, pokud by byl nabídnut k prodeji na (otevřeném) trhu ke dni ocenění za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Za účelem stanovení tržní hodnoty musí odhadce nejprve odhadnout nejvyšší a nejlepší využití (highest and best use), nebo nejpravděpodobnější použití. Toto využití může být při pokračování stávajícího využití majetku nebo při nějakém alternativním využití. Tato rozhodnutí se provádějí na základě údajů z trhu.*

*Tržní hodnota je navržena prostřednictvím aplikace oceňovacích metod a postupů, které odrážejí podstatu majetku a podmínky, za kterých by mohl být daný majetek nejpravděpodobněji obchodován na (otevřeném) trhu. Nejběžnějšími metodami pro stanovení tržní hodnoty jsou nákladová metoda (cost approach), metoda porovnání prodejů (sales comparison approach) a metoda kapitalizace výnosů (income capitalisation approach).*

Vlastní definice tržní hodnoty (IVS + EVS) je následující:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Oceňování majetku je v české legislativě upraveno především zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a na něj navazující vyhláškou č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláškou, ve znění pozdějších předpisů.

V ZOM je uvedeno:

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.  
(2) 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 oblíbenosti. 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

*(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.*

*(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

*(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

*(9) 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 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,*

Podle mezinárodních oceňovacích standardů (IVS) každé ocenění za účelem stanovení tržní hodnoty vyžaduje použití jednoho nebo vícero principů oceňování. Termín princip oceňování označuje všeobecně akceptované, běžně používané a analyticky orientované metodiky oceňování. Principy oceňování na základě trhu zahrnují: princip nákladového určení hodnoty, princip porovnávání cen a výnosový princip oceňování.

**Ocenění nákladovým principem (časovou cenou)** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) a připočte se cena pozemků. Většinou se používá výpočet s využitím rozpočtových ukazatelů (THU), nebo aktuální ceny stavebních a developerských firem, s ohledem na konkrétní stav, vybavení, konstrukční řešení a umístění oceňovaného objektu. Věcná hodnota staveb se určuje s přihlédnutím k opotřebení, s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání.

Vzhledem k tomu, že tato metoda nevyjadřuje vliv trhu a používá se spíše v případech, kdy nejsou srovnávací nemovitosti, kdy nemovitost nelze pronajmout, případně se jedná o nemovitost atypickou, specifickou nemovitost, s níž resp. s jí podobnými nemovitostmi se neobchoduje.

**Ocenění výnosovým principem** (výnosová hodnota), které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti. Výnosový princip se používá pro nemovitosti pronajaté, nebo pronajmutelné.

**Ocenění porovnávacím principem** (komparační, srovnávací) - podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v podobných podmínkách se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií



zohledňujících významné odlišnosti s tím, že hodnocení těchto kritérií je prováděno pomocí indexů. Porovnávací přístup se používá při oceňování v případech, že v daném místě a daném čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

Tak, jak je uvedeno v Komentáři k určování obvyklé ceny vydaným Ministerstvem financí se porovnávací cena určuje jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek.

Tato metodika je v souladu mezinárodními oceňovacími standardy - IVS 2020 (International Valuation Standards 2020), které vydává IVSC (International Valuation Standards Committee), Evropskými oceňovacími standardy – EVS 2020 (European Valuation Standards 2020), které vydává TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) a s principy, které jsou základem RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Použitá metodika zpracování posudku je podle vyhlášky VoVZČ.

Postup při zpracování znaleckého posudku je uveden v § 52 VoVZČ:

*Znalec při zpracování znaleckého posudku*

- a) *vybere zdroj dat,*
- b) *sebere nebo vytvoří data,*
- c) *zpracuje data,*
- d) *provede analýzu dat a zformuluje její výsledky,*
- e) *interpretuje výsledky analýzy dat,*
- f) *zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e) a*
- g) *zformuluje závěr.*

Vlastní proces analýzy probíhal v tabulkové formě, za použití tabulkového procesoru MS Excel, umožňujícího sbírání, tvorbu, zpracování a analýzu dat.

### **3.2 Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

V následujícím výčtu jsou uvedena data, která byla v rámci přípravy oceňování, v průběhu oceňování a při vytváření závěrů znaleckého posudku sbírána, sebrána, vytvářena a posléze vytvořena.

#### **Celkový popis:**

Oceňovaná nemovitost se nachází na území obce Horní Branná v katastrálním území Horní Branná. Obec Horní Branná se nachází v okrese Semily v Libereckém kraji. Žije zde přibližně 1 900 obyvatel.

Oceňovaná nemovitost je rodinný dům přibližně 90 let starý, který byl pravděpodobně koncem 80 let výrazně přestavován a vzhledem k porovnání katastrální mapy a leteckých snímků i výrazně přístavován. S ohledem na rozpor mezi katastrální mapou a leteckým snímkem usuzují, že současný stav domu není uveden v katastru nemovitostí. Nebylo zjišťováno, zda je také zkolaudován.

Nemovitost je v mírně svažitém terénu. Nemovitost je situována v zastavěné části obce v relativní blízkosti centrální části. V oceňovaném areálu se nachází: pozemky, rodinný dům, vedlejší stavba – kůlna, venkovní úpravy, trvalé porosty.

Okolní zástavbu tvoří rodinné domy, převážně s jedním nadzemním podlažím a podkrovím.

Areál je přístupný po zpevněné komunikaci.

Inženýrské sítě: vodovod, elektro, plyn.

### 3.3 Popis objektů:

#### Umístění nemovitosti v obci

Oceňovaná nemovitost vzhledem k centru, hromadné dopravě, dopravním podmínkám je v dobré poloze.

#### Popis konstrukcí a vybavení

Objekt	volně stojící
Půdorys	nepravidelný
Podsklepení	podsklepený částečně
Počet podzemních podlaží	1
Počet nadzemních podlaží	1
Střecha	sklonitá sedlová
Podkroví	stavebně využité
Nosná konstrukce	zděná
Hydroizolace	nezjištěny
Krytina	svařované živičné pasy překrývající původní plechové šablony
Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	břizolit
Bleskosvod	není instalován
Zdivo (nosné konstrukce)	zdivo z cihel tl. 30 - 45 cm
Okna	dřevěná dvojitá špaletová a zdvojená
Vytápění	ústřední vytápění s kotlem na pevná paliva
Elektroinstalace	světelná a motorová, jističe

Vybavení domu je uvažováno v běžném standardu.

Podle informací z katastru nemovitostí jsou v domě dva byty

#### Stáří:

Je uvažováno stáří původního domu cca 90 let, výrazné přestavby a přístavby koncem 80 a začátkem 90 let minulého století. Dílčí úpravy byly pravděpodobně prováděny i později (střecha a oplechování střechy cca v letech 2017-2019)

#### Celkový technický stav:

Celkový technický stav je uvažován přiměřený.

### 3.4 Popis příslušenství

#### *Vedlejší stavby*

Dřevěná kůlna, dřevěný přístřešek pro auto.

Studna.

#### *Venkovní úpravy*

Zjištěné venkovní úpravy: oplocení, zpevněné plochy, altán, přístřešek u domu (částečně obíjený prkny), bazén.

#### *Trvalé porosty*

Na pozemcích jsou trvalé porosty: ovocné dřeviny extenzivní zahrádkové výsadby a okrasné rostliny, dřeviny a keře malého rozsahu.

## Pozemky

Oceňované pozemky jsou situované v mírném svahu orientovaném k západu. Pozemky jsou položeny v nadmořské výšce 473,42-478,18 m.n.m. K pozemkům jsou přivedeny inženýrské sítě: voda, elektro, plyn. Pozemky jsou přístupné po zpevněné komunikaci. Pozemky jsou užívány ve funkčním celku se stavbou a stavebním pozemkem.

### 3.5 Výměry

#### Zastavěné plochy a konstrukční výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	ZP [m <sup>2</sup> ]	KV [m]
1.PP:	8,3*5,93+6,5*4,5	78,47	2,00
1.NP:	15,7*10,6+1*3,5+0,6*6,0	173,52	3,10
podkroví:	8,45*11,5+1,6*5,5+1*3,5+6,5*4,5	138,73	3,50

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží		OP [m <sup>3</sup> ]
1.PP:	$(8,3*5,93+6,5*4,5)*2$	= 156,94
1.NP:	$(15,7*10,6+1*3,5+0,6*6,0)*3,1$	= 537,91
Podkroví:	$(8,45*10,6+1,0*3,5+6,5*4,5)*(3,5+2,0)/2$	= 336,38
Obestavěný prostor - celkem:		= <b>1031,23</b>

#### Užitné plochy

Podlaží	ZP	k	UP [m <sup>2</sup> ]
1.NP	173,52	0,75	130,14
podkroví	122,32	0,78	95,41
<b>užitná plocha</b>			<b>225,55</b>

Pozn.

Technický stav staveb a příslušenství je popsán na základě vizuální prohlídky tak, jak byly jednotlivé konstrukce přístupné a viditelné. Nebyly prováděny žádné sondy ani zkoušky.

Vyhodnocení technického stavu je provedeno pouze na základě běžné prohlídky a zjištění zjevných vad a nedostatků a s využitím znalostí a zkušeností znalce v oboru stavebnictví.

Posudek nemá za úkol provádět stavební průzkum, statický průzkum, pasportizaci apod.

Podle České asociace pojistitelů je nemovitost uvedena LV 140 tj. rodinný dům č.p. 76 k.ú. Horní Branná v zóně 2 tj. v zóně s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

#### Pozemek parc.č. 3358 LV 1001

Pozemek parc.č. 3358 je užíván jako zemědělský pozemek k pěstební činnosti. Pozemek je situovaný v extravilánu obce a je součástí většího pole.

## 4. ANALÝZA DAT

### 4.1 Ocenění na tržním principu

#### 4.1.1 Porovnávací způsob

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací způsob 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. K porovnání se provádí průzkum trhu: porovnávají se objekty prodané v průběhu uplynulého roku, provádí se konzultace s realitními kanceláři, porovnávají se ceny nabízených obdobných nemovitostí v realitních časopisech a v inzerci a používá se nabídka nemovitostí na internetu.

Ceny podle inzerce jsou většinou nadsazeny, proto se, tak jak je zjištěno z uskutečněných prodejů a jak je uváděno v odborné literatuře, redukuje na zhruba 75 - 90 %.

Analýza je provedena v závěrečné tabulce, kde jsou jednotlivými koeficienty upraveny hodnoty srovnávacích nemovitostí. Vyšší koeficient zvyšuje hodnotu oceňované nemovitosti, znamená to, že oceňovaná nemovitost je lepší než srovnatelná nemovitost.

Pro ocenění byly také použity prodané nemovitosti, nabízené před prodejem na realitních serverech. Jedná se o systém mapující stažené inzeráty těchto realitních serverů, u kterých se předpokládá uskutečněný prodej (případně prosté ukončení nabídky bez prodeje, což bývá cca v 50 % případů). Průzkumem a rozбором těchto inzerátů byly identifikovány nabízené nemovitosti, zjištěny uskutečněné prodeje a následně z archivu katastru nemovitostí získány kupní smlouvy a prodejní ceny.

Vzhledem k tomu, že v posledních letech ceny nemovitostí relativně rychle stoupají, jsou ceny získané z kupních smluv starší půl roku upraveny indexem změny ceny nemovitostí *HB indexem*, tak, jak ho uvádí Hypoteční banka. *HB index* - index vývoje cen nemovitostí v České republice založený na reálných odhadech tržních cen nemovitostí porízených klienty Hypoteční banky. *HB index* je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. *HB Index* je vydáván od dubna roku 2011 pravidelně každé čtvrtletí.

#### Oceňovaná nemovitost

##### Rodinný dům:

Užitná plocha:	226	m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha (stavbou):	174	m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	1031	m <sup>3</sup>
Plocha pozemku:	97+1630 = 1727	m <sup>2</sup>

##### Pozemek parc.č. 3358 LV 1001

Plocha pozemku:	5561	m <sup>2</sup>
-----------------	------	----------------

Základní jednotka pro porovnání je 1 m<sup>2</sup> užitné plochy rodinného domu a 1 m<sup>2</sup> plochy pozemku

## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



Rodinný dům, 289 m<sup>2</sup>, Jihoslovanská 421, Vrchlabí  
Celková cena: 11.480.000 Kč  
Adresa: Jihoslovanská 421, Vrchlabí, okres Trutnov

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



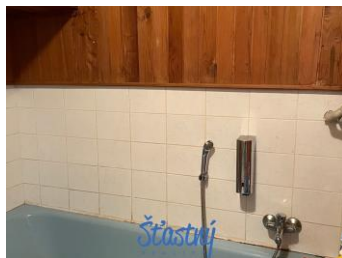
#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Jihoslovanská, Vrchlabí		
Cena	11 480 000 Kč	Plocha užitná [m <sup>2</sup> ]	240*0,78+240*0,78*0,5=281
Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	380	Elektrina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Centrum obce

#### Slovní popis

Zděný dvoupodlažní dům s garáží má zastavěnou plochu 289 m<sup>2</sup> a pozemek 380 m<sup>2</sup>. V přízemí domu je bytová jednotka 3+1, se vstupem na zahradu za domem, oddělený vstup po schodišti do 1.NP, kde je započatá rekonstrukce další bytové jednotky. Dům je v původním udržovaném stavu před rekonstrukcí, napojen na obecní vodovod, kanalizaci, vytápění plynovým kotlem, ohřev vody bojlerem.



#### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



-  Oceňovaná nemovitost
-  Srovnávaná nemovitost

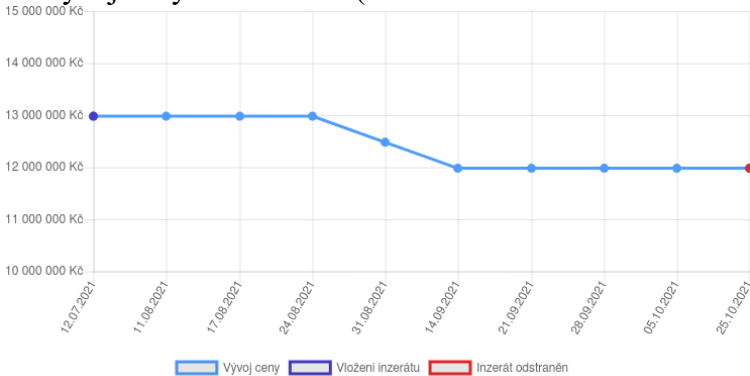
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 290 m<sup>2</sup>, Dolní Branná, okres Trutnov  
 Celková cena: 11.980.000 Kč  
 Adresa: Dolní Branná, okres Trutnov

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

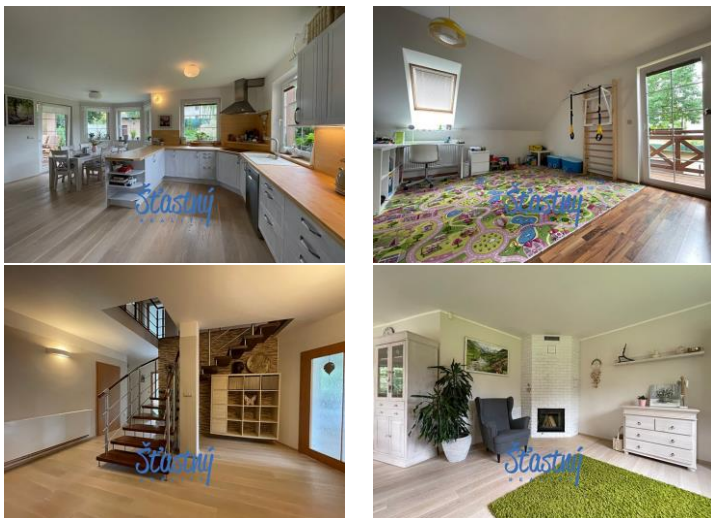
Adresa	Dolní Branná	Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	180
Cena	11 980 000 Kč	Plocha užitná	262
Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	662	Elektrina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Stav objektu	Novostavba	Odpad	Veřejná kanalizace

#### Slovní popis

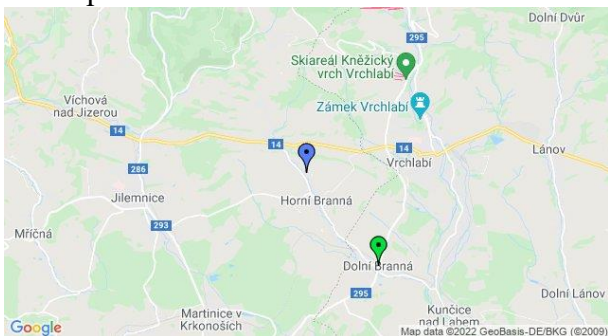
Zděný dům, zastavěná plocha 180 m<sup>2</sup> s pozemkem 662 m<sup>2</sup> (+169 m<sup>2</sup> pronajatých od obce za 169,00 Kč). Dispozice: 1.NP: chodba, garáž, hala, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna, záchod, technická místnost. 2.NP: 2 pokoje, pracovna, ložnice, koupelnu s WC. Dům kolaudovaný v roce 2009, napojen na vodovod a kanalizaci, vytápění tepelné čerpadlo NIBE, krb, topení podlahové, ohřev vody bojler, alarm. Kuchyň bambusová pracovní deska, granitový dřez, vestavěné spotřebiče

(lednice, myčka, horkovzdušná trouba, parní vestavná trouba). Částečně vybavený. Na zahradě vzrostlé stromy. Zahradní domek, skleník.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



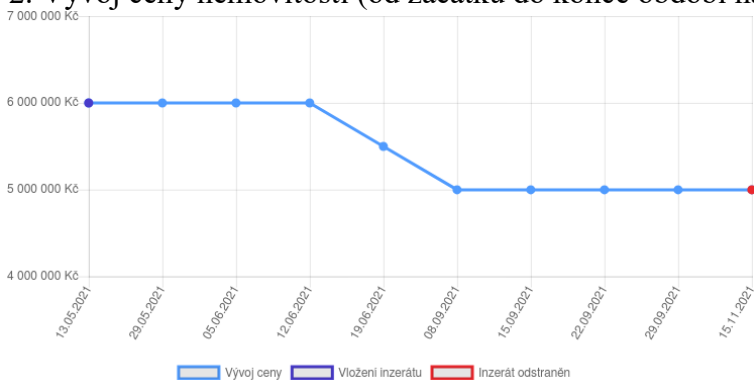
### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

#### 1. Identifikace



Rodinný dům, 181 m<sup>2</sup>, Vichová nad Jizerou 31  
 Celková cena: 4.998.000 Kč  
 Adresa: Vichová nad Jizerou, okres Semily

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<i>Adresa</i>	Víchová nad Jizerou	<i>Stav objektu</i>	Dobrý
<i>Cena</i>	4 998 000 Kč prodáno 05.11.2021	<i>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</i>	208
<i>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</i>	5 957	<i>Plocha užitná</i>	181
<i>Konstrukce budovy</i>	Cihlová	<i>Voda</i>	Vodovod
<i>Typ domu</i>	Patrový	<i>Odpad</i>	Septik
<i>Počet nadzemních podlaží</i>	3	<i>Plyn</i>	Plynovod

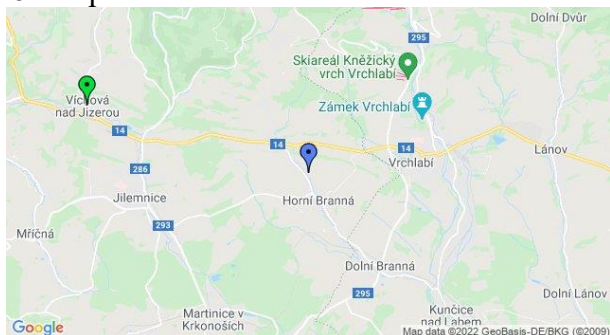
#### Slovní popis

dům na pozemku o výměře 5 957 m<sup>2</sup> v žádané oblasti Krkonoš. Zachovalý a udržovaný dům v klidné části obce, bez přímo sousedících objektů, ve svahu, orientován na JV. Připojen je na vlastní studnu i obecní vodovod, odpadní vody do septiku, plynová přípojka, vytápění domu je litinovým kotlem na pevná paliva. Dispozice: 1. PP dílna. V 1. NP: vstup, kuchyně, jídelna, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC, kotelna, sklad topiva, sklípek a dílna. V podkroví je půda. Na zahrádce jsou ovocné stromy, vzrostlé stromy. Ostatní pozemky: louka a malý lesík. Nemovitost vhodná k celoročnímu užívání nebo k rekreaci.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace



Rodinný dům, 295 m<sup>2</sup>, Roztoky u Jilemnice 293, okres Semily  
Celková cena: 5 580.000 Kč  
Adresa: Jilemnice, okres Semily

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



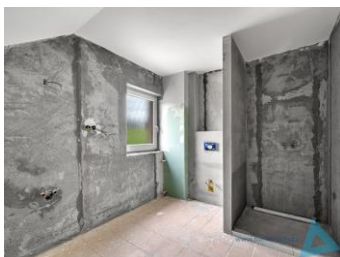
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<i>Adresa</i>	Jilemnice	<i>Stav objektu</i>	Po rekonstrukci
<i>Cena</i>	5 580 000 Kč	<i>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</i>	152
<i>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</i>	1385	<i>Plocha užitná</i>	
<i>Konstrukce budovy</i>	Cihlová	<i>Voda</i>	Místní zdroj
<i>Typ domu</i>	Patrový	<i>Odpad</i>	Septik

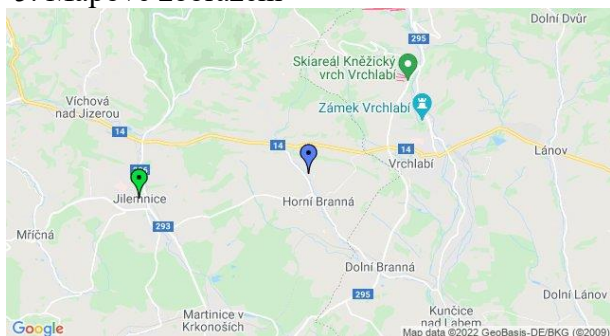
#### Slovní popis

V roce 2021 zrekonstruovaný rodinný dům s garáží, sklepem a zahradou v obci Roztoky u Jilemnice. Dispozice 7 místností + 2 koupelny. Koupelny nejsou dokončené. Budova je zateplena, má kopanou studnu-pískovec. Topení je tepelným čerpadlem vzduch-voda. V přízemí rozvedeno do podlahového topení. V patře ústřední radiátory a částečně podlahové topení. Odpady jsou svedeny do septiku s přepadem do kanalizace. U domu je nově i zámková dlažba jako chodník u vstupu a terasa za domem. Pozemek 1 385 m<sup>2</sup>.

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

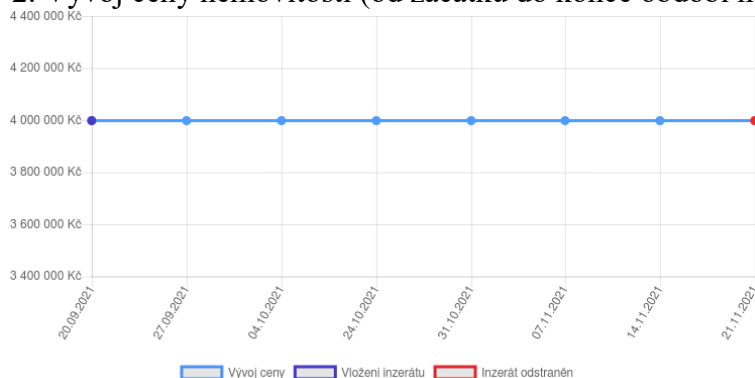


Rodinný dům, 140 m<sup>2</sup>, Dolní Štěpanice 116, Benecko

Celková cena: 3.998.000 Kč

Adresa: Dolní Štěpanice, Benecko, okres Semily

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Dolní Štěpanice, Benecko	Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	99
Cena	3 998 000 Kč	Plocha užitná	140
Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	441	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
		Odpad	Veřejná kanalizace

#### Slovní popis

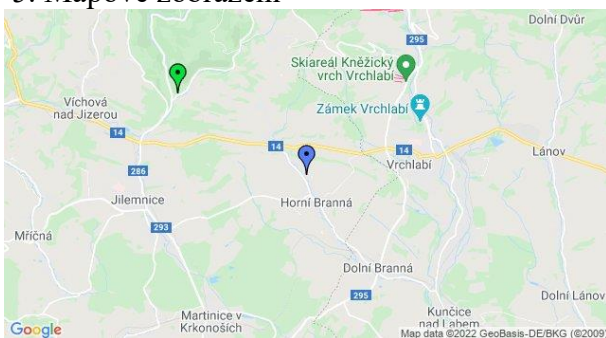
prodej domu v lokalitě Benecko - Dolní Štěpanice. V domě jsou dvě samostatné bytové jednotky 2+1, suterén a nevyužitě podkroví. Zahrada o výměře 342 m<sup>2</sup>. Objekt je připojen na obecní vodu, elektřinu a obecní kanalizaci. Původní jímka s využitím na dešťovou vodu. Plyn je na hranici pozemku. Vytápění je lokální na tuhá paliva. Stáří domu je 45 let, je vhodný k celkové rekonstrukci nebo k rozdělení bytů na 3 samostatné apartmány o velikosti 3+kk k bydlení nebo rekreaci. Přístup k nemovitosti je po asfaltové cestě, před domem se nachází veřejné parkoviště.

