

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 092138/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**LV č. 1181 - podíl id. 1/32** : pozemky parc.č. 4248/12, parc.č. 4248/14, parc.č. 4248/15 včetně součástí a příslušenství v k.ú. Jedlová u Poličky, obec Jedlová, okres Svitavy.

**LV č. 973 - podíl id. 1/32** : pozemky parc.č. 3422/2, parc.č. 3457/44, parc.č. 3457/59, parc.č. 3486/24, parc.č. 3961/25, parc.č. 4248/5, parc.č. 4248/7, parc.č. 4248/17, parc.č. 4248/18, parc.č. 4248/19, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Jedlová u Poličky, obec Jedlová, okres Svitavy.

**LV č. 905** : pozemky parc.č. St. 695 jehož součástí je stavba výroby č.p. 437, parc.č. 3426/16, parc.č. 3426/20, parc.č. 3426/26, parc.č. 3426/27, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Jedlová u Poličky, obec Jedlová, okres Svitavy.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Tomáš Volek</b>
IČ: 70896461	Velatice 214, 664 05 Velatice telefon: 724256828 datová schránka: xeit4gu e-mail: volek@odhady-posudky.cz
Číslo posudku v evidenci znalce:	59-2025

<b>Zadavatel:</b>	<b>Zrůstek a partneři v.o.s., IČ 25589644,</b> <b>insolvenční správce dlužníka - WORLD-WIDE PROSPECT</b> <b>s.r.o., IČ 28605063,</b> Arbesovo nám. 257/7, 150 00 Praha 5
-------------------	---

<b>Číslo jednací:</b>	KSOS 22 INS 21853/2024
-----------------------	------------------------

**Počet stran:** 77

**Počet vyhotovení:** 1-elektronicky **Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 3.12.2025

**Vyhotoveno:** Ve Velaticích 20.01.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., IČ 28605063, zapsané na:

**LV č. 1181 - podíl id. 1/32** : pozemky parc.č. 4248/12, parc.č. 4248/14, parc.č. 4248/15 včetně součástí a příslušenství v k.ú. Jedlová u Poličky, obec Jedlová, okres Svitavy.

**LV č. 973 - podíl id. 1/32** : pozemky parc.č. 3422/2, parc.č. 3457/44, parc.č. 3457/59, parc.č. 3486/24, parc.č. 3961/25, parc.č. 4248/5, parc.č. 4248/7, parc.č. 4248/17, parc.č. 4248/18, parc.č. 4248/19, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Jedlová u Poličky, obec Jedlová, okres Svitavy.

**LV č. 905** : pozemky parc.č. St. 695 jehož součástí je stavba výroby č.p. 437, parc.č. 3426/16, parc.č. 3426/20, parc.č. 3426/26, parc.č. 3426/27, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Jedlová u Poličky, obec Jedlová, okres Svitavy.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu místního šetření.

*\*pozn.: movitý majetek tvořící vybavení staveb není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné ceny.\**

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 370/2024 Sb..

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení hodnoty nemovitého majetku pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., IČ 28605063, v rámci insolvenčního řízení sp.zn. KSOS 22 INS 21853/2024, v němž působí insolvenční správce Zrůstek a partneři v.o.s., IČ 25589644.

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku.

Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné další závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.12.2025 za přítomnosti pana Mgr. Jakuba Schorníka (zástupce objednatele).

*\*Pozn.: interiéry stavby č.p. 437 nebyly zpracovateli zpřístupněny v plném rozsahu. Nebyla umožněna prohlídka pronajímané zadní části objektu, uzamčené kanceláře a skladu v přední části objektu.*

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 905 k.ú. Jedlová u Poličky ze dne 12.11.2025.
- c) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 973 k.ú. Jedlová u Poličky ze dne 12.11.2025.
- d) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1181 k.ú. Jedlová u Poličky ze dne 12.11.2025.
- e) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Jedlová u Poličky (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- f) Informace a podklady poskytnuté panem Mgr. Schorníkem (zástupce insolvenčního správce dlužníka) na místním šetření:
  - Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 24.3.2025.
  - Pojistná smlouva uzavřená dne 9.4.2025 se společností Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group.
- g) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- h) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- i) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- k) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- l) Mapa obce Jedlová u Poličky a okolí (<https://mapy.cz/>).
- m) Územní plán obce Jedlová u Poličky (<https://www.jedlova.com/uzemni-plan-obce> )
- n) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).

#### POUŽITÁ LITERATURA

- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

#### PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (s účinností od 31.1.2025).
- Standardy pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014).
- Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně.
- Znalecké standardy AZO POSN Morava.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel považuje data získaná z katastru nemovitostí za věrohodná (jedná se o veřejný

seznam), obdobně i data z aplikací třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

- c) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesе právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- d) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely insolvenčního řízení.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

**Hodnota** (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhlašují ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2023 je účinná vyhláška č. 337/2022 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

**a) Zákon o cenách** popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

**b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.)** o oceňování majetku. Obvyklá cena

se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

### **Tržní hodnota**

Dle zákona č. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku - 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 tísně. 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.

**Z odborného pohledu znalce tyto výše uvedené zákony nemají plošnou působnost na všechny případy oceňování majetku a služeb, a tedy je možné z těchto pramenů vycházet spíše podpůrně. Dále je základní terminologie z oblasti oceňování zakotvena v mezinárodních oceňovacích standardech (IVSC), Standardech pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), Znaleckých standardech ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardech AZO POSN Morava.**

**Tržní hodnota** (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy IVSC definována jako:

*Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.*

**"Odhadnutá částka..."** představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

**"... majetek měl být směněn..."** odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

**"... k datu ocenění..."** vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

**"... mezi dobrovolným kupujícím..."** odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

**"... dobrovolný prodávající..."** není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

**"... v nezávislé transakci..."** je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

**"... po náležitém marketingovém období..."** znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

**"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..."** předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupi na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

**"... a bez nátlaku ..."** stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

### **Předpoklad**

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

dodržení právních předpisů,

fyzická realizovatelnost,

finanční proveditelnost,

maximální ziskovost.

## **Zjištěná cena**

Ocenění podle Vyhlášky MF č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..

## **Použité zkratky**

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

NS – nájemní smlouva

RD - rodinný dům

PD – projektová dokumentace

IS – inženýrské sítě

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro ocenění cenou obvyklou / tržní hodnotou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé nebo jsou v době ocenění inzerovány v realitní inzerci. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, <https://www.sreality.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Jedlová, k.ú. Jedlová u Poličky  
Adresa nemovité věci: Jedlová 437, 569 91 Jedlová

#### Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 905

**WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 742 01 Suchdol nad Odrou, podíl 1 / 1**

LV č. 1181

*Markéta Báčová, Partyzánů 351, 530 09 Pardubice, podíl: 1 / 16*

*Česká republika, podíl: 1 / 4*

*Ing. Jindřich Dočekal, č. p. 40, 592 65 Nyklovice, podíl: 1 / 16*

*Farma Nedvězí spol. s r.o., č. p. 67, 569 92 Nedvězí, podíl: 1 / 16*

*Václav Kleinbauer, č. p. 223, 569 91 Jedlová, podíl: 1 / 8*

*Dominik Kyncl, č. p. 483, 569 91 Jedlová, podíl: 1 / 16*

*Pavla Kynclová, č. p. 483, 569 91 Jedlová, podíl: 1 / 16*

*Ing. Václav Šotola, č. p. 424, 569 91 Jedlová, podíl: 1 / 8*

*Jana Šotolová, č. p. 424, 569 91 Jedlová, podíl: 1 / 8*

**WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 742 01 Suchdol nad Odrou,  
podíl: 1 / 32**

*ZOS Jedlová spol. s r.o., Hegerova 170, 572 01 Polička, podíl: 1 / 32*

LV č. 973

*Markéta Báčová, Partyzánů 351, 530 09 Pardubice, podíl: 1 / 16*

*Česká republika, podíl: 1 / 4*

*Ing. Jindřich Dočekal, č. p. 40, 592 65 Nyklovice, podíl: 1 / 16*

*Farma Nedvězí spol. s r.o., č. p. 67, 569 92 Nedvězí, podíl: 1 / 16*

*Václav Kleinbauer, č. p. 223, 569 91 Jedlová, podíl: 1 / 4*

*Ing. Václav Šotola, č. p. 424, 569 91 Jedlová, podíl: 1 / 8*

*Jana Šotolová, č. p. 424, 569 91 Jedlová, podíl: 1 / 8*

**WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 742 01 Suchdol nad Odrou,  
podíl: 1 / 32**

*ZOS Jedlová spol. s r.o., Hegerova 170, 572 01 Polička, podíl: 1 / 32*

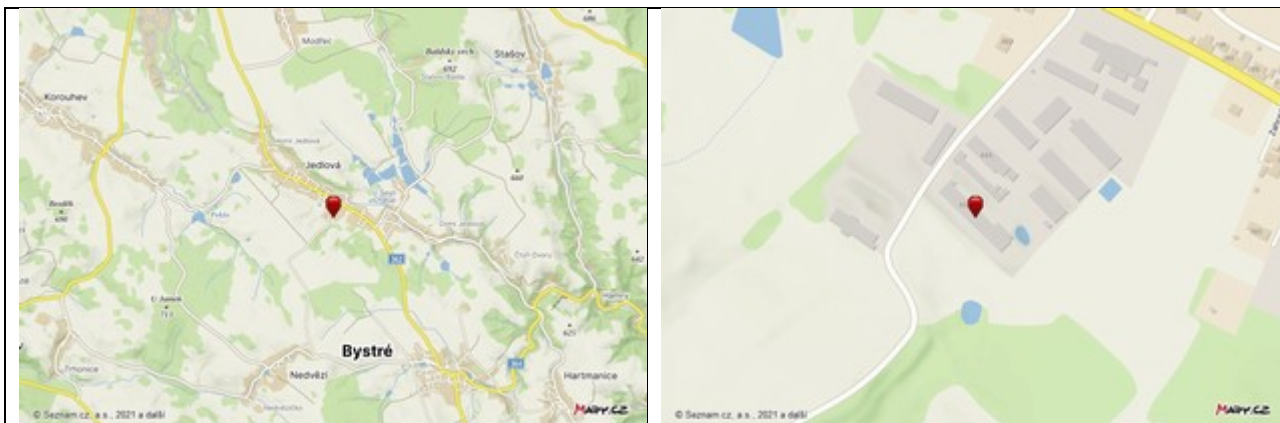
## **Dokumentace a skutečnost**

Úplná a spolehlivá dokumentace nebyla předložena, proto zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

## **Místopis**

Obec v okrese Svitavy (Pardubický kraj), cca 6-8 km jihovýchodně od Poličky (obec s rozšířenou působností). Obec Jedlová má cca 1060 obyvatel. Obcí prochází silnice II. třídy č. 362 a je obsluhována autobusovou dopravou spojující Jedlovou s Poličkou. Obec disponuje standardní občanskou vybaveností, která zahrnuje: OÚ, MŠ, ZŠ 1.st., pošta, zdravotní středisko, prodejna smíšeného zboží, sportoviště, restaurace, kostel, hřbitov.