Nezapsáno v KN. Číslo popisné vydáno. Prodáno 14.12.2021

### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



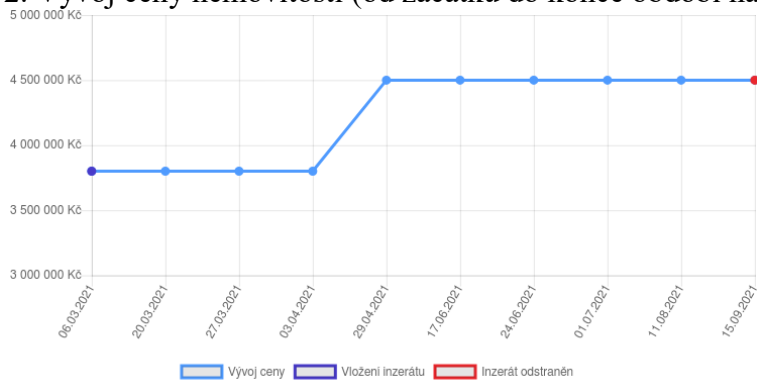
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

### 1. Identifikace



RD č.p. 188, 276 m<sup>2</sup>, Dolní Kalná, okres Trutnov  
 Celková cena: 4.500.000 Kč  
 Adresa: Dolní Kalná, okres Trutnov

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

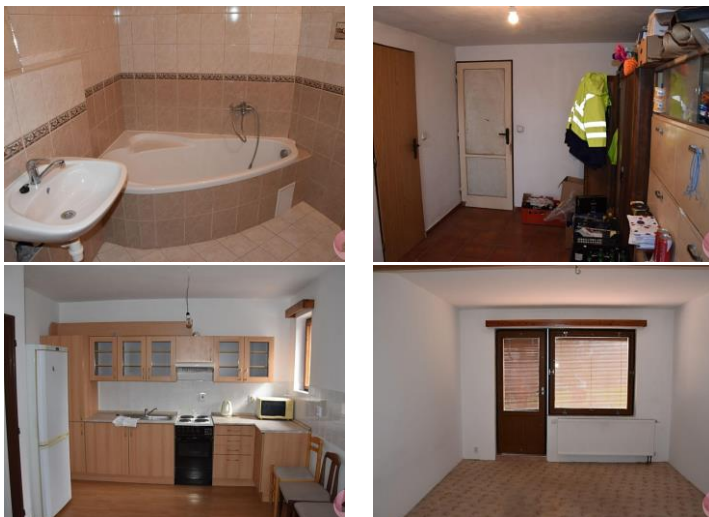
Adresa		Dolní Kalná	Počet nadzemních podlaží	2
Cena		4 500 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )		1691	Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	106
Konstrukce budovy		Cihlová	Plocha užitná	276

### Slovní popis

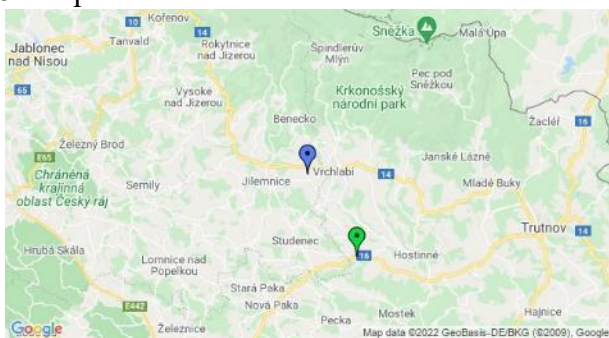
1/2 dvojdomku Dolní Kalná, 4+2. Pozemek o velikosti 1691 m<sup>2</sup> není oplocený. Veranda, chodba, kuchyně, obývací pokoj, koupelna a WC. Podkroví: 3 pokoje, koupelna. Podsklepeno – garáž, 3 místnosti (kotelna). Objekt je napojen na místní vodovod a elektrickou energii. Plyn je připojen ze zahradní nádrže. Vlastní žumpa. Vytápění na plynový kotel.

Prodáno 31.08.2021

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 7

### 1. Identifikace

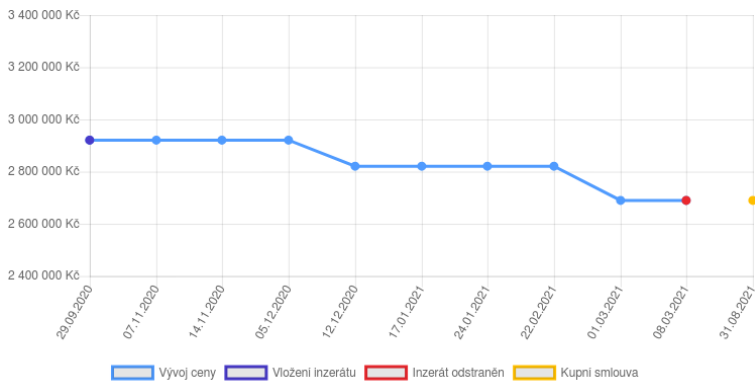


RD, 230 m<sup>2</sup>, Velké Hamry č.p. 419

Celková cena: 2.690.000 Kč

Adresa: Velké Hamry, okres Jablonec nad Nisou

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



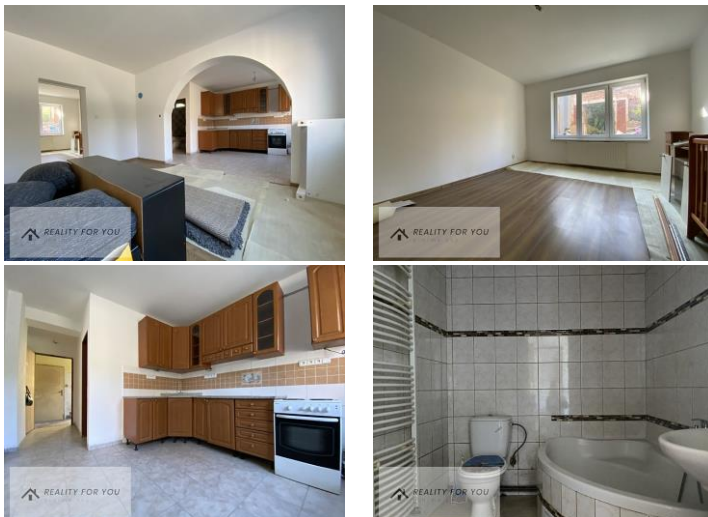
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<i>Adresa</i>	Velké Hamry	<i>Stav objektu</i>	Velmi dobrý
<i>Cena dle kupní smlouvy</i>	2 690 000 Kč	<i>Plocha užitná</i>	230
<i>Kupní smlouva podepsaná</i>	31.08.2021	<i>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</i>	282
<i>Číslo řízení</i>	V-6398/2021-504	<i>Voda</i>	Vodovod
<i>Konstrukce budovy</i>	Cihlová	<i>Odpad</i>	Věřejná kanalizace

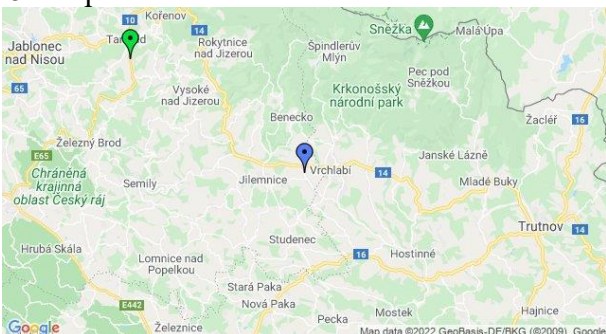
#### Slovní popis

RD 2NP + podkroví, nedokončená rekonstrukce podkroví. 1.NP a 2.NP mají dispozici 2+1 s koupelnou. Obě podlaží prošla rekonstrukcí: nová elektroinstalace, rozvody vody a odpadů, rozvody topení, štuky, plastová okna, sociální zázemí a sádkartonové podhledy. Podkroví není provedeno. Jsou zde přivedeny rozvody topení, vody a odpadů, zatepleno + sádkarton.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



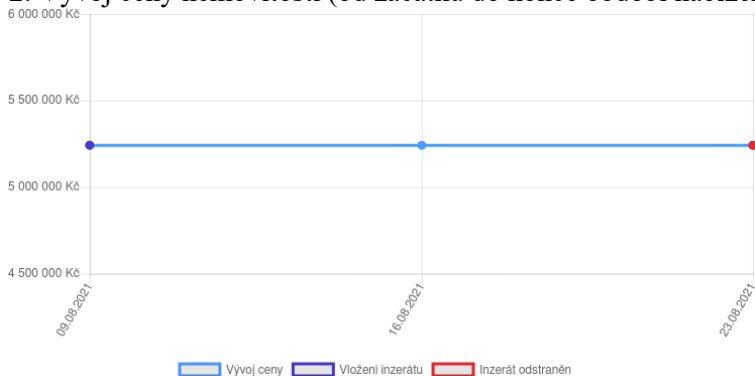
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 8

### 1. Identifikace



RD, 280 m<sup>2</sup>, Loukov, Háje nad Jizerou  
 Celková cena: 5.242.000 Kč  
 Adresa: Loukov, Háje nad Jizerou, okres Semily

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<i>Adresa</i>	Loukov, Háje nad Jizerou	<i>Stav objektu</i>	Po rekonstrukci
<i>Cena</i>	5 242 000 Kč	<i>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</i>	140
<i>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</i>	1585	<i>Plocha užitná</i>	280
<i>Konstrukce budovy</i>	Cihlová	<i>Elektrina</i>	230V
<i>Typ domu</i>	Patrový	<i>Voda</i>	Vodovod
<i>Počet nadzemních podlaží</i>	2	<i>Umístění objektu</i>	Klidná část obce

#### Slovní popis

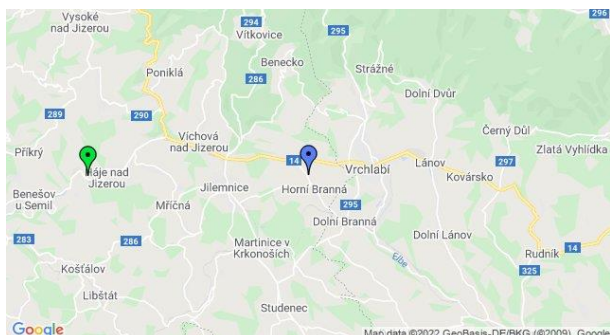
patrový rodinný dům po rekonstrukci s pozemkem 1 585 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha 140 m<sup>2</sup>.