Předmět ocenění je situovaný přibližně ve středové části obce, při jejím jihozápadním okraji, v lokalitě pro lehký průmysl a skladování na místě bývalého zemědělského družstva.



Přístup k nemovitosti je po zpevněné veřejné komunikaci na pozemcích v podílovém vlastnictví společnosti WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., IČ 28605063 (podíl 1/32) a jiných spoluvlastníků.

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., IČ 28605063, zapsané na:

**1. LV č. 1181 pro k.ú. Jedlová u Poličky, a to spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/32 na pozemcích:**



### - parc. č. 4248/12

Parcelní číslo:	<a href="#">4248/12</a>
Obec:	<a href="#">Jedlová [578185]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jedlová u Poličky [658081]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1181</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	459
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



### - parc. č. 4248/14

Parcelní číslo:	<a href="#">4248/14</a>
Obec:	<a href="#">Jedlová [578185]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jedlová u Poličky [658081]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1181</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	258
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## - parc. č. 4248/15

Parcelní číslo:	<a href="#">4248/15</a>
Obec:	<a href="#">Jedlová [578185]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jedlová u Poličky [658081]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1181</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	78
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Jedná se o pozemky, které jsou využívány jako veřejná komunikace se zpevněným povrchem vedoucí od silnice II. tř. č. 362 k oceňované hale a dalším objektům v průmyslové lokalitě. Dle územního plánu obce Jedlová leží pozemky ve stabilizované ploše PV - plochy veřejného prostranství.

## 2. LV č. 973 pro k.ú. Jedlová u Poličky, a to spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/32 na pozemcích:



## - parc. č. 3422/2

Parcelní číslo:	<a href="#">3422/2</a>
Obec:	<a href="#">Jedlová [578185]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jedlová u Poličky [658081]</a>
Číslo LV:	<a href="#">973</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	284
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Pozemek využívaný jako travnatá plocha s náletovým porostem podél přístupové komunikace. Dle územního plánu obce Jedlová leží pozemek ve stabilizované ploše ZS plochy zeleně - soukromá a vyhrazená.

### - parc. č. 3961/25

Parcelní číslo:	<a href="#">3961/25</a>
Obec:	<a href="#">Jedlová [578185]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jedlová u Poličky [658081]</a>
Číslo LV:	<a href="#">973</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	7
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



### - parc. č. 4248/7

Parcelní číslo:	<a href="#">4248/7</a>
Obec:	<a href="#">Jedlová [578185]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jedlová u Poličky [658081]</a>
Číslo LV:	<a href="#">973</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	412
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



### - parc. č. 4248/18

Parcelní číslo:	<a href="#">4248/18</a>
Obec:	<a href="#">Jedlová [578185]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jedlová u Poličky [658081]</a>
Číslo LV:	<a href="#">973</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	285
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### - parc. č. 4248/19

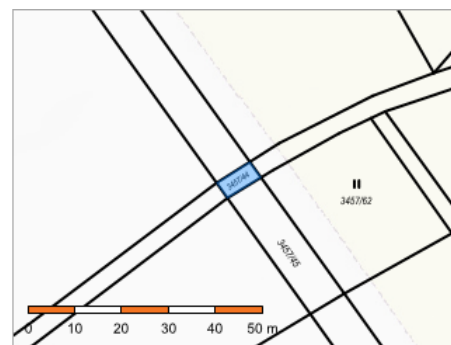
Parcelní číslo:	<a href="#">4248/19</a>
Obec:	<a href="#">Jedlová [578185]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jedlová u Poličky [658081]</a>
Číslo LV:	<a href="#">973</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	55
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Jedná se o pozemky, které jsou využívány jako veřejná komunikace se zpevněným povrchem vedoucí od silnice II. tř. č. 362 k oceňované hale a k ostatním objektům v průmyslové lokalitě nebo jako manipulační plocha podél této příjezdové komunikace. Dle územního plánu obce Jedlová leží pozemky ve stabilizované ploše PV - plochy veřejného prostranství.

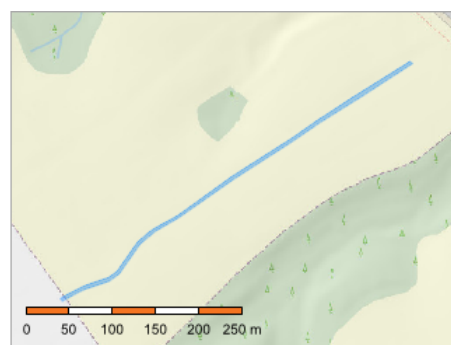
### - parc. č. 3457/44

Parcelní číslo:	<a href="#">3457/44</a>
Obec:	<a href="#">Jedlová [578185]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jedlová u Poličky [658081]</a>
Číslo LV:	<a href="#">973</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	35
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



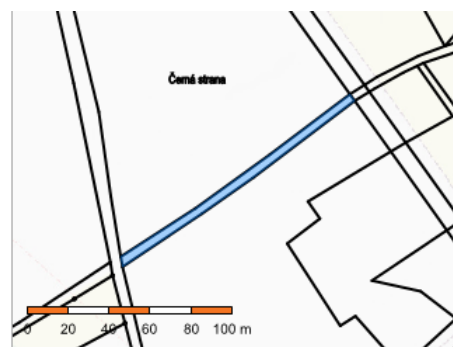
### - parc. č. 3457/59

Parcelní číslo:	<a href="#">3457/59</a>
Obec:	<a href="#">Jedlová [578185]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jedlová u Poličky [658081]</a>
Číslo LV:	<a href="#">973</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2023
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



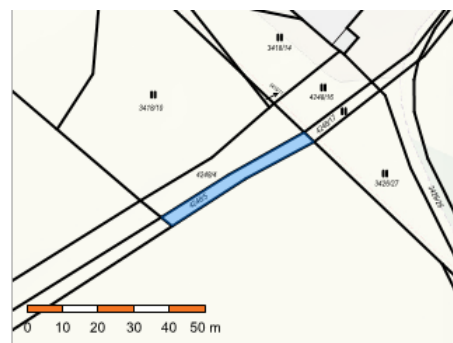
### - parc. č. 3486/24

Parcelní číslo:	<a href="#">3486/24</a>
Obec:	<a href="#">Jedlová [578185]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jedlová u Poličky [658081]</a>
Číslo LV:	<a href="#">973</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	588
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



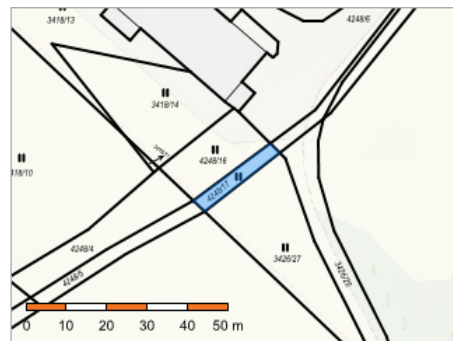
### - parc. č. 4248/5

Parcelní číslo:	<a href="#">4248/5</a>
Obec:	<a href="#">Jedlová [578185]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jedlová u Poličky [658081]</a>
Číslo LV:	<a href="#">973</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	171
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



### - parc. č. 4248/17

Parcelní číslo:	<a href="#">4248/17</a>
Obec:	<a href="#">Jedlová [578185]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jedlová u Poličky [658081]</a>
Číslo LV:	<a href="#">973</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	84
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Jedná se o pozemky, které jsou využívány jako zemědělské pozemky pro rostlinou produkci situované v extravilánu obce. U pozemků parc.č. 3457/44, parc.č. 4248/5 existuje nesoulad mezi způsobem využití uvedeným v KN (ostatní komunikace) a skutečným stavem (orná půda, trvalý travní porost). Ocenění je provedeno podle skutečného stavu. Dle územního plánu obce Jedlová leží pozemky ve stabilizované ploše NS - plochy smíšené nezastavěného území. Dle údajů z Veřejného registru půdy - LPIS (<https://mze.gov.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>) na pozemcích hospodaří společnost ZOS Jedlová, spol. s r.o., IČ: 49812866. Pachtovní smlouva nebyla zpracovateli předložena.

### 3. LV č. 905 pro k.ú. Jedlová u Poličky, a to pozemky:



#### - parc. č. St. 695

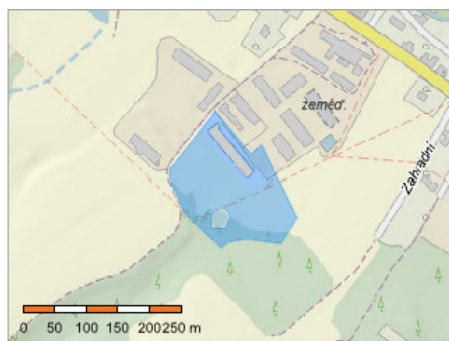
Parcelní číslo:	<a href="#">st. 695</a>
Obec:	<a href="#">Jedlová [578185]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jedlová u Poličky [658081]</a>
Číslo LV:	<a href="#">905</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1534
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí pozemku je stavba pro výrobu č.p. 437, která je postavena na celé ploše pozemku. Dle územního plánu obce Jedlová leží pozemek ve stabilizované ploše VL - plochy výroby a skladování - lehký průmysl.

#### - parc. č. 3426/16

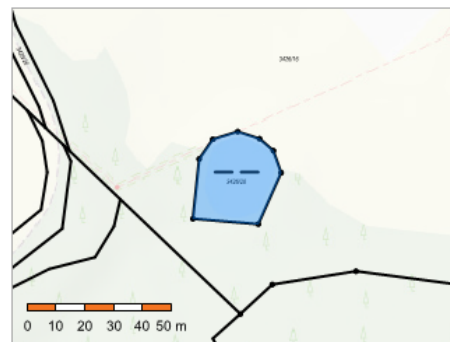
Parcelní číslo:	<a href="#">3426/16</a>
Obec:	<a href="#">Jedlová [578185]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jedlová u Poličky [658081]</a>
Číslo LV:	<a href="#">905</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	23565
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Mírně svažité pozemek uceleného tvaru využíváný jako přístupová a manipulační plocha ve funkčním celku se stavbou výroby č.p. 437. Dle územního plánu obce Jedlová leží převážná část pozemku (cca 14600 m<sup>2</sup>) v ploše VL- plochy výroby a skladování - lehký průmysl. Přičemž severovýchodní část za stavbou výroby je v ploše stabilizované a jihozápadní část v návrhové ploše změn Z8a. Zbývá jižní část pozemku leží v plochách nestavebních NZ - plochy zemědělské a NS - plochy smíšené nezastavěného území. Jihozápadní a jihovýchodní okrajová část pozemku je dotčena vzdušným vedením VN a jeho ochranným pásmem.