Prizemí: obývací pokoj, kuchyň, spíž, WC, kotelna. Podkroví: čtyři pokoje, koupelna.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



### Použité koeficienty:

- K1 Redukce pramene ceny
- K2 Poloha, lokalita
- K3 Celkový technický stav
- K4 Standard
- K5 Vliv pozemku
- K6 Názor zpracovatele ocenění

$$K_i = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

### Porovnání:

	UP	cena		K1	K2	K3	K4	K5	K6	Ki	cena
		celková	jednotková	zdroj	lok.	stav	stand.	poz.	názor		výsl
1 Jihoslovanská	281	11 480 000,00	40 883,19	0,80	0,75	1,00	1,00	1,10	0,90	0,59	24 284,62
2 Dolní Branná 343	262	11 980 000,00	45 725,19	0,80	1,00	0,75	0,90	1,00	1,00	0,54	24 691,60
3 Vichová nad Jizerou 31	181	4 998 000,00	27 613,26	1,00	0,95	1,05	1,00	0,95	1,00	0,93	26 167,02
4 Roztoky u Jilemnice 293	237	6 200 000,00	26 147,10	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	23 532,39
5 Dolní Štěpanice 116	140	3 998 000,00	28 557,14	0,90	0,95	1,10	1,00	1,00	0,90	0,85	24 172,19
6 Dolní Kalná 188	109	4 500 000,00	41 208,79	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	0,60	24 725,27
7 Velké Hamry 419	128	2 690 000,00	21 028,77	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	0,81	17 033,30
8 Loukov 13, Rybnice, Háje	218	5 242 000,00	24 001,83	0,95	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,86	20 521,57
min			<i>Kč/m<sup>2</sup></i>								17 033,30
max			<i>Kč/m<sup>2</sup></i>								26 167,02
<b>průměr</b>			<i>Kč/m<sup>2</sup></i>								<b>23 140,99</b>
<b>medián</b>			<i>Kč/m<sup>2</sup></i>								<b>24 228,40</b>
směrodatná odchylka			<i>Kč/m<sup>2</sup></i>								2 755,92
<b>geometrický průměr</b>			<i>Kč/m<sup>2</sup></i>								<b>22 956,64</b>
výměra			<i>m<sup>2</sup></i>								226,00
<b>použitá jednotková cena</b>			<i>Kč/m<sup>2</sup></i>								<b>23 000,00</b>
<b>Výsledná cena</b>			<b>Kč</b>								<b>5 198 000,00</b>

### Rekapitulace ocenění porovnávacím způsobem

**Cena porovnávacím způsobem celkem**

**5 198 000,00 Kč**

**Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/36**

matematický podíl

1/36

srážka za spoluvlastnictví a s tím způsobené problémy

60%

**Výpočet výsledné porovnávací ceny**  $5\,198\,000,00 \times 1 / 36 \times 0,6 =$

**86 633,00 Kč**

## Ocenění pozemku parc.č. 3358

### Srovnávané nemovitosti

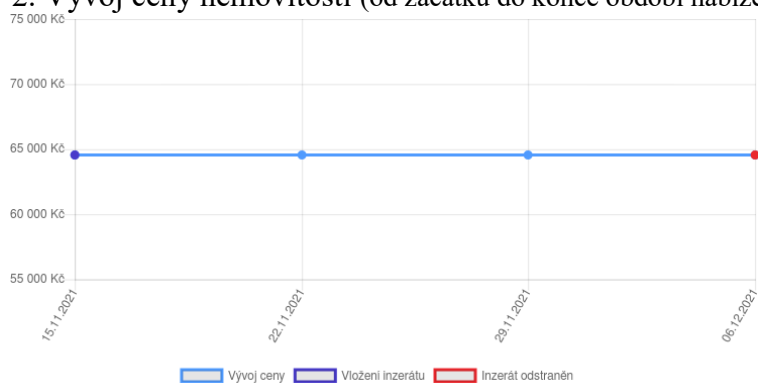
#### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

##### 1. Identifikace



Pozemek, 4304 m<sup>2</sup>, Borovnice, okres Trutnov  
Celková cena: 64.553 Kč  
Adresa: Borovnice, okres Trutnov

##### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



##### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Borovnice, okres Trutnov	Současné využití	zemědělská půda
Cena	64 553 Kč	Umístění objektu	Samota
Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	4304		

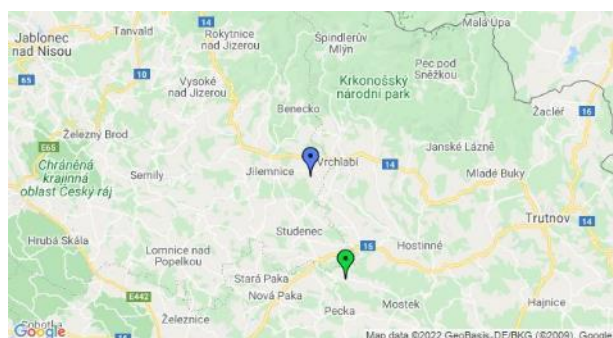
##### Slovní popis

internetová online aukce – prodej podílového spoluvlastnictví ve výši id. 1/24 – pozemky v k.ú. Borovnice u Staré Paky, okres Trutnov. Zemědělské pozemky o podílové výměře 4304 m<sup>2</sup>. Pozemky se nachází v těsné blízkosti na jihovýchodě obce.

##### 4. Fotodokumentace



##### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



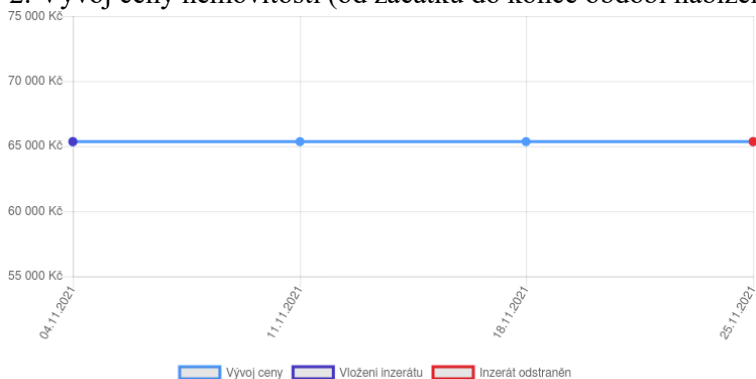
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



Pozemek, 4358 m<sup>2</sup>, Pecka, okres Jičín  
 Celková cena: 65.355 Kč  
 Adresa: Pecka, okres Jičín

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Pecka, okres Jičín	Současné využití	zemědělská půda
Cena	65 355 Kč	Umístění objektu	Samota
Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	4358		

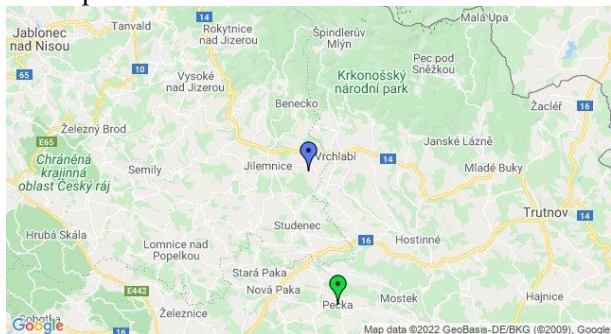
#### Slovní popis

online aukce – spoluvlastnický podíl ve výši id. 2/6 na pozemcích v k.ú. Bělá u Pecky, okres Jičín. Jedná se o 2 trvalé travní porosty a ornou půdu o celkové podílové výměře 4357 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou soustředěny do třech celků a nachází se na severozápadě obce.

### 4. Fotodokumentace



### 5. Mapové zobrazení



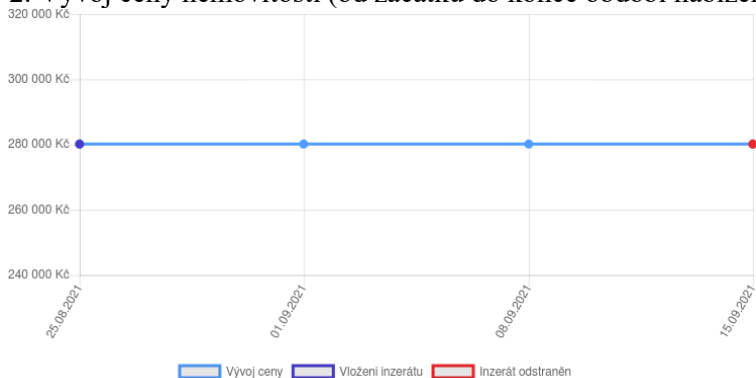
### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

#### 1. Identifikace



Pozemek, 13666 m<sup>2</sup>, Rudník, okres Trutnov  
Celková cena: 280.143 Kč  
Adresa: Rudník, okres Trutnov

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Rudník, okres Trutnov	Současné využití	zemědělská půda
Cena	280 143 Kč	Umístění objektu	Polosamota
Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	13666		

#### Slovní popis

pozemky v podílovém spoluvlastnictví v k. ú. Javorník v Krkonoších, okres Trutnov o podílové výměře 13.666 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemky evidované jako orná půda a trvalý travní porost. Pozemky se nachází východně od obce Rudník.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



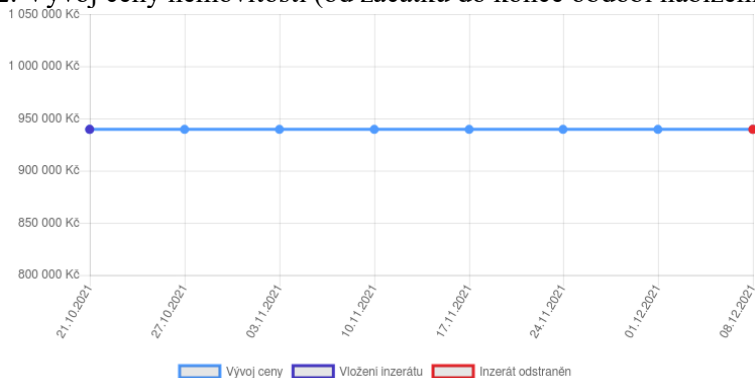
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace



Pozemek, 31317 m<sup>2</sup>, Vidochov, okres Jičín  
Celková cena: 939.510 Kč  
Adresa: Vidochov, okres Jičín

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



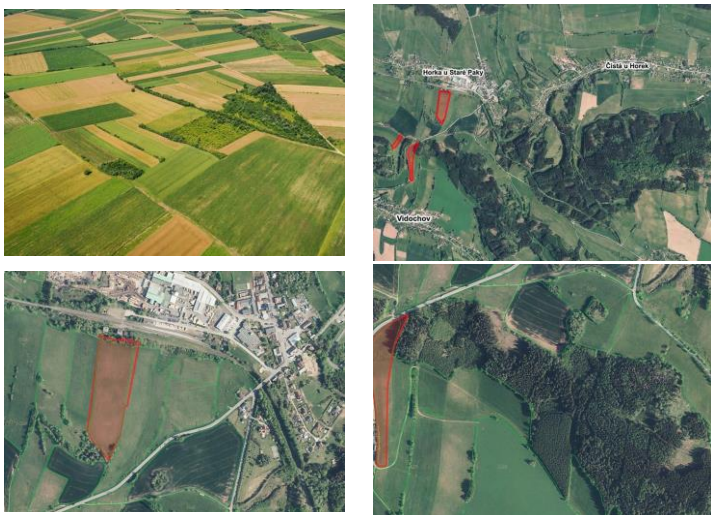
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Vidochov	Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	31317
Cena	939 510 Kč	Současné využití	zemědělská půda

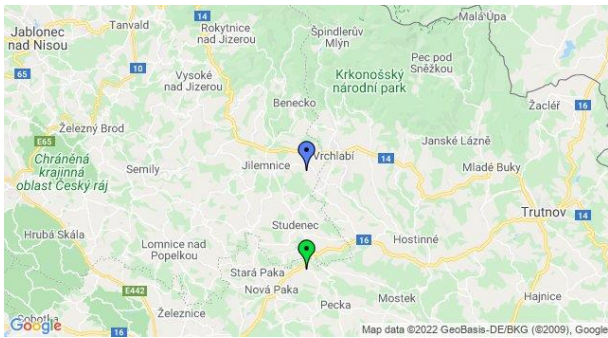
#### Slovní popis

Zemědělské pozemky mezi obcemi Vidochov a Horka u Staré Paky v okrese Jičín. K prodeji je spoluvlastnický podíl 1/2 na pozemcích parc. č. 1376, 1426 a 1525, zapsaných na LV 48. Celková výměra těchto pozemků činí 62 634 m<sup>2</sup>. Výměra spoluvlastnického podílu, který je předmětem prodeje pak činí 31.317 m<sup>2</sup>. Pozemky mají ideální polohu - leží v blízkosti dvou obcí a zároveň jsou i výborně dopravně dostupné - to díky poloze u silnice.

### 4. Fotodokumentace

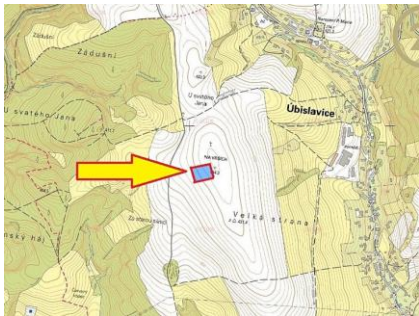


### 5. Mapové zobrazení



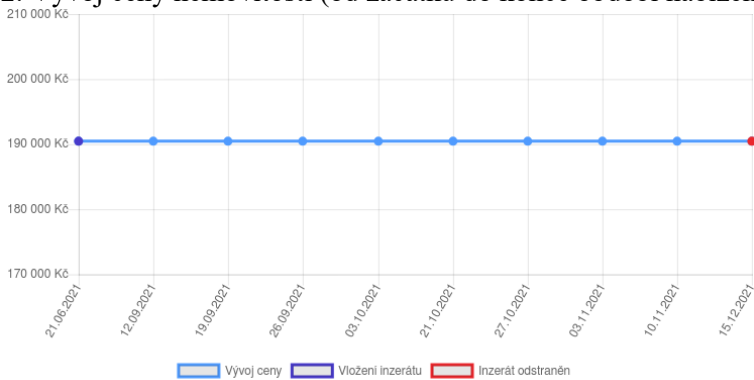
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace



Pozemek, 6802 m<sup>2</sup>, Úbislavice

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



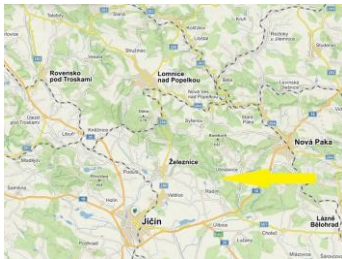
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<i>Adresa</i>	Úbislavice	<i>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</i>	6802
<i>Cena</i>	190 456 Kč	<i>Současné využití</i>	zemědělská půda

#### Slovní popis

zemědělský pozemek – orná půda o výměře 6.802 m<sup>2</sup> v katastrálním území Úbislavice. Pozemek je součástí zemědělsky obdělávané půdy, je mírně svažité k západu, přístupové pozemky jsou ve vlastnictví obce Úbislavice.

### 4. Fotodokumentace





## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

### Horní Branná

<b>Informace o řízení</b>	
<b>Číslo řízení:</b>	<b>V-2232/2020</b>

<b>Účastníci řízení</b>	
<i>Převodce</i>	ZENERGO Moravia s.r.o.
<i>Nabyvatel</i>	ZEPO s.r.o.

<b>Provedené operace</b>	
<i>Podpis smlouvy</i>	05.5.2020
<i>Právní účinky</i>	25.05.2020
<i>Provedení vkladu</i>	16.06.2020
<i>Kupní cena</i>	378.787,00 Kč

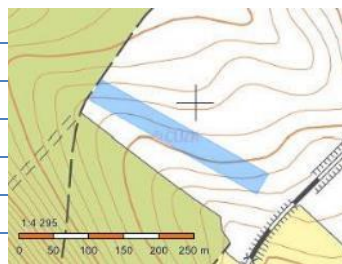
<b>Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj</b>	
<b>Parcely: 3437, 3440, 3441, 3442 3442</b>	

<b>Informace o pozemku</b>		
<i>Parcelní číslo:</i>	3440	
<i>Obec:</i>	Horní Branná [577120]	
<i>Katastrální území:</i>	Horní Branná [642584]	
<i>Číslo LV:</i>	717	
<i>Výměra [m<sup>2</sup>]:</i>	230	
<i>Druh pozemku:</i>	orná půda	

<b>Vlastníci, jiní oprávnění</b>	
ZEPO s.r.o., č. p. 479, 51236 Horní Branná	

<b>Informace o pozemku</b>	
----------------------------	--

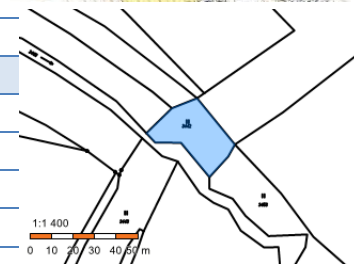
Parcelní číslo:	3437
Obec:	Horní Branná [577120]
Katastrální území:	Horní Branná [642584]
Číslo LV:	511
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	9120
Druh pozemku:	orná půda



<b>Informace o pozemku</b>	
Parcelní číslo:	3441
Obec:	Horní Branná [577120]
Katastrální území:	Horní Branná [642584]
Číslo LV:	511
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	22649
Druh pozemku:	orná půda



<b>Informace o pozemku</b>	
Parcelní číslo:	3442
Obec:	Horní Branná [577120]
Katastrální území:	Horní Branná [642584]
Číslo LV:	511
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	709
Druh pozemku:	trvalý travní porost



<b>Vlastníci, jiní oprávnění</b>		
Horák Petr, K Doubí 402/24, Červený Hrádek, 31200 Plzeň		1/2
ZEPO s.r.o., č. p. 479, 51236 Horní Branná		1/2

### Ocenění

	plocha [m <sup>2</sup> ]	cena		K1	K2	K3	K4	K5	Ki	cena upravená
		celková	jednotková	zdroj	lok.	přístup	užití	názor	výsl.	
1 Borovnice	4304	64 533,00	14,99	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	13,49
2 Pecka	4358	65 370,00	15,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	13,50
3 Rudník	13666	280 153,00	20,50	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	16,40
4 Vidochov	31317	939 510,00	30,00	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	22,50
5 Úbislavice	6802	190 456,00	28,00	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00	0,75	21,00
6 Horní branná	32823	378 787,00	11,54	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,19	13,70
min			Kč/m <sup>2</sup>							13,49
max			Kč/m <sup>2</sup>							22,50
<b>průměr</b>			Kč/m <sup>2</sup>							<b>16,77</b>
<b>medián</b>			Kč/m <sup>2</sup>							<b>15,05</b>
směrodatná odchylka			Kč/m <sup>2</sup>							3,69
geometrický průměr			Kč/m <sup>2</sup>							<b>16,38</b>
výměra			m <sup>2</sup>							5 561,00
použitá jednotková cena			Kč/m <sup>2</sup>							<b>17,00</b>
<b>Výsledná cena</b>			<b>Kč</b>							<b>94 537,00</b>

Rekapitulace ocenění pozemku parc.č. 3358 porovnávacím způsobem

Cena porovnávacím způsobem celkem

**94 537,00 Kč**

## Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/36

matematický podíl	1/36
srážka za spoluvlastnictví a s tím způsobené problémy	80%
<b>Výpočet výsledné porovnávací ceny</b> $94.537,00 \times 1 / 36 \times 0,8$	<b>2 101,00 Kč</b>

### Pozn.

Použité kopie kupních smluv jsou v souladu s předpisy na ochranu osobních údajů (zákon č. 110/2019 Sb., zákon o zpracování osobních údajů) archivovány v archivu znalce a *po naplnění účelu zpracování* jsou osobní údaje zlikvidovány.

### § 61 zákona č. 110/2019 Sb.

(1) *Fyzická osoba, právnická osoba nebo podnikající fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že poruší zákaz zveřejnění osobních údajů stanovený jiným právním předpisem*

(2) *Za přestupek podle odstavce 1 lze uložit pokutu do*

*a) 1 000 000,00 Kč,*

Originály smluv jsou veřejně přístupné v archivu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Na základě příslušné registrace a úhrady poplatků je lze také získat ve veřejně dostupných databázích (Dálkový přístup do Katastru nemovitostí). V posudku jsou uvedeny čísla řízení, podle kterých lze kupní smlouvy v KN dohledat.

## 5. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

### REKAPITULACE

<b>Porovnávací způsob rodinný dům LV 140:</b>	<b>86 633,00 Kč</b>
<b>Porovnávací způsob pozemek LV 1001</b>	<b>2 101,00 Kč</b>
<b>Porovnávací způsob celkem</b>	<b>88 734,00 Kč</b>

Stavební objekty jsou oceněny s přihlédnutím ke stavebně technickému stavu prvků dlouhodobé životnosti, stáří, prováděné údržbě, způsobu užívání a ostatním rozhodným skutečnostem.

## 6. ODŮVODNĚNÍ

### INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY DAT

Předmětná nemovitost je oceněna podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy - **IVS 2020** (International Valuation Standards 2020), které vydává **IVSC** (International Valuation Standards Committee), Evropskými oceňovacími standardy – **EVS 2020** (Evropan Valuation Standards 2020), které vydává **TEGoVA** (The European Group of Valuers Associations) a s principy, které jsou základem **RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors).

V dané lokalitě byly zjištěny prodeje podobných nemovitostí. Proto byl použit porovnávací způsob ocenění a to přímým porovnáním.

Byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, nebyly zohledňovány vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Rizika spojená s nemovitou zástavou byla standardně vyhodnocena.

Na základě zpracování posbíraných a vytvořených dat byla provedena analýza těchto dat.

Provedením konfrontace jednotlivých kvalitativních a kvantitativních parametrů posbíraných a vytvořených dat o oceňované entitě s kvalitativními a kvantitativními parametry posbíraných a vytvořených dat porovnávacích entit (přímým porovnáním), jak je přehledně uvedeno v závěrečné tabulce, byla indikovaná výsledná porovnávací cena.

#### **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI:**

Porovnáním všech dostupných informací o hodnocené nemovitosti, s přihlédnutím k danému místu a času a k danému typu nemovitosti, s uvážením celkové situace v regionu a vyhodnocením těchto skutečností, odhaduji, s pravděpodobností **85%**, obvyklou cenu celé nemovitosti tj.:

pozemek parc.č. St. 64 jehož součástí je stavba budova s číslem popisným: Horní Branná č.p. 76, rodinný dům, pozemek parc.č. 326 s příslušenstvím zapsáno na LV 140 v k.ú. Horní Branná, obec Horní Branná, okres Semily a dále pozemek parc.č. 3358 zapsáno na LV 1001 v k.ú. Horní Branná, obec Horní Branná, okres Semily ve (skutečném, technickém) stavu k datu ocenění při obvyklém způsobu prodeje na:

**OBVYKLÁ CENA**

**88 734,00 Kč**



## 7. ZÁVĚR

### 7.1 Citace zadané odborné otázky

**Jaká je obvyklá cena, případně tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id 1/36 na PŘEDMĚTU posudku?**

### 7.2 Odpověď

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/36 na PŘEDMĚTU posudku - pozemek parc.č. St. 64 jehož součástí je stavba budova s číslem popisným: Horní Branná č.p. 76, rodinný dům, pozemek parc.č. 326 s příslušenstvím zapsáno na LV 140 v k.ú. Horní Branná, obec Horní Branná, okres Semily a dále pozemek parc.č. 3358 zapsáno na LV 1001 v k.ú. Horní Branná, obec Horní Branná, okres Semily - je:

<p><b>Obvyklá cena:</b> <b>88 700,- Kč</b></p>
--

slovy: osmdesátosmtisíc sedmset korun českých

### 7.3 Podmínky správnosti

**Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Správnost závěru je dána současným (tj. k datu vypracování) stavem na trhu realitami a stavem nemovitosti tak, jako ho znalec zjistil při vlastní prohlídce nemovitosti.

Cena je stanovena k datu vypracování posudku.

V Praze dne 30.12.2021

Ing. Miroslav Kotaška  
Smaragdová 443, Praha 5  
telefon: 724 02 51 83

## 8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu ustanovení § 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestního řádu, ve znění pozdějších předpisů, tímto prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.11.1999 č.j. Spr 2329/99 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4291-61/2021 evidence posudků.

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji přiloženým dokladem.