### - parc. č. 3426/20

Parcelní číslo:	<a href="#">3426/20</a>
Obec:	<a href="#">Jedlová [578185]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jedlová u Poličky [658081]</a>
Číslo LV:	<a href="#">905</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	742
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	vodní nádrž umělá
Druh pozemku:	vodní plocha



Pozemek využívaný jako vodní nádrž. Dle územního plánu obce Jedlová leží pozemek ve stabilizované ploše W - plochy vodní a vodohospodářské.

### - parc. č. 3426/26

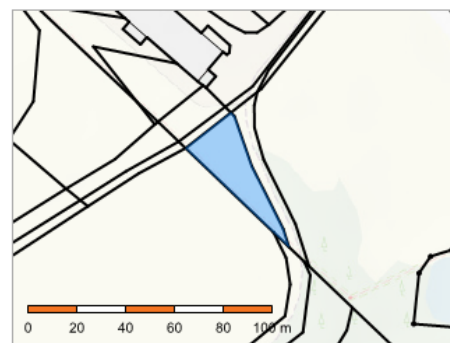
Parcelní číslo:	<a href="#">3426/26</a>
Obec:	<a href="#">Jedlová [578185]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jedlová u Poličky [658081]</a>
Číslo LV:	<a href="#">905</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	398
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Jedná se o pozemek, který je využívaný jako součást veřejné komunikace se zpevněným povrchem vedoucí kolem manipulační plochy na parc.č. 3426/16. Dle územního plánu obce Jedlová leží pozemky v návrhové ploše změn Z8a VL.

### - parc. č. 3426/27

Parcelní číslo:	<a href="#">3426/27</a>
Obec:	<a href="#">Jedlová [578185]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jedlová u Poličky [658081]</a>
Číslo LV:	<a href="#">905</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	678
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Jedná se o pozemek, který je využívaný jako travnatá plocha podél veřejné komunikace se zpevněným povrchem. Dle územního plánu obce Jedlová leží pozemky v návrhové ploše změn Z8a VL. Jihozápadní pozemku je dotčena vzdušným vedením VN a jeho ochranným pásmem.

Fotodokumentace pozemků:



## Stavby:

- **Hala pro výrobu a skladování č.p. 437** (evidována v KN jako Jedlová, č.p. 437, výroba, součást pozemku parc.č. St. 695)



Jedná se o zděnou samostatně stojící stavbu, která je nepodsklepená, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou s mírným spádem. Celkový půdorysný tvar objektu je přibližně do písmene L. Stavba je napojena na vodu z řadu, el. energii. Kanalizace je svedena do jímky na vyvážení. (V obci není kanalizační řad). Funkčnost přípojek nebylo možné prověřit. Ke dni ocenění objekt převážně volný nevyužívaný. Pouze zadní část objektu je pronajímána ke skladování (je uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou, a to od 1.1.2024 do doby zpeněžení předmětu nájmu v insolvenčním řízení sp.zn. KSOS 22 INS 21853/2024, popř. výpovědí smluvních stran - výpovědní doba je 2 měsíce).

### Dispoziční řešení:

Název			Užitná plocha
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
kancelář	22,10 m <sup>2</sup>	1,00	22,10 m <sup>2</sup>
vjezd	14,10 m <sup>2</sup>	1,00	14,10 m <sup>2</sup>
sklad	27,70 m <sup>2</sup>	1,00	27,70 m <sup>2</sup>
šatna	19,36 m <sup>2</sup>	1,00	19,36 m <sup>2</sup>
sprcha+WC	8,65 m <sup>2</sup>	1,00	8,65 m <sup>2</sup>
hala	934,30 m <sup>2</sup>	1,00	934,30 m <sup>2</sup>
sklad/dílna	320,00 m <sup>2</sup>	1,00	320,00 m <sup>2</sup>
			<b>1 346,21 m<sup>2</sup></b>
			<b>1 346,21 m<sup>2</sup></b>

### Fotodokumentace interiéru stavby:





### Stavebně konstrukční charakteristika:

Zděný objekt (železobetonový skelet s cihelnou vyzdívkou) postavený na betonových základech. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová s mírným spádem tvořena železobetonovými vazníky s krytinou z vlnitého eternitu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou betonové, v zázemí z keramické dlažby. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní fasáda štítových stran je tvořena KZS, na bocích je stříkaná omítka. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou plné do ocelových zárubní. Vrata jsou sekční na el. pohon nebo plechová dvoukřídlá. Jsou provedené rozvody světelné a motorové el.energie, rozvody teplé a studené vody v soc. zázemí. Kanalizace je svedena do jímky. Vytápění je ústřední teplovodní (radiátory), zdrojem je kotel na tuhá paliva. Ohřevem TUV zajištěn el. bojlerem. Hygienické zařízení tvoří umyvadla, sprchový kout, splachovací WC. Ostatní vybavení tvoří požární hydranty.

### Stáří a technický stav:

Původní objekt postaven a využíván k chovu hospodářských zvířat v 70. letech minulého století. V průběhu životnosti provedena přestavba do současné podoby. Přesné datum poslední rekonstrukce není známo, ale odhaduje se na 10-15 let (vytápění, hygienické vybavení, sekční vrata). Prohlídkou zjištěny tyto závady: lokálně chybějící venkovní fasáda, lokálně rozbitá skla v oknech, rozestavěné odtokové žlaby u vrat, chybějící krytina střechy v rozsahu cca 40 m<sup>2</sup> (z důvodu umístění rozměrného movitého majetku do objektu byla vyříznuta část původního krovu, včetně odstranění původní

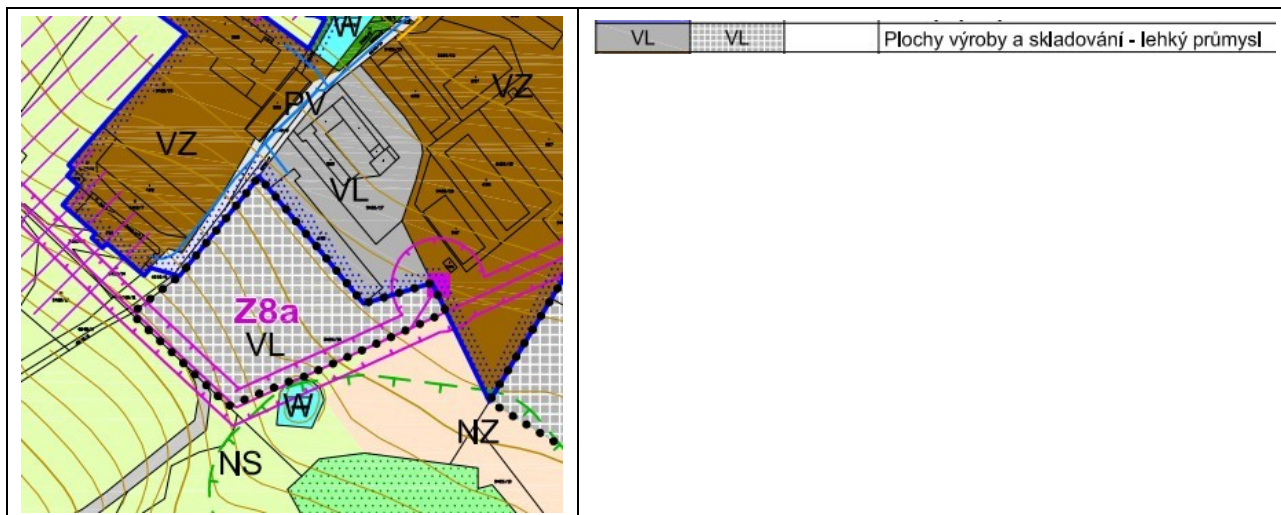
krytiny. Porušená konstrukce krovu a krytiny byla pouze provizorně opravena). Celkový stavebně technický stav stavby je dobrý, opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 45%.

### **Součástí a příslušenství:**

Jedná se o venkovní úpravy standardního rozsahu (zpevněné manipulační plochy, přípojky IS- voda, kanalizace do jímky, jímka, el.NN).

Příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu jen doplňkovou funkci k oceňovaným objektům. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný. Pro účely ocenění není cena jednotlivých příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné hodnotě.

### **Územní plán:**



<b>Z8a</b>	VL	<p>Zastavitelná plocha lehké je vymezena za účelem možnosti rozšíření stávajícího areálu výroby</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dopravní obsluha ze stávajících ploch VL;</li> <li>- budoucí objekty významně nepřesáhnou výškovou hladinu okolní zástavby;</li> <li>- maximální koeficient zastavění plochy včetně zpevněných ploch 0,5;</li> <li>- nutno respektovat polohu v 5. bezpečnostním pásmu Poličských strojíren, VN 35 kV včetně jeho OP;</li> </ul>	Jedlová u Poličky/centrum obce
------------	----	---	--------------------------------------

## **Plochy výroby a skladování - lehký průmysl - VL**

### Hlavní využití:

- lehký průmysl;

### Přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení lehké výroby;
- pozemky, stavby a zařízení služeb, drobné a řemeslné výroby a nerušící výroby;
- pozemky, stavby a zařízení skladovacích areálů;
- pozemky, stavby a zařízení pro odstavování nákladních vozidel a speciální techniky;
- pozemky, stavby a zařízení správních a administrativních související s výrobou;
- pozemky, stavby a zařízení pro krátkodobé skladování odpadů (překladiště, sběrné dvory, zpracování sběrných surovin, kompostárny apod.);
- pozemky, stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu řešeného území;
- pozemky, stavby a zařízení pro ochranu území (protipovodňová, protierozní opatření apod.);
- pozemky sídelní zeleně - veřejná, vyhrazená, ochranná a izolační zeleň;
- vodní plochy a toky;

### Podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení pro zpracování produktů zemědělské výroby za podmínky neovlivnění okolí negativními účinky této výroby, další stavby a zařízení zemědělské výroby pod podmínkou, že se nejedná o stavby pro chov hospodářských zvířat;
- bydlení pod podmínkou přímé funkční vazby na provoz areálů (byty majitelů a správců);
- zařízení veřejné infrastruktury částečně související s výrobními provozy (rehabilitační, zdravotnická, kulturní či vzdělávací zařízení pro zaměstnance a druhotně i pro veřejnost)
- pozemky, stavby a zařízení obchodu a služeb pod podmínkou, že jejich provoz nebude vyžadovat omezení hlavního využití;
- stavby a zařízení pro výrobu energie s výjimkou bioplynové stanice;
- čerpací stanice pohonných hmot - tam, kde toto zařízení (včetně zóny havarijního plánování) nebude v kontaktu s obytnou zástavbou;

### Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení bydlení bez přímé vazby na provoz areálů, či jiné, než je uvedeno v podmíněně přípustném využití;
- velkoplošná maloobchodní zařízení;
- pozemky, stavby a zařízení pro rekreaci;
- bioplynové stanice;
- další zařízení, stavby a činnosti, jejichž užívání by vyžadovalo omezení využití hlavního;

### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- hmotové a architektonické ztvárnění novostaveb a změn staveb bude limitováno stávající výškovou hladinou zástavby v jednotlivých lokalitách, nebudou vytvářeny nové dominantní objekty z hlediska objemů a výšky, stavby zejména v okrajových polohách lokalit nesmí svým řešením narušovat panorama obce, popř. zvyšovat negativní působení zástavby stávající;
- po obvodu areálů budou realizovány pásy izolační zeleně (při hranicích ploch v kontaktu s volnou krajinou);

### Podmínky využití ploch změn jsou uvedeny v kapitole 3.

Využití nemovitosti je v souladu s územním plánem.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

#### Komentář:

*\*Na LV č. 905, 937, 1181 v k.ú. Jedlová u Poličky (viz. Příloha č.1) jsou uvedena následující omezení vlastnického práva, poznámky a další obdobné údaje:*

- *Věcná břemena (podle listiny)*

- o *Věcné břemeno (podle listiny)*

- umístít, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 890-380/2017 dle článku III. smlouvy o zřízení věcného břemene.

- Oprávnění pro*

- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

- Povinnost k*

- Parcela: 3426/16, Parcela: 3426/26, Parcela: 3426/27

- Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-2014395/VB/1 ze dne 13.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2018 09:15:00. Zápis provede: dne 23.03.2018.*

V-1821/2018-609

- o *Věcné břemeno (podle listiny)*

- umístít, zřídit a provozovat stavbu zařízení distribuční soustavy, zřídit, mít a udržovat obslužné zařízení a provádět na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění v rozsahu geometrického plánu č. 865-894/20016 dle článku II. smlouvy o zřízení věcného břemene.

- Oprávnění pro*

- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

- Povinnost k*

- Parcela: 4248/18, Parcela: 4248/7

- Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2014C17/19 ze dne 19.03.2018 Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2018 09:45:00. Zápis proveden dne 29.05.2018.*

V-2824/2018-609

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístit, zřídít a provozovat stavbu zařízení distribuční soustavy, zřídít, mít a udržovat obslužné zařízení a provádět na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění v rozsahu geometrického plánu č. 896-472/2017 dle článku III. smlouvy o zřízení věcného břemene.

*Oprávnění pro*

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

*Povinnost k*

Parcela: 4248/19, Parcela: 4248/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2020C17/19 ze dne 13.02.2018.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2018 09:45:00. Zápis proveden dne 01.11.2018.

V-8296/2018-609

Pořadí k 04.10.2018 09:45

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídít a provozovat na služebném pozemku stavbu, právo vstupovat a vjíždět na služební pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby a odstranění stavby v rozsahu geometrického plánu č. 850-102/2016.

*Oprávnění pro*

Stavba: bez čp/če na parc. St. 588

*Povinnost k*

Parcela: 4248/19

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2016C19/19 ze dne 04.11.2019.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2019 09:45:00. Zápis proveden dne 12.12.2019.

V-9099/2019-609

Pořadí k 19.11.2019 09:45

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístit, zřídít a provozovat stavbu zařízení distribuční soustavy a zřídít, mít a udržovat na služebném pozemku potřebné obslužné zařízení, jakož i provádět na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění, vše v rozsahu geometrického plánu č. 890-380/2017 dle článku II. smlouvy.

*Oprávnění pro*

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

*Povinnost k*

Parcela: 4248/18, Parcela: 4248/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 2016C18/19 ze dne 15.11.2019.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2020 09:30:00. Zápis proveden dne 21.05.2020.

V-2842/2020-609

Pořadí k 29.04.2020 09:30

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnosti inženýrské sítě, právo zřídít a provozovat na služebném pozemku stavbu, právo vstupovat a vjíždět na služební pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby a odstranění stavby v rozsahu dle geometrického plánu č. 995-179/2019 dle článku II. smlouvy.

*Oprávnění pro*

Parcela: St. 698

*Povinnost k*

Parcela: 4248/14, Parcela: 4248/15

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2017C19/19 ze dne 04.11.2019.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2019 09:45:00. Zápis proveden dne 18.12.2019.

V-9098/2019-609

Pořadí k 19.11.2019 09:45

*\*Výše uvedená věcná břemena nemají výrazný vliv na výslednou obvyklou cenu nemovitosti*

- *Zákaz zcizení a zatížení*
- *Zástavní právo smluvní*
- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva*
- *Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o.*
- *Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o.*
- *Zahájení exekuce - WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o.*
- *Změna výměr obnovou operátu*

*Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.*

*Shora uvedená omezení, vyjma věcných břemen, zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti*

#### **Ostatní rizika:**

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou

Komentář:

- *Zadní část objektu je pronajímána ke skladování na základě nájemní smlouvy na dobu určitou, a to od 1.1.2024 do doby zpeněžení předmětu nájmu v insolvenčním řízení sp.zn. KSOS 22 INS 21853/2024, popř. do výpovědi smluvních stran - výpovědní doba je 2 měsíce. (vyhodnoceno jako bez vlivu na obvyklou cenu)*

- *Dle údajů z Veřejného registru půdy - LPIS (<https://mze.gov.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>) na zemědělských pozemcích hospodář společnost ZOS Jedlová, spol. s r.o., IČ: 49812866. Pachtovní smlouva nebyla zpracovateli předložena. (viz. text výše)*

*(vzhledem k charakteru pozemků je případná existence pachtovní smlouvy vyhodnocena jako bez vlivu na obvyklou cenu)*

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby 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 (prodeje již proběhly).

Pro ocenění předmětných nemovitých věcí je použita metoda věcná, výnosová a porovnávací.

#### Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

### 4.2. Ocenění

#### Porovnávací metoda

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemků, lokalitu a dané využití dle územního plánu. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** vztažené na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemků.

#### 1.1. Hodnota pozemků (ostatní plocha / ostatní komunikace)

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** 1., p.č.: 658/43, 658/44, 658/45

**Lokalita:** k.ú. Modřec

**Popis:** Realizovaný prodej pozemků v druhu ostatní plocha se způsobem využití jako veřejně přístupná komunikace v zastavěném území obce.

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>; V-3487/2025-609

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 06/2025 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - obdobná komunikace 1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
13 500	135	100,00	1,00	<b>100,00</b>

**Název:** 2., p.č.: 618/38

**Lokalita:** k.ú. Korouhev

**Popis:** Realizovaný prodej pozemku v druhu ostatní plocha se způsobem využití jako veřejně přístupná komunikace v zastavěném území obce.

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>; V-7497/2024-609

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 11/2024 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - obdobná komunikace 1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 275	51	25,00	1,00	<b>25,00</b>

**Název:** 3., p.č.: 420/4, 420/6

**Lokalita:** k.ú. Korouhev

**Popis:** Realizovaný prodej pozemku v druhu ostatní plocha se způsobem využití jako veřejně přístupná komunikace (silnice) a jiná plocha v zastavěném území obce.

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>; V-1837/2025-609

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 04/2025 1,00

úvaha zpracovatele ocenění – komunikace většího významu (silnice)  
0,60



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
39 200	196	200,00	0,60	<b>120,00</b>

**Název:** 4., p.č.: 2734/1, 2852/1

**Lokalita:** k.ú. Korouhev

**Popis:** Realizovaný prodej pozemku v druhu ostatní plocha se způsobem využití jako veřejně

přístupná komunikace v zastavěném území obce.  
Zdroj: <https://ikarus21.cz/>; V-7652/2024-609

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 11/2024 1,00  
úvaha zpracovatele ocenění - obdobná komunikace 1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
69 175	3 938	17,57	1,00	17,57

**Název:** 5., p.č.: 5561

**Lokalita:** k.ú. Radiměř

**Popis:** Realizovaný prodej id. 1/6 pozemku v druhu ostatní plocha se způsobem využití jako veřejně přístupná komunikace mimo zastavěné území obce. Cena za id. 1/6 činila: 19.650,-Kč.

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>; V-7575/2024-609

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 11/2024 1,00  
úvaha zpracovatele ocenění - komunikace menšího významu 1,10



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
117 900	3 938	29,94	1,10	32,93

Minimální jednotková porovnávací cena	17,57 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	59,10 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	120,00 Kč/m <sup>2</sup>

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Pozemky jsou oceněny porovnávací metodou na základě realizovaných cen při prodeji srovnatelných pozemků (lokalitou, využitím, velikostí, atd). Předmětné pozemky jsem porovnával s databází realizovaných prodejů obdobných pozemků v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí.

Z takto získaných informací vyplývá, že cena obdobných pozemků s využitím jako ostatní plocha / komunikace se pohybuje v poměrně širokém rozmezí 18,- až 120,- Kč/m<sup>2</sup>.

Vzhledem k výše uvedenému, zejména funkčnímu využití dle platného územního plánu stanovuji obvyklou cenu pozemků v druhu ostatní plocha / ostatní komunikace ve středním pásmu zjištěného intervalu, tzn. na úrovni průměrné ceny po zaokrouhlení na 60,-Kč/m<sup>2</sup>.

## 2.1. Hodnota pozemků (zemědělských – orná půda, trvalý travní porost)

### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** 1., p.č.: 2546/23, 2546/30, 2556/29

**Lokalita:** k.ú. Jedlová u Poličky

**Popis:** Realizovaný prodej pozemků v druhu orná půda a ostatní plocha se způsobem využití jako pole.

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>; V-8675/2024-609

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 11/2024 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - lepší tvar pozemků 0,80



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
900 000	30 442	29,56	0,80	23,65

**Název:** 2., p.č.: 4278, 4280,3278/23, 3457/34

**Lokalita:** k.ú. Jedlová u Poličky

**Popis:** Realizovaný prodej id. 1/6 pozemků v druhu orná půda a ostatní plocha se způsobem využití jako pole nebo travnatá plocha. Cena za id. 1/6 činila: 23.614,-Kč.

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>; V-5003/2024-609

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 07/2024 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - obdobné zemědělské pozemky 1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
141 684	7 036	20,14	1,00	20,14

**Název:** 3., p.č.: 4278, 4280,3278/23, 3457/34

**Lokalita:** k.ú. Jedlová u Poličky

**Popis:** Realizovaný prodej id. 1/2 pozemků v druhu orná půda a ostatní plocha se způsobem využití jako pole nebo travnatá plocha. Cena za id. 1/2 činila: 58.916,-Kč.

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>; V-6684/2024-609

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 09/2024 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - obdobné zemědělské pozemky 1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
117 832	6 107	19,29	1,00	<b>19,29</b>

**Název:** 4., p.č.: 1595/2, 2542/1, 2543/2, PZE 1595/3

**Lokalita:** k.ú. Jedlová u Poličky

**Popis:** Realizovaný prodej pozemků v druhu trvalý travní porost se způsobem využití jako travnatá plocha.

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>; V-5122/2024-609

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 09/2024 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - lepší tvar pozemků pozemky 0,80



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 000 000	19 623	50,96	0,80	<b>40,77</b>

Minimální jednotková porovnávací cena

19,29 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena

25,96 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková porovnávací cena

40,77 Kč/m<sup>2</sup>

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Pozemky jsou oceněny porovnávací metodou na základě realizovaných cen při prodeji srovnatelných pozemků (lokalitou, využitím, velikostí, atd). Předmětné pozemky jsem porovnával s databází realizovaných prodejů obdobných pozemků v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí.