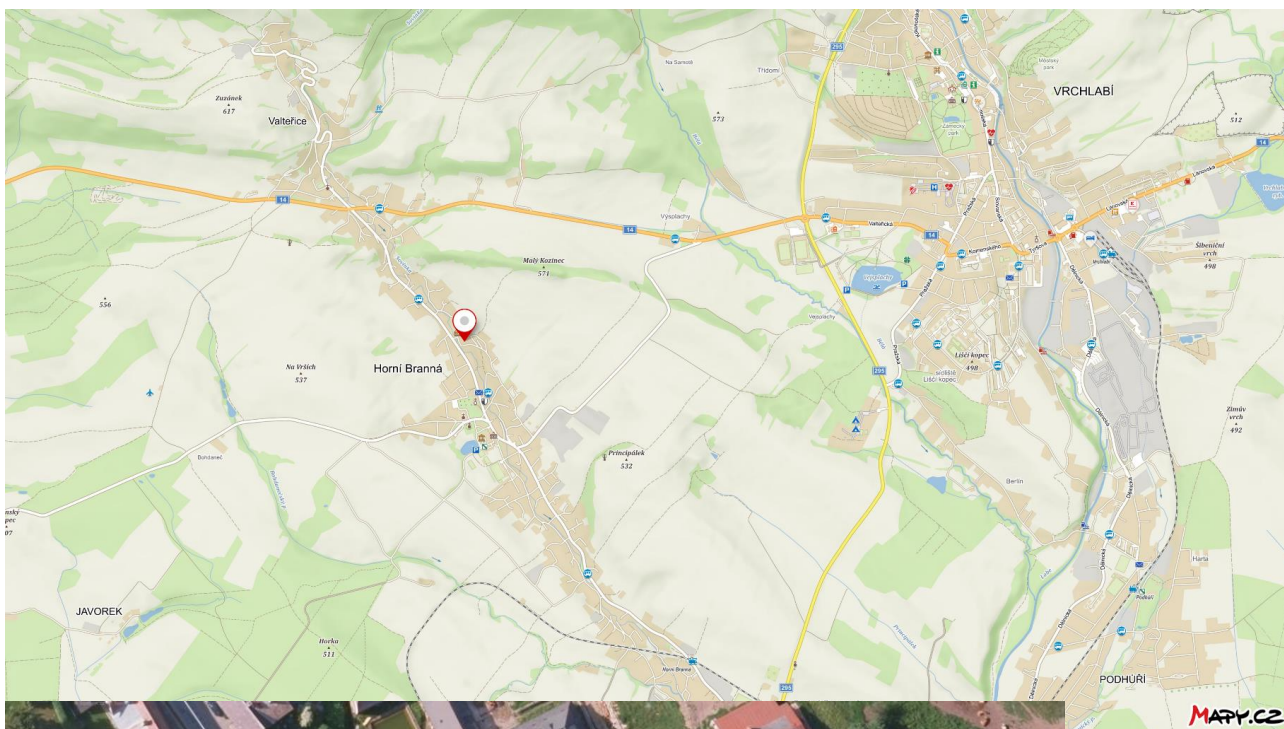
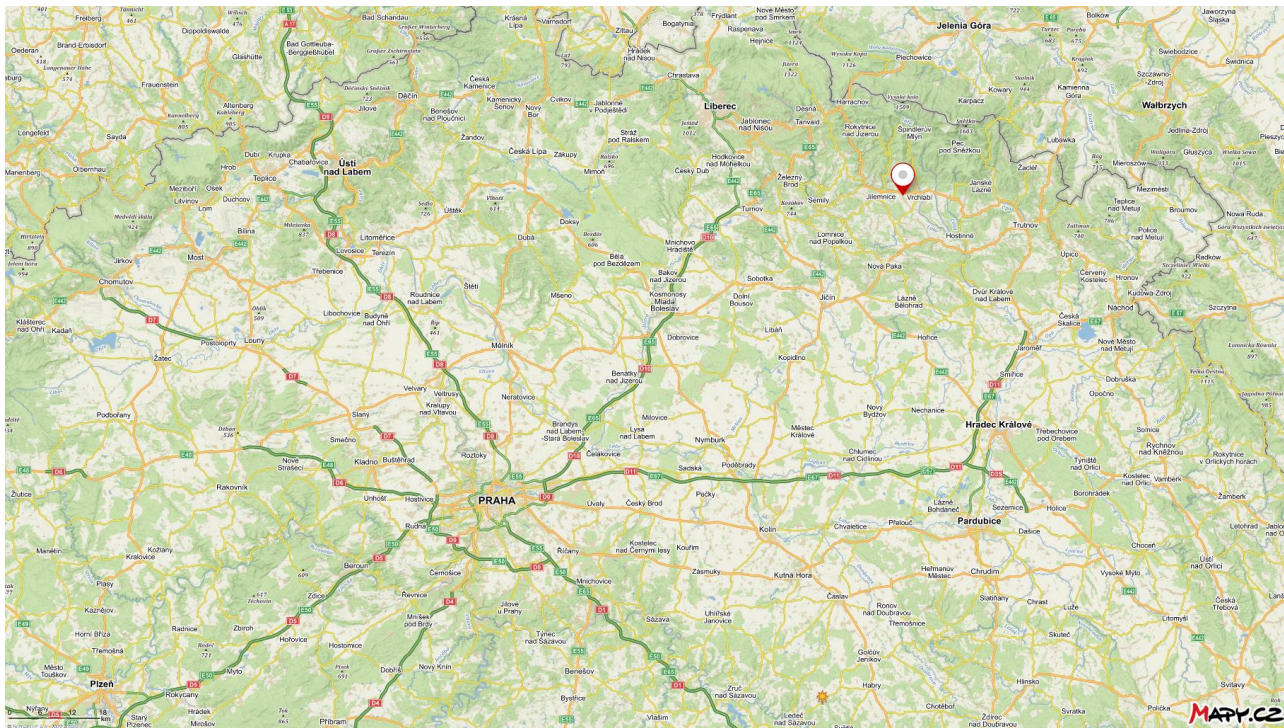
## 9. SEZNAM PŘÍLOH

1. Situování nemovitosti	2 A4
2. Fotodokumentace	1 A4
3. Listy vlastnictví LV 140 a LV 1001	17 A4

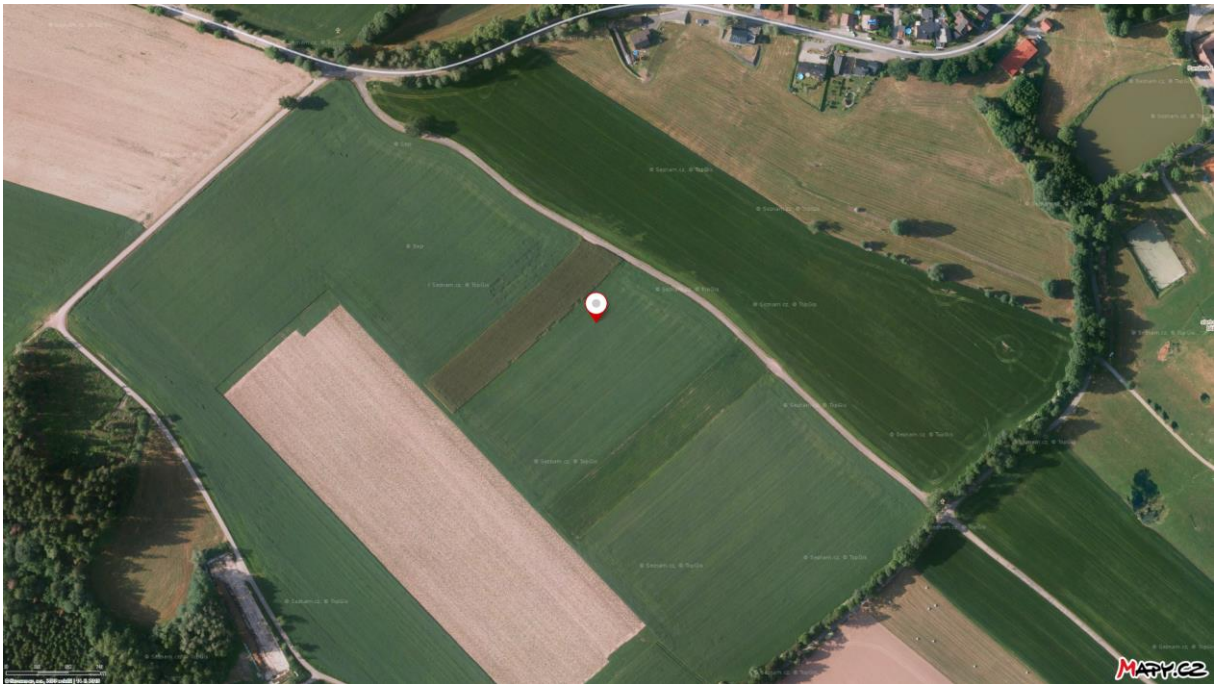
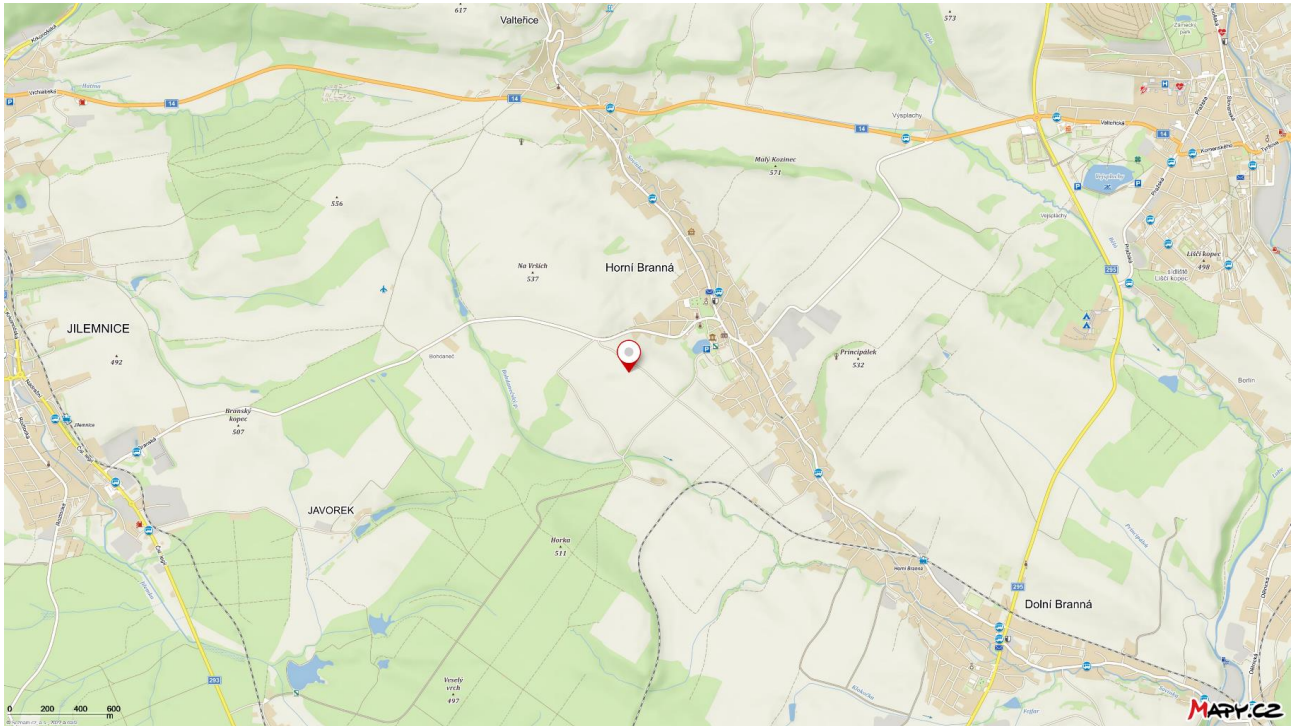
Pozn.:

Použité metody zpracování posudku, terminologie (názvosloví) a newspeak (novořeč) jsou dány novými zákonnými předpisy – ZoZ a VoVZČ, za účelem modernosti, lepší srovnatelnosti a přezkoumatelnosti znaleckých posudků.

# SITUOVÁNÍ NEMOVITOSTI - LV 140



# SITUOVÁNÍ NEMOVITOSTI - LV 1001



FOTODOKUMENTACE



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 22:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: Roman Grufík pro Insolvenční a správcovská v.o.s.

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577120 Horní Branná

Kat.území: 642584 Horní Branná

List vlastnictví: 140

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Felixová Jitka, Kpt. Jaroše 1341, 27711 Neratovice	725813/1034	5/36
Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná	760412/3604	1/36
Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod	660414/0884	1/36
Grufíková Jitka, č.p. 76, 51236 Horní Branná	475403/046	7/9
Siváková Rita, Krejčího 1841/14, Libeň, 18000 Praha 8	695103/3232	1/36

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

*Parcela*

St.	64	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
		97	zastavěná plocha a nádvoří		
		Součástí je stavba: Horní Branná, č.p. 76, rod.dům			
		Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 64			
	326	1630	zahrada		zemědělský půdní fond

**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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

ve výši 74 252,- Kč s přísl. na podíl 1/36 k nemovitostem

*Oprávnění pro*

Intrum Czech, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000  
Praha 9, RČ/IČO: 27221971

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

Parcela: St. 64, Parcela: 326

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Litoměřice Č.j.: 124-EX 13217/2010 -15 ze dne 24.02.2011.  
Právní moc ke dni 02.03.2011.

Z-862/2011-631

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

ve výši 16 906,- Kč s přísl. na podíl 1/36 k nemovitostem

*Oprávnění pro*

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

Parcela: St. 64, Parcela: 326

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha-východ, JUDr. Marcel Smékal č.j.081-EX 40640/2010 -8 M  
ze dne 06.01.2011. Právní moc ke dni 01.02.2011.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 22:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577120 Horní Branná

Kat.území: 642584 Horní Branná

List vlastnictví: 140

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

Typ vztahu

Z-3625/2011-631

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 21 963,- Kč s přísl. na spoluvlastnický podíl 1/36 k nemovitostem

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

Parcela: St. 64, Parcela: 326

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha-východ, JUDr.Marcel Smékal č.j.081-EX 07030/2011 -015 M  
ze dne 28.04.2011. Právní moc ke dni 21.05.2011.

Z-4815/2011-631

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 5 400,- Kč s přísl. na spoluvlastnický podíl 1/36 k nemovitostem

Oprávnění pro

Zaměstnanecká pojišťovna Škoda, Husova 302/5, Mladá  
Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 46354182

Povinnost k

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

Parcela: St. 64, Parcela: 326

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Cheb, Mgr. David Koncz č.j.:074-EX 12094/2012 -011 ze dne  
10.09.2012. Právní moc ke dni 24.09.2012.