Z takto získaných informací vyplývá, že cena obdobných zemědělských pozemků se pohybuje v poměrně širokém rozmezí 19,- až 41,- Kč/m<sup>2</sup>.

Vzhledem k výše uvedenému, zejména funkčnímu využití dle platného územního plánu stanovuji obvyklou cenu pozemků ve středním pásmu zjištěného intervalu, tzn. na úrovni průměrné ceny po zaokrouhlení na 26,-Kč/m<sup>2</sup>.

## 1. LV 1181 - podíl id. 1/32

Na základě výše uvedeného srovnání stanovují obvyklou cenu pozemků v druhu ostatní plocha / ostatní komunikace ve středním pásmu zjištěného intervalu, tzn. na úrovni průměrné ceny po zaokrouhlení na 60,-Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha	4248/12	459	60,00	27 540
ostatní plocha	4248/14	258	60,00	15 480
ostatní plocha	4248/15	78	60,00	4 680
Vlastnický podíl			*	1 / 32
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>795</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>1 491</b>

## 2. LV 973 - podíl id. 1/32

Na základě výše uvedeného srovnání stanovují obvyklou cenu pozemků v druhu ostatní plocha / ostatní komunikace ve středním pásmu zjištěného intervalu, tzn. na úrovni průměrné ceny po zaokrouhlení na 60,-Kč/m<sup>2</sup> a obvyklou cenu zemědělských pozemků v druhu orná půda a trvalý travní porost ve středním pásmu zjištěného intervalu, tzn. na úrovni průměrné ceny po zaokrouhlení na 26,-Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [ Kč ]
trvalý travní porost	3422/2	284	60,00	17 040
ostatní plocha (orná půda)	3457/44	35	26,00	910
trvalý travní porost	3457/59	2 023	26,00	52 598
orná půda	3486/24	588	26,00	15 288
ostatní plocha	3961/25	7	60,00	420
ostatní plocha (trvalý travní porost)	4248/5	171	26,00	4 446
ostatní plocha	4248/7	412	60,00	24 720
trvalý travní porost	4248/17	84	26,00	2 184
ostatní plocha	4248/18	285	60,00	17 100
ostatní plocha	4248/19	55	60,00	3 300
Vlastnický podíl			*	1 / 32
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>3 944</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>4 313</b>

### 3. LV 905

#### 3.1. Věcná hodnota staveb

##### 3.1.1. Hala pro výrobu a skladování č.p. 437

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Věcná hodnota je vypočtena podle cenového předpisu (vyhl.č. 370/2024 Sb. bez koeficientu pp).

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: E. průmysl (bez jeřábových drah)  
Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových tyčových  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	1 534,00 m <sup>2</sup>	3,20 m	4 908,80
Součet	<b>1 534,00 m<sup>2</sup></b>		<b>4 908,80</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $4\,908,80 / 1\,534,00 = 3,20$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $1\,534,00 / 1 = 1\,534,00$  m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(1534)*(3,20)	=	4 908,80 m <sup>3</sup>
1.NP	(1534)*(2,35/2)	=	1 802,45 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obest. prostor
Vrchní stavba	NP	4 908,80 m <sup>3</sup>
1.NP	PP	1 802,45 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>6 711,25 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90

6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	P	6,90	100	0,46	3,17
Součet upravených objemových podílů					95,47
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9547</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9980
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9243
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,1750
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9547
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 701,14</b>
<b>Plná cena:</b> 6 711,25 m <sup>3</sup> * 4 701,14 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>31 550 525,83 Kč</b>

### Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 45,000 % - 14 197 736,62 Kč

**Hala pro výrobu a skladování č.p. 437 - věcná hodnota = 17 352 789,21 Kč**

## 3.2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 3.2.1. Příslušenství

#### Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	17 352 800,00
Procento příslušenství	%	5,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>867 640,00</b>

### 3.3. Hodnota pozemků

#### 3.3.1. Pozemky (LV 905)

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** 1., p.č.: 3426/8, 3426/23  
**Lokalita:** k.ú. Jedlová u Poličky  
**Popis:** Realizovaný prodej pozemků v druhu ostatní plocha a vodní plocha. Pozemky v zadní části průmyslového areálu, dle územního plánu v ploše VZ- plochy výroby a skladování, zemědělská výroba .  
Zdroj: <https://ikarus21.cz/>; V-3636/2023-609

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 05/2023 (redukce na nárůst cen) 1,15  
velikost pozemku - menší výměra 0,80  
poloha pozemku - stejná obec 1,00  
dopravní dostupnost - horší, po nezpevněné komunikaci, přes pozemky jiných vlast. 1,40  
možnost zastavění poz. - obdobná dle ÚP 1,00  
intenzita využití poz. - horší tvar 1,20  
vybavenost pozemku - obdobná, bez přivedených IS 1,00  
úvaha zpracovatele ocenění - bez uplatnění 1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
350 000	6 253	55,97	1,55	86,75

**Název:** 2., p.č.: st.67, 134/1

**Lokalita:** k.ú. Jedlová u Poličky

**Popis:** Realizovaný prodej pozemku v druhu zastavěná plocha a nádvoří a zahrada. Dle územního plánu je pozemek situovaný v ploše SV - smíšené obytné venkovské.  
Zdroj: <https://ikarus21.cz/>; V-2042/2024-609

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2024 (redukce na nárůst cen) 1,10  
velikost pozemku - menší výměra 0,70  
poloha pozemku - stejná obec 1,00  
dopravní dostupnost - obdobná, zpevněná komunikace 1,00  
možnost zastavění poz. - lepší využití dle ÚP 0,80  
intenzita využití poz. - obdobný tvar 1,00  
vybavenost pozemku - obdobná, bez přivedených IS 1,00  
úvaha zpracovatele ocenění - bez uplatnění 1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
770 000	2 630	292,78	0,62	181,52

**Název:** 3., p.č.: st.67, 134/1

**Lokalita:** k.ú. Jedlová u Poličky

**Popis:** Realizovaný prodej pozemku v druhu zastavěná plocha a nádvoří a zahrada. Dle územního plánu je pozemek situovaný v ploše SV - smíšené obytné venkovské.  
Zdroj: <https://ikarus21.cz/>; V-2042/2024-609

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2024 (redukce na nárůst cen)	1,12
velikost pozemku - menší výměra	0,80
poloha pozemku - stejná obec	1,00
dopravní dostupnost - horší, nezpevněná komunikace	1,10
možnost zastavění poz. - lepší využití dle ÚP	0,80
intenzita využití poz. - obdobný tvar	1,00
vybavenost pozemku - obdenná, bez přivedených IS	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez uplatnění	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 000 000	4 791	417,45	0,79	<b>329,79</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	86,75 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	199,35 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	329,79 Kč/m <sup>2</sup>

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Pro obec Jedlová není vydána cenová mapa stavebních pozemků. Srovnatelné pozemky určené pro komerční výstavbu nejsou v dané lokalitě běžně obchodovány. Zpracovatelem byl dohledán pouze jeden realizovaný prodej komerčního pozemku v roce 2023 (vzorek č. 1., p.č.: 3426/8, 3426/23). V lokalitě byly dále v letech 2024-2025 realizovány prodeje pozemků určených pro bydlení s výměrou 2.600 m<sup>2</sup> – 4.800 m<sup>2</sup>.

Na základě výše uvedenému srovnání a po zvážení všech relevantních cenotvorných faktorů, lze konstatovat, že obdobné pozemky v areálech pro lehkou výrobu a skladování v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v poměrně širokém rozmezí 90,- Kč/m<sup>2</sup> až 330,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k větší celkové výměře, poloze, účelu využití a současnému napojení na IS určí jednotkovou porovnávací cenu za 1 m<sup>2</sup> následovně:

U pozemků využívaných nebo územním plánem určených pro lehkou výrobu a skladování v cenové hladině 200,- Kč/m<sup>2</sup>.

Zbylé části pozemků s využitím jako plochy zemědělské a vodní v cenové hladině 26,- Kč/m<sup>2</sup> (viz. porovnání zemědělských pozemků výše).

Pozemky s využitím jako komunikace nebo manipulační plochy kolem komunikace v cenové hladině 60,- Kč/m<sup>2</sup> (viz. porovnání pozemků komunikací výše).

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 695	1 534	200,00	306 800
ostatní plocha - manipulační plocha	3426/16	14 600	200,00	2 920 000
část zemědělská	3426/16	8 965	26,00	233 090
vodní plocha	3426/20	742	26,00	19 292
ostatní plocha - ostatní komunikace	3426/26	398	60,00	23 880
trvalý travní porost	3426/27	678	60,00	40 680
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>26 917</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>3 543 742</b>

### 3.4. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m<sup>2</sup> užitné plochy, m<sup>2</sup> zastavěné plochy, m<sup>2</sup> zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jednotková cena je odvozena od užitné plochy. Jako podklady byly použity údaje o prodejních cenách z realitní inzerce.

#### 3.4.1. Hala s pozemky

##### Oceňovaná nemovitá věc

<b>Užitná plocha:</b>	1 346,21 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	6 711,25 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	1 534,00 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	26 917,00 m <sup>2</sup>

##### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	1.
<b>Lokalita:</b>	Baška 503, okr. Frýdek Místek
<b>Popis:</b>	Nabízíme výrobní - skladovací areál o celkové výměře 5.564 m <sup>2</sup> v obci Baška. Na pozemku se nachází zrekonstruovaná výrobní hala o zastavěné ploše 824 m <sup>2</sup> . V přízemí haly se nachází zázemí pro zaměstnance včetně sociálního zařízení, výrobní, skladovací prostory a dílny. V 2NP se nachází administrativní část budovy. Kanceláře, zasedací místnost, sociální zařízení, technická místnost a půdní prostor s možností dalšího skladování. Vedle budovy stojí zastřešený skladovací prostor o výměře 637 m <sup>2</sup> . Před budovami jsou prostorné parkovací a obslužné místa. Areál je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu 230 / 400 V a plyn. Vytápění je plynové - teplovzdušné nebo elektrické klimatizační. Dle územního plánu spadá areál do zóny "výroba a skladování"
<b>Pozemek:</b>	5 564,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	1 010,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	824,00 m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty:</b>	
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná UP	1,00
K3 Poloha - lepší, větší obec	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90



K5 Celkový stav - lepší		0,90		Zdroj:
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí		1,30		<a href="https://www.kurko.cz/reality/vyrobní-a-skladovací-areál-o-celkove-vymere-5-564-m2-v-obci-baska-0997/+cena-z-KN;V-5920/2025-802">https://www.kurko.cz/reality/vyrobní-a-skladovací-areál-o-celkove-vymere-5-564-m2-v-obci-baska-0997/+cena-z-KN;V-5920/2025-802</a>
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný účel využití		1,00		
<b>Cena [Kč]</b> k 08/2025	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> Kc	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
14 000 000	1 010,00	13 861	0,95	13 168