Z-2544/2012-631

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pohledávka ve výši 12 000,- Kč s příslušenstvím, k podílu 1/36

Oprávnění pro

ZEPTER INTERNATIONAL s.r.o., Spálená 112/55, Nové  
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 14500469

Povinnost k

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

Parcela: St. 64, Parcela: 326

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 030 EX-  
19994/2014 -32 ze dne 14.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2014  
07:42:46. Zápis proveden dne 21.10.2014.

V-5263/2014-608

Pořadí k 26.09.2014 07:42

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pohledávka ve výši 58 662,- Kč s příslušenstvím, k podílu 1/36

Oprávnění pro

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 22:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577120 Horní Branná

Kat.území: 642584 Horní Branná

List vlastnictví: 140

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

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

**CETELEM ČR, a.s., Karla Engliše 3208/5, Smíchov, 15000  
Praha 5, RČ/IČO: 25085689**

*Povinnost k*

**Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod,  
RČ/IČO: 660414/0884  
Parcela: St. 64, Parcela: 326**

*Listina* **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex  
61407/14-15 ze dne 06.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2015  
09:20:41. Zápis proveden dne 29.01.2015.**

**V-70/2015-608**

*Pořadí k* **07.01.2015 09:20**

- o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pohledávka ve výši 3.407,- Kč s příslušenstvím, k podílu 1/36**

*Oprávnění pro*

**Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group,  
Pobřežní 665/21, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:  
47116617**

*Povinnost k*

**Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604  
Parcela: St. 64, Parcela: 326**

*Listina* **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 189 EX  
470/15-16 ze dne 23.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2015  
18:06:03. Zápis proveden dne 16.04.2015.**

**V-1723/2015-608**

*Pořadí k* **24.03.2015 18:06**

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

- o **Nařízení exekuce**

*Povinnost k*

**Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604**

*Listina* **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Semilech -0Nc 3066/2007 -8  
ze dne 27.11.2007; uloženo na prac. Semily**

**Z-229/2008-631**

- o **Nařízení exekuce**

*Povinnost k*

**Siváková Rita, Krejčího 1841/14, Libeň, 18000 Praha 8,  
RČ/IČO: 695103/3232**

*Listina* **Usnesení soudu o nařízení exekuce 49 Nc-6291/2008 3 OS P10 ze dne 15.10.2008;  
uloženo na prac. Praha**

**Z-29613/2009-101**

- o **Nařízení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Antonín Dohnal, Otakara Březiny 229, 790 01 Jeseník**



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 22:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577120 Horní Branná

Kat.území: 642584 Horní Branná

List vlastnictví: 140

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 7Exe 91/2010-16 ze dne 01.02.2010; uloženo  
na prac. Semily

Z-1968/2010-608

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pro 21 095,- Kč s přísl. na podíl 1/36 k nemovitostem, oprávněný: Profidebt s.r.o.,  
Pardubice

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

Parcela: St. 64, Parcela: 326

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník č.j. 014-EX  
90064/2010 -3 ze dne 19.04.2010.

Z-1146/2010-631

o Nařízení exekuce

JUDr. Jan Grosam, Exekutorský úřad Praha 6

*Povinnost k*

Siváková Rita, Krejčího 1841/14, Libeň, 18000 Praha 8,  
RČ/IČO: 695103/3232

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 49 Nc-6291/2008 3 OSP 10 ze dne 15.08.2010;  
uloženo na prac. Praha

Z-68331/2010-101

o Nařízení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 7Exe 1599/2010-8 ze dne 10.11.2010; uloženo  
na prac. Semily

Z-6069/2010-608

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pro 16 906,- Kč s přísl. na podíl 1/36 k nemovitostem, oprávněná: GE Money Bank, a.s.,  
Praha 4

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

Parcela: St. 64, Parcela: 326

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha - východ č.j.  
081-EX 40640/2010 -7 M ze dne 06.01.2011.

Z-75/2011-631

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na spoluvlastnický podíl 1/36

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 22:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577120 Horní Branná

Kat.území: 642584 Horní Branná

List vlastnictví: 140

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

760412/3604

Parcela: St. 64, Parcela: 326

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr.Ondřej Mareš, LL.M. Č.j.:124-EX 13217/2010 -16 ze dne 24.02.2011. Právní moc ke dni 02.03.2011.

Z-739/2011-631

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX 13217/10-200 ze dne 31.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2018 17:33:17. Zápis proveden dne 08.02.2018; uloženo na prac. Semily

Z-410/2018-608

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Novobranská 20, 421 01 Litoměřice

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Semily, 7 EXE 153/2011-12 ze dne 07.02.2011; uloženo na prac. Semily

Z-2791/2011-608

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX 13217/10-200 ze dne 31.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2018 17:33:17. Zápis proveden dne 08.02.2018; uloženo na prac. Semily

Z-410/2018-608

o Nařízení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 7Exe 542/2011-9 ze dne 05.04.2011; uloženo na prac. Semily

Z-2908/2011-608

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pro 21 963,- Kč s přísl. na podíl 1/36 k nemovitostem, oprávněná: Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Praha 10

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604  
Parcela: St. 64, Parcela: 326

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ, JUDr. Marcel Smékal č.j.081-EX 07030/2011 -014 M ze dne 28.04.2011.

Z-1898/2011-631

o Dražební vyhláška

pro 21 095,- Kč s přísl. na spoluvlastnický podíl 1/36 k nemovitostem, oprávněný: Profidebt s.r.o., Praha 1

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604  
Parcela: St. 64, Parcela: 326

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 22:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577120 Horní Branná

Kat.území: 642584 Horní Branná

List vlastnictví: 140

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

*Typ vztahu*

*Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Jeseník, JUDr. Antonín Dohnal č.j.014-EX 90064/2010 -33 ze dne 13.12.2011.

Z-5044/2011-631

*Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Jeseník, JUDr. Anonín Dohnal č.j.014-EX 90064/2010 -47 ze dne 25.09.2012.

Z-2537/2012-631

*Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Jeseník, JUDr. Antonín Dohnal č.j.014-EX 90064/2010 -61 - o odročení- ze dne 06.11.2012.

Z-2952/2012-631

o **Nařízení exekuce**

soudní exekutor: Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Semilech č.j.:-  
7Exe1274/2012 -12 ze dne 16.08.2012; uloženo na prac. Semily

Z-2367/2012-631

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

oprávněný: Zaměstnanec pojišťovna Škoda , k podílu 1/36

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

Parcela: St. 64, Parcela: 326

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 074 EX 12094/12-026 ze dne  
19.03.2013.

Z-1643/2013-608

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

*Povinnost k*

Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod,  
RČ/IČO: 660414/0884

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-04433/2013 -019 ze dne  
26.08.2013; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-11834/2013-405

o **Zahájení exekuce**

soudní exekutor JUDr. Kamil Souček , Masarykovo nám. 56, 54701 Náchod

*Povinnost k*

Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod,  
RČ/IČO: 660414/0884

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Náchod 083  
EX-1321/2013 ze dne 26.09.2013; uloženo na prac. Náchod

Z-12107/2013-605

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Pekárek , U Stanice 11/4 ,  
162 00 Praha 6

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 22:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577120 Horní Branná

Kat.území: 642584 Horní Branná

List vlastnictví: 140

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 061 Ex 1050/13-6 k 9 EXE-335/2013 9 Okresní soud v Semilech ze dne 25.03.2013; uloženo na prac. Praha Z-85991/2013-101

o **Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-19994/2014 -7 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 13.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2014 18:10:37. Zápis proveden dne 19.08.2014; uloženo na prac. Brno-město

Z-23977/2014-702

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

oprávněný: ZEPTEK INTERNATIONAL, s.r.o., k podílu 1/36

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

Parcela: St. 64, Parcela: 326

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030EX 19994/14-33 ze dne 14.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2014 18:11:35. Zápis proveden dne 01.09.2014; uloženo na prac. Semily

Z-2990/2014-608

o **Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod,  
RČ/IČO: 660414/0884

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-61407/2014 -10 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne 05.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2015 09:20:43. Zápis proveden dne 09.01.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-321/2015-808

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

oprávněný: CETELEM ČR, a., k podílu 1/36

*Povinnost k*

Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod,  
RČ/IČO: 660414/0884

Parcela: St. 64, Parcela: 326

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex 61407/14-14 ze dne 06.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2015 09:20:41. Zápis proveden dne 20.01.2015; uloženo na prac. Semily

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 22:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577120 Horní Branná

Kat.území: 642584 Horní Branná

List vlastnictví: 140

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

Typ vztahu

Z-127/2015-608

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, LL.M., Exekutorský úřad Praha 4, Školská 695/38, 110 00 Praha 1

Povinnost k

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 7Nc 2035/2008-5 ze dne 01.07.2008. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2015 18:06:03. Zápis proveden dne 31.03.2015; uloženo na prac. Semily

Z-1117/2015-608

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 189 EX 470/15-12 (dříve 186 EX 11592008) ze dne 03.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2015 18:06:03. Zápis proveden dne 31.03.2015; uloženo na prac. Semily

Z-1117/2015-608

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, k podílu 1/36

Povinnost k

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

Parcela: St. 64, Parcela: 326

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 189 EX 470/15-17 ze dne 23.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2015 18:06:03. Zápis proveden dne 10.04.2015; uloženo na prac. Semily

Z-1116/2015-608

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod,  
RČ/IČO: 660414/0884

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-1157/2016 -14 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 04.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2016 18:37:46. Zápis proveden dne 06.04.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-4422/2016-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: AB 4 B.V., k podílu 1/36

Povinnost k

Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod,  
RČ/IČO: 660414/0884

Parcela: St. 64, Parcela: 326

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97EX 1157/16-16 ze dne 05.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2016 16:28:38. Zápis proveden dne 08.04.2016; uloženo na prac. Semily

Z-1206/2016-608

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 22:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577120 Horní Branná

Kat.území: 642584 Horní Branná

List vlastnictví: 140

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

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Evropská 663/132,  
160 00 Praha 6

*Povinnost k*

Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod,  
RČ/IČO: 660414/0884

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX-14227/2016 11 ze dne  
30.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2016 17:45:13. Zápis proveden  
dne 03.06.2016; uloženo na prac. Praha

Z-25348/2016-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

oprávněný: CENTROPOL ENERGY, a.s., k podílu 1/36

*Povinnost k*

Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod,  
RČ/IČO: 660414/0884

Parcela: St. 64, Parcela: 326

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX 14227/16-15 ze dne  
01.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2016 14:31:05. Zápis  
proveden dne 01.08.2016; uloženo na prac. Semily

Z-2384/2016-608

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46  
101 00 Praha 10

*Povinnost k*

Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod,  
RČ/IČO: 660414/0884

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 7302/17-22 k 19EXE  
970/2017-13 ze dne 26.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2017  
17:20:36. Zápis proveden dne 31.08.2017; uloženo na prac. Praha

Z-39171/2017-101

o **Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 00443/18-015 ze  
dne 14.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2018 16:39:24. Zápis  
proveden dne 19.02.2018; uloženo na prac. Šumperk

Z-1312/2018-809

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

oprávněný: Bohemia Factoring, a.s., k podílu 1/36

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:

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

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 22:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577120 Horní Branná

Kat.území: 642584 Horní Branná

List vlastnictví: 140

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

760412/3604

Parcela: St. 64, Parcela: 326

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139EX 00443/18-019 ze dne 16.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2018 16:42:41. Zápis proveden dne 21.02.2018; uloženo na prac. Semily

Z-552/2018-608

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139EX 00443/18-033 ze dne 06.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2018 16:45:42. Zápis proveden dne 11.04.2018; uloženo na prac. Semily

Z-1074/2018-608

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-808/2018 -10 ze dne 23.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2018 23:13:51. Zápis proveden dne 27.02.2018; uloženo na prac. Znojmo

Z-1298/2018-713

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

oprávněný: Pojišťovna České spořitelny, a.s., Vienna Insurance Group  
k podílu 1/36

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

Parcela: St. 64, Parcela: 326

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 193 EX 808/18-25 ze dne 07.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2018 23:16:36. Zápis proveden dne 13.03.2018; uloženo na prac. Semily

Z-730/2018-608

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

*Povinnost k*

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná, RČ/IČO:  
760412/3604

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSHK 41 INS 19384/2018 - A - 6 / celk. 3 ze dne 04.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2018 15:26:33. Zápis proveden dne 13.12.2018; uloženo na prac. Semily

Z-3326/2018-608

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o Rozhodnutí o dědictví D 281/1969 ze dne 26.02.1970. Právní moc ke dni 20.03.1970.