<b>Název:</b>	<b>2.</b>			
<b>Lokalita:</b>	Doloplazy č.p. 142 798 26 Doloplazy, okres Prostějov			
<b>Popis:</b>	Jde o uzavřený menší výrobně skladový areál. Přístup je zajištěn ze zpevněné komunikace na parc.č. 323/17 vedené v KN jako ostatní plocha, silnice ve vlastnictví Olomouckého kraje, dále po parc.č. 323/16 a 632 vedený v KN jako ostatní plocha, ostatní komunikace ve vlastnictví Olomouckého kraje a obce Doloplazy. Uvedená komunikace je asfaltová, běžných parametru a umožňuje bezproblémový příjezd osobním i nákladním automobilem. Parkovací možnosti jsou na přístupových parcelách. Pozemky celkem: 12 921m <sup>2</sup> . V obci se sice nachází kompletní IS, ale v blízkosti areálu je jen vedení NN. Budova č.p. 142 byla využívána pro dřevovýrobu. Areál se sestává z hlavní budovy č.p. 142, sušárny - budova bez čp/če, ocelového přístřešku a příslušenství. Dispoziční řešení: I.PP - strojovna; I.NP - expedice, kancelář se zázemím, vodárna, sklady, schodiště, šatny se soc. zázemím - ženy i muži, 2xWC splachovací, dílna, pilnice, kotelna, brusárna a strojovna, podkroví: sociální zařízení. Budova bez čp/če - nepodsklepená, jednopodlažní – sušárna. Založena na základech z betonu s izolací, jde o uzavřenou sendvičovou konstrukci, napojena na distribuční rozvod NN. Hlavní stavba je původní krávin z padesátých let, v roce 1994 byla provedena přestavba do dnešní podoby. Ze stavebně technického hlediska jde o kompaktní stavbu která nejeví žádné viditelné vady nebo poruchy. Příslušenství: ocelový přístřešek na parc.č. 144/2 o zast. ploše cca 238 m <sup>2</sup> , běžné venkovní úpravy: příjezdová plocha, studna, jímka, trafostanice, oplocení.			
<b>Pozemek:</b>	12 921,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	1 208,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00		
K2 Velikosti objektu - obdobná UP		1,00		
K3 Poloha - obdobná obec		1,00		
K4 Provedení a vybavení - obdobné		1,00		
K5 Celkový stav - horší		1,10		
K6 Vliv pozemku - menší volné pozemkové zázemí		1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobné využití		1,00		
<b>Cena [Kč]</b> k 09/2025	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> Kc	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
8 320 000	1 208,00	6 887	1,21	8 333



Zdroj:  
<https://www.elektronickedrazby.cz/view/1248>

<b>Název:</b>	<b>3.</b>			
<b>Lokalita:</b>	Průmyslová 1413, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem,			
<b>Popis:</b>	Jedná se o původně výrobní halu s administrativně sociální vestavbou a otevřeným přístřeškem tvořící jeden funkční celek. Hlavní nosná konstrukce jednopodlažní haly se sedlovou střechou s mírným spádem je ocelová, administrativní vestavba se sociálním zařízením je zděná se dvěma nadzemními podlažními, částečně zapuštěná pod podlahu 1.NP haly, přístřešek expedice je otevřený ocelové konstrukce s pultovou střechou a samostatný objekt trafostanice se sedlovou střechou je zděné konstrukce. Velké pozemkové zázemí kolem haly.			
<b>Pozemek:</b>	20 000,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	3 074,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 2023 (redukce na nárůst ceny)	1,14
K2 Velikosti objektu - větší UP	0,90
K3 Poloha - lepší, větší obec	0,95
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobný účel využití	1,00



Zdroj: vlastní databáze, V-1611/2023-714

Cena [Kč] k 05/2023	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
21 000 000	3 074,00	6 831	0,79	<b>5 396</b>

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ** nemovitost cenově **LEPŠÍ**, je koeficient větší než 1. Jeví-li se **OCEŇOVANÁ** **HORŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	5 396 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 966 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	13 168 Kč/m <sup>2</sup>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Vzhledem k nedostatku srovnatelných věcí nemovitých obchodovaných v lokalitě jsou pro srovnání použity realizované prodeje obdobných objektů v jiných lokalitách s přiměřenou korekcí, zohledňující umístění dle žádání lokalit.

Po korekci cen srovnávacích věcí nemovitých a přepočtu na užitnou plochu lze uvažovat jako reálně dosažitelné upravené jednotkové ceny v intervalech 5.700,-Kč/m<sup>2</sup> až 13.200,-Kč/m<sup>2</sup>.

Hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, velikosti, stavebně technickému stavu objektu, velikosti a tvaru pozemků, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu.

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>8 966 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 346,21 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>12 070 119 Kč</b>

### 3.5. Výnosová hodnota

#### 3.5.1. Hala s pozemky

Definice : Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

#### 4.1. Areál jako celek

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočít způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

#### Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu tržní ceny.

#### Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

#### Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj.

z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2025 do 31.12.2025 v rozpětí 5.0 - 12.0 %.

### **Nájemné pro výpočet výnosů:**

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

### **Nájemní smlouva**

Na pronájem nemovitosti, ani její části není dle sdělení uzavřena žádná nájemní smlouva. Ke dni ocenění je budova volná, vyklizená, ale v pronajímatelném stavu bez nutnosti zásadních investic.

Pro další výpočet je proto počítáno se simulovaným nájmem ve všech pronajímatelných prostorách stavby.

### **Analýza tržního nájemného z kancelářských prostor**

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- realitní inzerce na serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

### **Analýza tržního nájemného**

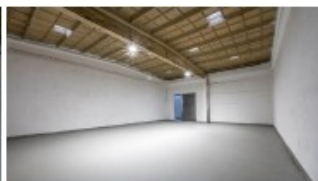
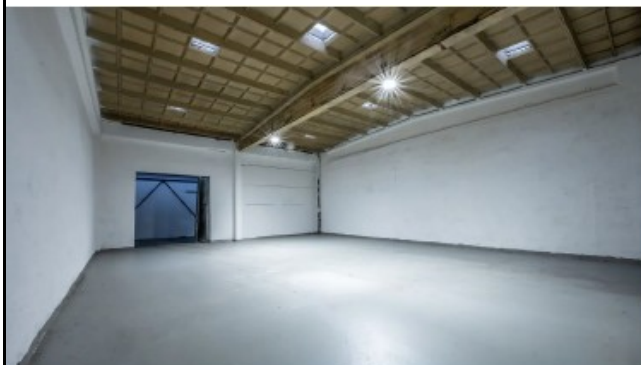
#### Výnosy z výrobně skladových prostor

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
Bohuňovice	800,00	25 000,00	375,00	0,90	337,50



Kladruby nad Labem 1 000,00 65 000,00

780,00 0,90 702,00



Chotěboř - Svinný 1 694,00 100 000,00

708,38 0,90 637,54





U Stadionu, Svitavy 611,00 20 000,00

392,80 0,90 353,52



Minimální nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	338,00
Průměrné nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	508,00
Maximální nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	702,00

### Výnosy z volných skladových prostor

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
K Novému nádraží, Velké Meziříčí	6 000,00	25 000,00	50,00	0,90	45,00
					
Hředle	8 900,00	44 500,00	60,00	0,90	54,00
					
Nupaky	17 000,00	80 000,00	56,47	0,90	50,82
					
Minimální nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]					45,00
Průměrné nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]					50,00
Maximální nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]					54,00

Na základě provedeného průzkumu trhu, je pro další výpočet počítáno se simulovaným nájemem ve všech pronajimatelných prostorách areálu.

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství. Nájemné u oceňovaného objektu navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti, tzn. 500,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za hlavní výrobní objekt s administrativním a soc. zázemím, 50,-Kč/m<sup>2</sup>/rok za volné skladové plochy v areálu.

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionálními nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle

nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu mnoho dalších zájemců, kteří by mohli daný objekt obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nemovitost okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu zohlednil snížením příjmu z nájmu na 95 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

#### Roční výdaje (náklady):

- vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny odborným srovnáním a odhadem (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržba, správu nemovitosti).

#### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	hala se zázemím	1 346	500	56 083	673 000	9,00
2.	Ostatní prostory	volné skladové plochy	8 000	50	33 333	400 000	7,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>1 073 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	9 346
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	115
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 073 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 019 350
<b>Náklady (za rok)</b>			
Odborným odhadem	25,00 % * Nh	Kč/rok	254 838
Náklady celkem	V	Kč/rok	254 838
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	764 512
Míra kapitalizace		%	8,25
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>9 266 812</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. LV 1181 - podíl id. 1/32

##### 1.1. Hodnota pozemků

1.1.1. Pozemky (LV 1181)

1 490,60 Kč

<b>LV 1181 - podíl id. 1/32</b>	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 500 Kč</b>
slovy: Jeden tisíc pět set Kč	

#### 2. LV 973 - podíl id. 1/32

##### 2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemky (LV 973)

4 312,70 Kč

<b>LV 973 - podíl id. 1/32</b>	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>4 300 Kč</b>
slovy: Čtyři tisíce tři sta Kč	

#### 3. LV 905

##### 3.1. Věcná hodnota staveb

3.1.1. Hala pro výrobu a skladování č.p. 437

17 352 789,20 Kč

##### 3.2. Věcná hodnota ostatních staveb

3.2.1. Příslušenství

867 640,- Kč

##### 3.3. Hodnota pozemků

3.3.1. Pozemky (LV 905)

3 543 742,- Kč

##### 3.4. Porovnávací hodnota

3.4.1. Hala s pozemky

12 070 118,90 Kč

##### 3.5. Výnosová hodnota

3.5.1. Hala s pozemky

9 266 812,10 Kč

<b>LV 905</b>	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>12 000 000 Kč</b>
slovy: Dvanáct milionů Kč	

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro stanovení hodnoty majetku se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

### **Silné stránky majetku:**

- komerčně využitelná nemovitost, dobrý stavebně technický stav hlavního objektu, velké pozemkové zázemí s možností parkování a skladování a event. další výstavby v souladu s územním plánem, bezproblémový příjezd možný i nákladní automobilovou dopravou.

### **Slabé stránky majetku:**

- absence přípojek veřejných inženýrských sítí - plyn, kanalizace, poloha v menší obci = omezenější okruh potenciálních kupujících.

Z výše uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota ve výši 21,77 mil. Kč.** Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

**Výnosová hodnota** odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování. Výnosová hodnota **činí 9,27 mil. Kč.**

**Porovnávacího hodnotu** z přímého porovnání prodejů **činí 12,07 mil. Kč.** Porovnávací hodnota nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto ocenění provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s definicí § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí **cenou obvyklou.**

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům srovnávací metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

S výnosovou a věcnou hodnou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním a kontrolním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění).

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění bylo provedeno na základě výše popsáných analýz, metodik a výše provedeného rozboru kladů a záporů.