POLVZ:123/1970

Z-2900123/1970-631

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 22:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577120 Horní Branná

Kat.území: 642584 Horní Branná

List vlastnictví: 140

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

*Listina*

Pro: Grufíková Jitka, č.p. 76, 51236 Horní Branná

RČ/IČO: 475403/046

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 333/1984 KS ZE DNE 21.12.1984.

POLVZ:24/1985

Z-2900024/1985-631

Pro: Grufíková Jitka, č.p. 76, 51236 Horní Branná

RČ/IČO: 475403/046

o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresního soudu v Trutnově -18D 1287/2006 -93 -a opravné usnesení 18 D 1287/2006-110 z 18.6.2008, nabytí právní moci 5.8.2008- ze dne 30.01.2008. Právní moc ke dni 10.04.2008.

Z-3089/2008-631

Pro: Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod

RČ/IČO: 660414/0884

Siváková Rita, Krejčího 1841/14, Libeň, 18000 Praha 8

695103/3232

Grufík Roman, č.p. 1, 51236 Horní Branná

760412/3604

o Smlouva darovací ze dne 15.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.10.2012.

V-1390/2012-631

Pro: Grufíková Jitka, č.p. 76, 51236 Horní Branná

RČ/IČO: 475403/046

o Smlouva kupní ze dne 08.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2019 08:30:00. Zápis proveden dne 19.03.2019.

V-931/2019-608

Pro: Felixová Jitka, Kpt. Jaroše 1341, 27711 Neratovice

RČ/IČO: 725813/1034

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 065 EX-00604/2008 -643 ze dne 14.02.2019. Právní moc ke dni 19.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2019 18:51:00. Zápis proveden dne 15.05.2019.

V-2144/2019-608

Pro: Felixová Jitka, Kpt. Jaroše 1341, 27711 Neratovice

RČ/IČO: 725813/1034

o Smlouva kupní ze dne 03.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2019 08:40:00. Zápis proveden dne 12.07.2019.

V-3097/2019-608

Pro: Felixová Jitka, Kpt. Jaroše 1341, 27711 Neratovice

RČ/IČO: 725813/1034

o Smlouva kupní ze dne 02.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2020 08:55:00. Zápis proveden dne 03.12.2020.

V-5259/2020-608

Pro: Felixová Jitka, Kpt. Jaroše 1341, 27711 Neratovice

RČ/IČO: 725813/1034

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
326	85800	1630

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 Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.05.2021 23:08:17



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 22:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: Roman Grufík pro Insolvenční a správcovská v.o.s.

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577120 Horní Branná

Kat.území: 642584 Horní Branná

List vlastnictví: 1001

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
ERBET s.r.o., Voskovcova 510/3, Povel, 77900 Olomouc	28645618	1/9
Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod	660414/0884	1/36
Grufíková Jitka, č.p. 76, 51236 Horní Branná	475403/046	7/9
Grufíková Kateřina, Zámek 1, 54301 Vrchlabí	026031/3922	1/36
Grufíková Tereza, Zámek 1, 54301 Vrchlabí	976111/3857	1/36
Siváková Rita, Krejčího 1841/14, Libeň, 18000 Praha 8	695103/3232	1/36

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

*Parcela*

*Výměra[m2] Druh pozemku*

*Způsob využití*

*Způsob ochrany*

3358

5561 orná půda

zemědělský půdní fond

**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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

**pohledávka ve výši 12 558,50 Kč s příslušenstvím, k podílu 1/36**

*Oprávnění pro*

O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336

*Povinnost k*

Siváková Rita, Krejčího 1841/14, Libeň, 18000 Praha 8,  
RČ/IČO: 695103/3232

Parcela: 3358

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 134 EX 08181/11-078  
ze dne 21.02.2013.

Z-1146/2013-608

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 134 EX  
08181/11-006 ze dne 03.08.2011. Právní moc ke dni 24.10.2011.

Z-1146/2013-608

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

**ve výši 26 673,- Kč s přísl. na podíl 1/36**

*Oprávnění pro*

AKNELA - s.r.o., Zengrova 601, Kolín IV, 28002 Kolín,  
RČ/IČO: 27097391

*Povinnost k*

Siváková Rita, Krejčího 1841/14, Libeň, 18000 Praha 8,  
RČ/IČO: 695103/3232

Parcela: 3358

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Plzeň-sever č.j.064-EX 864/2010 -7 ze dne 19.11.2010; uloženo  
na prac. Semily

Z-3336/2010-631

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 22:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577120 Horní Branná

Kat.území: 642584 Horní Branná

List vlastnictví: 1001

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

*Typ vztahu*

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 19 587,- Kč s přísl. na podíl 1/36

Oprávnění pro

AKNELA - s.r.o., Zengrova 601, Kolín IV, 28002 Kolín,  
RČ/IČO: 27097391

Povinnost k

Siváková Rita, Krejčího 1841/14, Libeň, 18000 Praha 8,  
RČ/IČO: 695103/3232  
Parcela: 3358

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Plzeň-sever č.j.064-EX-661/2010 -7 ze dne 19.11.2010; uloženo  
na prac. Semily

Z-3337/2010-631

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 5 400,- Kč s přísl. na spoluvlastnický podíl 1/36 k nemovitostem, povinný:  
Grufík Roman, RČ 760412/3604, Horní Branná 1

Oprávnění pro

Zaměstnanecká pojišťovna Škoda, Husova 302/5, Mladá  
Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 46354182

Povinnost k

ERBET s.r.o., Voskovcova 510/3, Povel, 77900 Olomouc,  
RČ/IČO: 28645618  
Parcela: 3358

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Cheb, Mgr. David Koncz č.j.:074-EX 12094/2012 -011 ze dne  
10.09.2012. Právní moc ke dni 24.09.2012.

Z-2544/2012-631

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pohledávka ve výši 58 662,- Kč s příslušenstvím, k podílu 1/36

Oprávnění pro

CETELEM ČR, a.s., Karla Engliše 3208/5, Smíchov, 15000  
Praha 5, RČ/IČO: 25085689

Povinnost k

Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod,  
RČ/IČO: 660414/0884  
Parcela: 3358

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 103 Ex  
61407/14-15 ze dne 06.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2015  
09:20:41. Zápis proveden dne 29.01.2015.

V-70/2015-608

Pořadí k 07.01.2015 09:20

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 22:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577120 Horní Branná

Kat.území: 642584 Horní Branná

List vlastnictví: 1001

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

---

*Typ vztahu*

---

o **Nařízení exekuce**

*Povinnost k*

Siváková Rita, Krejčího 1841/14, Libeň, 18000 Praha 8,  
RČ/IČO: 695103/3232

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 49 Nc-6291/2008 3 OS P10 ze dne 15.10.2008;  
uloženo na prac. Praha

Z-29613/2009-101

o **Nařízení exekuce**

JUDr. Jan Grosam, Exekutorský úřad Praha 6

*Povinnost k*

Siváková Rita, Krejčího 1841/14, Libeň, 18000 Praha 8,  
RČ/IČO: 695103/3232

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 49 Nc-6291/2008 3 OSP 10 ze dne 15.08.2010;  
uloženo na prac. Praha

Z-68331/2010-101

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

pro 4 707,- Kč s přísl. na podíl 1/36 k nemovitostem, oprávněný: AKNELA - s.r.o., Kolín

*Povinnost k*

Siváková Rita, Krejčího 1841/14, Libeň, 18000 Praha 8,  
RČ/IČO: 695103/3232  
Parcela: 3358

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň 064 EX-  
602/2010 -24 ze dne 19.11.2010.

Z-3338/2010-631

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

pro 12 558,50 Kč s přísl. na podíl 1/36 k nemovitostem, oprávněná: Telefónica Czech  
Republic, a.s., Praha 4

*Povinnost k*

Siváková Rita, Krejčího 1841/14, Libeň, 18000 Praha 8,  
RČ/IČO: 695103/3232  
Parcela: 3358

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město, Mgr.  
Ing. Jiří Prošek č.j.134-EX 08181/2011 -007 ze dne 03.08.2011.

Z-3714/2011-631

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

*Povinnost k*

Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod,  
RČ/IČO: 660414/0884

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-04433/2013 -019 ze dne  
26.08.2013; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-11834/2013-405

o **Zahájení exekuce**

soudní exekutor JUDr. Kamil Souček, Masarykovo nám. 56, 54701 Náchod

*Povinnost k*

Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod,

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 22:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577120 Horní Branná

Kat.území: 642584 Horní Branná

List vlastnictví: 1001

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

RČ/IČO: 660414/0884

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Náchod 083 EX-1321/2013 ze dne 26.09.2013; uloženo na prac. Náchod

Z-12107/2013-605

o **Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod,  
RČ/IČO: 660414/0884

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-61407/2014 -10 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne 05.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2015 09:20:43. Zápis proveden dne 09.01.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-321/2015-808

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

oprávněný: CETELEM ČR, a., k podílu 1/36

*Povinnost k*

Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod,  
RČ/IČO: 660414/0884  
Parcela: 3358

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 103 Ex 61407/14-14 ze dne 06.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2015 09:20:41. Zápis proveden dne 20.01.2015; uloženo na prac. Semily

Z-127/2015-608

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

*Povinnost k*

Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod,  
RČ/IČO: 660414/0884

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-1157/2016 -14 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 04.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2016 18:37:46. Zápis proveden dne 06.04.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-4422/2016-702

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

oprávněný: AB 4 B.V., k podílu 1/36

*Povinnost k*

Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod,  
RČ/IČO: 660414/0884  
Parcela: 3358

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97EX 1157/16-16 ze dne 05.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2016 16:28:38. Zápis proveden dne 08.04.2016; uloženo na prac. Semily

Z-1206/2016-608

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 22:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577120 Horní Branná

Kat.území: 642584 Horní Branná

List vlastnictví: 1001

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

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Evropská 663/132,  
160 00 Praha 6

*Povinnost k*

Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod,  
RČ/IČO: 660414/0884

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX-14227/2016 11 ze dne 30.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2016 17:45:13. Zápis proveden dne 03.06.2016; uloženo na prac. Praha

Z-25348/2016-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46  
101 00 Praha 10

*Povinnost k*

Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod,  
RČ/IČO: 660414/0884

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 7302/17-22 k 19EXE 970/2017-13 ze dne 26.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2017 17:20:36. Zápis proveden dne 31.08.2017; uloženo na prac. Praha

Z-39171/2017-101

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o schválení návrhu pozemkové úpravy, o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě PÚ/1153/08-202.2/KPÚ1 -1/2008 ze dne 26.03.2008. Právní moc ke dni 17.04.2008; uloženo na prac. Semily

Z-1299/2008-631

Pro: Grufíková Jitka, č.p. 76, 51236 Horní Branná

RČ/IČO: 475403/046

- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Okresního soudu v Trutnově -18D 1287/2006 -93 -a opravné usnesení 18 D 1287/2006-110 z 18.6.2008, nabytí právní moci 5.8.2008- ze dne 30.01.2008. Právní moc ke dni 10.04.2008.

Z-3089/2008-631

Pro: Grufíková Tereza, Zámek 1, 54301 Vrchlabí

RČ/IČO: 976111/3857

Grufíková Kateřina, Zámek 1, 54301 Vrchlabí

026031/3922

Grufík Roman, Masarykovo náměstí 40, 54701 Náchod

660414/0884

Siváková Rita, Krejčího 1841/14, Libeň, 18000 Praha 8

695103/3232

- o Smlouva darovací ze dne 15.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.10.2012.

V-1390/2012-631

Pro: Grufíková Jitka, č.p. 76, 51236 Horní Branná

RČ/IČO: 475403/046

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Šumperk, JUDr. Jiří Petruň Č.j.:065-EX 00604/2008 -077 ze dne 25.09.2012. Právní moc ke dni 07.11.2012.

Z-3090/2012-631

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.05.2021 22:55:02

Okres: CZ0514 Semily

Obec: 577120 Horní Branná

Kat.území: 642584 Horní Branná

List vlastnictví: 1001

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

*Listina*

Pro: ERBET s.r.o., Voskovcova 510/3, Povel, 77900 Olomouc

RČ/IČO: 28645618

o Smlouva kupní ze dne 31.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.11.2013.

V-3512/2013-608

Pro: ERBET s.r.o., Voskovcova 510/3, Povel, 77900 Olomouc

RČ/IČO: 28645618

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 197 EX 90064/10-114 ze dne 29.04.2015. Právní moc ke dni 21.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2015 07:25:53. Zápis proveden dne 26.06.2015.

V-3400/2015-608

Pro: ERBET s.r.o., Voskovcova 510/3, Povel, 77900 Olomouc

RČ/IČO: 28645618

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
3358	83401	3723
	83421	1838

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 Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.05.2021 23:10:40