Výsledná hodnota jednotlivých oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena v kapitole 4.3. Výsledky analýzy dat.

### 5.2. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

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

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., IČ 28605063, zapsané na:

**LV č. 1181 - podíl id. 1/32** : pozemky parc.č. 4248/12, parc.č. 4248/14, parc.č. 4248/15 včetně součástí a příslušenství v k.ú. Jedlová u Poličky, obec Jedlová, okres Svitavy.

**LV č. 973 - podíl id. 1/32** : pozemky parc.č. 3422/2, parc.č. 3457/44, parc.č. 3457/59, parc.č. 3486/24, parc.č. 3961/25, parc.č. 4248/5, parc.č. 4248/7, parc.č. 4248/17, parc.č. 4248/18, parc.č. 4248/19, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Jedlová u Poličky, obec Jedlová, okres Svitavy.

**LV č. 905** : pozemky parc.č. St. 695 jehož součástí je stavba výroby č.p. 437, parc.č. 3426/16, parc.č. 3426/20, parc.č. 3426/26, parc.č. 3426/27, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Jedlová u Poličky, obec Jedlová, okres Svitavy.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu místního šetření.

#### **ODPOVĚĎ:**

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí zapsaných na:

**LV č. 1181 - podíl id. 1/32** : pozemky parc.č. 4248/12, parc.č. 4248/14, parc.č. 4248/15 včetně součástí a příslušenství v k.ú. Jedlová u Poličky, obec Jedlová, okres Svitavy, ke dni ocenění 3.12.2025, po zaokrouhlení na:

**1 500 Kč**

slovy: Jeden tisíc pět set Kč

**LV č. 973 - podíl id. 1/32** : pozemky parc.č. 3422/2, parc.č. 3457/44, parc.č. 3457/59, parc.č. 3486/24, parc.č. 3961/25, parc.č. 4248/5, parc.č. 4248/7, parc.č. 4248/17, parc.č. 4248/18, parc.č. 4248/19, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Jedlová u Poličky, obec Jedlová, okres Svitavy, ke dni ocenění 3.12.2025, po zaokrouhlení na:

**4 300 Kč**

slovy: Čtyři tisíce tři sta Kč

**LV č. 905** : pozemky parc.č. St. 695 jehož součástí je stavba výroby č.p. 437, parc.č. 3426/16, parc.č. 3426/20, parc.č. 3426/26, parc.č. 3426/27, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Jedlová u Poličky, obec Jedlová, okres Svitavy, ke dni ocenění 3.12.2025, po zaokrouhlení na:

**12 000 000 Kč**

slovy: Dvanáct milionů Kč

## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku zpracovatele. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, jako je i energetická krize, si vyžadují časem odpovídající korekce.

Závěr je jen pravděpodobný.

### SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 905	8
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 973	11
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1181	10

## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 905

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 14:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578185 Jedlová

Kat.území: 658081 Jedlová u Poličky

List vlastnictví: 905

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201 Suchdol nad Odrou	28605063	

### B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 695	1534	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Jedlová, č.p. 437, výroba					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 695					
3426/16	23565	ostatní plocha	manipulační plocha		
3426/20	742	vodní plocha	vodní nádrž umělá		
3426/26	398	ostatní plocha	ostatní komunikace		
3426/27	678	trvalý travní porost		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 Věcné břemeno (podle listiny)

umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 890-380/2017 dle článku III. smlouvy o zřízení věcného břemene.

*Oprávnění pro*

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

*Povinnost k*

Parcela: 3426/16, Parcela: 3426/26, Parcela: 3426/27

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-2014395/VB/1 ze dne 13.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2018 09:15:00. Zápis proveden dne 23.03.2018.

V-1821/2018-609

*Pořadí k* 02.03.2018 09:15

#### o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů ze smlouvy o úvěru č. 2022006571 ve výši 350.000,- EUR, další dluhy dle článku I., písm. b) až d) zástavní smlouvy, které vznikly a/nebo budou vznikat nejpozději do 31.5.2042 do výše 350.000,- EUR.

*Oprávnění pro*

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

*Povinnost k*

Parcela: St. 695, Parcela: 3426/16, Parcela: 3426/20, Parcela: 3426/26, Parcela: 3426/27

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení a zatížení č. 2022006572 ze dne 16.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2022

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

strana 1









**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 14:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578185 Jedlová  
Kat.území: 658081 Jedlová u Poličky List vlastnictví: 905  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Parcela: St. 695, Parcela: 3426/16, Parcela: 3426/20, Parcela: 3426/26,  
Parcela: 3426/27

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 179 EX 619/24-17 ze dne  
03.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2024 14:27:23. Zápis  
proveden dne 06.12.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-8538/2024-609

o Zahájení exekuce

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

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 63919/24-15 ze dne  
07.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 17:06:13. Zápis proveden  
dne 12.12.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-8750/2024-609

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Parcela: St. 695, Parcela: 3426/16, Parcela: 3426/20, Parcela: 3426/26,  
Parcela: 3426/27

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 204 EX 63919/24-74 ze dne  
11.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 17:06:13. Zápis  
proveden dne 12.12.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-8751/2024-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 203 Ex 29485/24-8 ze  
dne 16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2024 18:24:29. Zápis  
proveden dne 17.12.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-8823/2024-609

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Parcela: St. 695, Parcela: 3426/16, Parcela: 3426/20, Parcela: 3426/26,  
Parcela: 3426/27

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 203 Ex 29485/24-17 ze dne  
16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2024 18:24:29. Zápis  
proveden dne 17.12.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-8823/2024-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Kubena, Cejl č.p. 40/107, 602 00 Brno

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201

---

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 6

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 14:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578185 Jedlová

Kat.území: 658081 Jedlová u Poličky

List vlastnictví: 905

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

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 227 EX 9372/24-10 ze dne 23.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 11:59:50. Zápis proveden dne 07.01.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-44/2025-609

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 695, Parcela: 3426/16, Parcela: 3426/20, Parcela: 3426/26,  
Parcela: 3426/27

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 227 EX 9372/24-17 ze dne 30.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2024 23:10:10. Zápis proveden dne 07.01.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-8932/2024-609

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Valenta, Hlušovická 254/58, 779 00 Olomouc

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Valenta 196EX-1843/2024 -9 ze dne 19.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 20:43:26. Zápis proveden dne 09.01.2025; uloženo na prac. Olomouc

Z-95/2025-805

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 695, Parcela: 3426/16, Parcela: 3426/20, Parcela: 3426/26,  
Parcela: 3426/27

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 196EX 1843/24-17 ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 20:43:36. Zápis proveden dne 10.01.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-50/2025-609

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

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063

*Související zápisy*

**Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona**

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063

o **Změna číslování parcel**

*Povinnost k*

Parcela: 3426/26, Parcela: 3426/27



## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 973

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 14:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578185 Jedlová

Kat.území: 658081 Jedlová u Poličky

List vlastnictví: 973

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Báčová Markéta, Partyzánů 351, Polabiny, 53009 Pardubice	735801/3300	1/16
Česká republika	00000001-001	1/4
Dočekal Jindřich Ing., č.p. 40, 59265 Nyklovice	761003/4795	1/16
Farma Nedvězí, spol. s r.o., č.p. 67, 56992 Nedvězí	49810979	1/16
Kleinbauer Václav, č.p. 223, 56991 Jedlová	650908/0545	1/4
Šotola Václav Ing., č.p. 424, 56991 Jedlová	650521/1251	1/8
Šotolová Jana, č.p. 424, 56991 Jedlová	676119/0029	1/8
WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201 Suchdol nad Odrou	28605063	1/32
ZOS Jedlová, spol. s r.o., Hegerova 170, Horní Předměstí, 57201 Polička	49812866	1/32
<i>Příslušnost hospodařit s majetkem státu</i>		
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	01312774	1/4

### B Nemovitosti

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3422/2	284	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
3457/44	35	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3457/59	2023	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
3486/24	588	orná půda		zemědělský půdní fond
3961/25	7	ostatní plocha	silnice	
4248/5	171	ostatní plocha	ostatní komunikace	
4248/7	412	ostatní plocha	ostatní komunikace	
4248/17	84	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
4248/18	285	ostatní plocha	manipulační plocha	
4248/19	55	ostatní plocha	manipulační plocha	

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 Věcné břemeno (podle listiny)

umístit, zřídit a provozovat stavbu zařízení distribuční soustavy, zřídit, mít a udržovat obslužné zařízení a provádět na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění v rozsahu geometrického plánu č. 865-894/20016 dle článku II. smlouvy o zřízení věcného břemene.

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 14:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578185 Jedlová  
Kat.území: 658081 Jedlová u Poličky List vlastnictví: 973  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

*Oprávnění pro*

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

*Povinnost k*

Parcela: 4248/18, Parcela: 4248/7

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2014C17/19 ze dne 19.03.2018.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2018 09:45:00. Zápis proveden dne  
29.05.2018.

V-2824/2018-609

*Pořadí k* 05.04.2018 09:45

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

umístit, zřídit a provozovat stavbu zařízení distribuční soustavy, zřídit, mít a udržovat obslužné zařízení a provádět na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění v rozsahu geometrického plánu č. 896-472/2017 dle článku III. smlouvy o zřízení věcného břemene.

*Oprávnění pro*

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

*Povinnost k*

Parcela: 4248/19, Parcela: 4248/7

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2020C17/19 ze dne 13.02.2018.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2018 09:45:00. Zápis proveden dne  
01.11.2018.

V-8296/2018-609

*Pořadí k* 04.10.2018 09:45

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo zřídit a provozovat na služebném pozemku stavbu, právo vstupovat a vjíždět na služební pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby a odstranění stavby v rozsahu geometrického plánu č. 850-102/2016.

*Oprávnění pro*

Stavba: bez čp/če na parc. St. 588

*Povinnost k*

Parcela: 4248/19

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2016C19/19 ze dne 04.11.2019.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2019 09:45:00. Zápis proveden dne  
12.12.2019.

V-9099/2019-609

*Pořadí k* 19.11.2019 09:45

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

umístit, zřídit a provozovat stavbu zařízení distribuční soustavy a zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku potřebné obslužné zařízení, jakož i provádět na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění, vše v rozsahu geometrického plánu č. 890-380/2017 dle článku II. smlouvy.

*Oprávnění pro*

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

*Povinnost k*

---

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



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 14:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578185 Jedlová  
Kat.území: 658081 Jedlová u Poličky List vlastnictví: 973  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

*Oprávnění pro*

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063  
Parcela: 3422/2, Parcela: 3457/44, Parcela: 3457/59, Parcela: 3486/24, Parcela:  
3961/25, Parcela: 4248/17, Parcela: 4248/18, Parcela: 4248/19, Parcela: 4248/5,  
Parcela: 4248/7

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.  
2022006577 ze dne 24.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2022  
12:12:03. Zápis proveden dne 28.07.2022.

V-5771/2022-609

*Pořadí k* 04.07.2022 12:12

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva dle článku II., odst. 3).  
k podílu 1/32

*Oprávnění pro*

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063  
Parcela: 3422/2, Parcela: 3457/44, Parcela: 3457/59, Parcela: 3486/24, Parcela:  
3961/25, Parcela: 4248/17, Parcela: 4248/18, Parcela: 4248/19, Parcela: 4248/5,  
Parcela: 4248/7

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.  
2022006577 ze dne 24.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2022  
12:12:03. Zápis proveden dne 28.07.2022.

V-5771/2022-609

*Pořadí k* 04.07.2022 12:12

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění dluhů ze smlouvy o úvěru č. 2023006803 ve výši 128.000,- EUR,  
budoucí dluhy do výše 2.000.000,- Kč, které budou vznikat nejpozději do 30.9.2041 v  
souladu s rámcovou smlouvou č. 2021012025,  
další dluhy dle článku I., odst. 2, písm. b), c) a d) zástavní smlouvy, které vznikly  
a/nebo budou vznikat nejpozději do 30.4.2044 do výše 5.328.000,- Kč.  
k podílu 1/32

*Oprávnění pro*

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063  
Parcela: 3422/2, Parcela: 3457/44, Parcela: 3457/59, Parcela: 3486/24, Parcela:  
3961/25, Parcela: 4248/17, Parcela: 4248/18, Parcela: 4248/19, Parcela: 4248/5,  
Parcela: 4248/7

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.  
2024004449 ze dne 15.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2024  
11:31:51. Zápis proveden dne 23.08.2024.

---

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

strana 4



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 14:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578185 Jedlová

Kat.území: 658081 Jedlová u Poličky

List vlastnictví: 973

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

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

Parcela: 4248/5, Parcela: 4248/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 203 Ex 22622/24-21 ze dne 09.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024 22:13:30. Zápis proveden dne 11.10.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-7315/2024-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Kocinec, Farní 19, 738 01 Frýdek-Místek

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybnících 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 142 EX 01053/24-010 ze dne 23.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024 05:59:50. Zápis proveden dne 23.10.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-7650/2024-609

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/32

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybnících 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063  
Parcela: 3422/2, Parcela: 3457/44, Parcela: 3457/59, Parcela: 3486/24,  
Parcela: 3961/25, Parcela: 4248/17, Parcela: 4248/18, Parcela: 4248/19,  
Parcela: 4248/5, Parcela: 4248/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 142 EX 01053/24-014 ze dne 23.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024 05:59:50. Zápis proveden dne 23.10.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-7650/2024-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, Hradec Králové 500 03

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybnících 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 2211/24- 7 ze dne 25.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2024 23:15:43. Zápis proveden dne 04.11.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-7860/2024-602

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/32

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybnících 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063  
Parcela: 3422/2, Parcela: 3457/44, Parcela: 3457/59, Parcela: 3486/24,  
Parcela: 3961/25, Parcela: 4248/17, Parcela: 4248/18, Parcela: 4248/19,  
Parcela: 4248/5, Parcela: 4248/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 202 EX 2211/24- 10 ze dne

---

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

strana 6





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 14:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578185 Jedlová  
Kat.území: 658081 Jedlová u Poličky List vlastnictví: 973  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/32**

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063  
Parcela: 3422/2, Parcela: 3457/44, Parcela: 3457/59, Parcela: 3486/24,  
Parcela: 3961/25, Parcela: 4248/17, Parcela: 4248/18, Parcela: 4248/19,  
Parcela: 4248/5, Parcela: 4248/7

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 203 Ex 29485/24-17 ze dne  
16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2024 18:24:29. Zápis  
proveden dne 17.12.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-8823/2024-609

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Kubena, Cejl č.p. 40/107, 602 00 Brno**

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 227 EX 9372/24-10 ze dne  
23.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 11:59:50. Zápis proveden  
dne 07.01.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-44/2025-609

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/32**

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063  
Parcela: 3422/2, Parcela: 3457/44, Parcela: 3457/59, Parcela: 3486/24,  
Parcela: 3961/25, Parcela: 4248/17, Parcela: 4248/18, Parcela: 4248/19,  
Parcela: 4248/5, Parcela: 4248/7

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 227 EX 9372/24-17 ze dne  
30.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2024 23:10:10. Zápis  
proveden dne 07.01.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-8932/2024-609

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Valenta, Hlušovická 254/58, 779 00 Olomouc**

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -  
Mgr. Jan Valenta 196EX-1843/2024 -9 ze dne 19.12.2024. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 06.01.2025 20:43:26. Zápis proveden dne 09.01.2025; uloženo na prac.  
Olomouc

Z-95/2025-805

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/32**

*Povinnost k*

---

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 9



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 14:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578185 Jedlová  
Kat.území: 658081 Jedlová u Poličky List vlastnictví: 973  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- Pro: Farma Nedvězí, spol. s r.o., č.p. 67, 56992 Nedvězí V-5254/2009-609 RČ/IČO: 49810979
- o Smlouva kupní ze dne 25.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.03.2010. V-1712/2010-609 RČ/IČO: 761003/4795
- Pro: Dočekal Jindřich Ing., č.p. 40, 59265 Nyklovice RČ/IČO: 761003/4795
- o Dohoda o převodu nem.na vyrovnání majet.podílu (zák.č.42/1992 Sb.) ze dne 26.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.07.2012. V-2960/2012-609 RČ/IČO: 49812866
- Pro: ZOS Jedlová, spol. s r.o., Hegerova 170, Horní Předměstí, 57201 Polička RČ/IČO: 49812866
- o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu(§4 zák.č.503/2012Sb.) Zn.SPÚ 009645/2013/OMV/1- ze dne 02.01.2013. Z-830/2013-609 RČ/IČO: 01312774
- Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 01312774
- o Smlouva kupní ze dne 20.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.02.2013. V-581/2013-609 RČ/IČO: 735801/3300
- Pro: Báčová Markéta, Partyzánů 351, Polabiny, 53009 Pardubice RČ/IČO: 735801/3300
- o Smlouva kupní ze dne 16.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2022 15:14:47. Zápis proveden dne 14.06.2022. V-4434/2022-609 RČ/IČO: 28605063
- Pro: WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201 Suchdol nad Odrou RČ/IČO: 28605063

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3422/2	87311	284
3457/59	83434	851
	83454	1087
	85054	1
	87311	84
3486/24	83434	588
4248/17	87311	84

## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1181

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 14:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578185 Jedlová

Kat.území: 658081 Jedlová u Poličky

List vlastnictví: 1181

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Báčová Markéta, Partyzánů 351, Polabiny, 53009 Pardubice	735801/3300	1/16
Česká republika	00000001-001	1/4
Dočekal Jindřich Ing., č.p. 40, 59265 Nyklovice	761003/4795	1/16
Farma Nedvězí, spol. s r.o., č.p. 67, 56992 Nedvězí	49810979	1/16
Kleinbauer Václav, č.p. 223, 56991 Jedlová	650908/0545	1/8
Kyncl Dominik, č.p. 483, 56991 Jedlová	941208/3769	1/16
Kynclová Pavla, č.p. 483, 56991 Jedlová	925623/3767	1/16
Šotola Václav Ing., č.p. 424, 56991 Jedlová	650521/1251	1/8
Šotolová Jana, č.p. 424, 56991 Jedlová	676119/0029	1/8
<b>WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201</b>	<b>28605063</b>	<b>1/32</b>
Suchdol nad Odrou		
ZOS Jedlová, spol. s r.o., Hegerova 170, Horní Předměstí, 57201 Polička	49812866	1/32
<i>Příslušnost hospodařit s majetkem státu</i>		
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	01312774	1/4

### B Nemovitosti

#### Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4248/12	459	ostatní plocha	ostatní komunikace	
4248/14	258	ostatní plocha	manipulační plocha	
4248/15	78	ostatní plocha	ostatní komunikace	

### 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 Věcné břemeno (podle listiny)

služebnosti inženýrské sítě, právo zřídit a provozovat na služebném pozemku stavbu, právo vstupovat a vjíždět na služební pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby a odstranění stavby v rozsahu dle geometrického plánu č. 995-179/2019 dle článku II. smlouvy.

Oprávnění pro

Parcela: St. 698

Povinnost k

Parcela: 4248/14, Parcela: 4248/15

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2017C19/19 ze dne 04.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2019 09:45:00. Zápis proveden dne 18.12.2019.

V-9098/2019-609

Pořadí k 19.11.2019 09:45

#### o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů ze smlouvy o úvěru č. 2022006571 ve výši 350.000,- EUR, další dluhy

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 14:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578185 Jedlová  
Kat.území: 658081 Jedlová u Poličky List vlastnictví: 1181  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

dle článku I., písm. b) až d) zástavní smlouvy, které vznikly a/nebo budou vznikat nejpozději do 31.5.2042 do výše 350.000,- EUR.  
k podílu 1/32

*Oprávnění pro*

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063  
Parcela: 4248/12, Parcela: 4248/14, Parcela: 4248/15

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.  
2022006572 ze dne 16.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2022  
14:23:46. Zápis proveden dne 07.06.2022.

V-4217/2022-609

Pořadí k 16.05.2022 14:23

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání vlastnického práva LM holding s.r.o. dle článku II., odst. 3).  
k podílu 1/32

*Oprávnění pro*

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063  
Parcela: 4248/12, Parcela: 4248/14, Parcela: 4248/15

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.  
2022006572 ze dne 16.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2022  
14:23:46. Zápis proveden dne 07.06.2022.

V-4217/2022-609

Pořadí k 16.05.2022 14:23

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění dluhů ze smlouvy o úvěru č. 2022006576 ve výši 84.000,- EUR, další dluhy dle článku I., písm. b),c) a d) zástavní smlouvy, které vznikly a/nebo budou vznikat nejpozději do 30.6.2042 do výše 84.000,- EUR.  
k podílu 1/32

*Oprávnění pro*

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063  
Parcela: 4248/12, Parcela: 4248/14, Parcela: 4248/15

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.  
2022006577 ze dne 24.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2022  
12:12:03. Zápis proveden dne 28.07.2022.

V-5771/2022-609

Pořadí k 04.07.2022 12:12

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva dle článku II., odst. 3).

---

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 14:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578185 Jedlová  
Kat.území: 658081 Jedlová u Poličky List vlastnictví: 1181  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

**k podílu 1/32**

*Oprávnění pro*

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063  
Parcela: 4248/12, Parcela: 4248/14, Parcela: 4248/15

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.  
2022006577 ze dne 24.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2022  
12:12:03. Zápis proveden dne 28.07.2022.

V-5771/2022-609

Pořadí k 04.07.2022 12:12

**o Zástavní právo smluvní**

k zajištění dluhů ze smlouvy o úvěru č. 2023006803 ve výši 128.000,- EUR,  
budoucí dluhy do výše 2.000.000,- Kč, které budou vznikat nejpozději do 30.9.2041 v  
souladu s rámcovou smlouvou č. 2021012025,  
další dluhy dle článku I., odst. 2, písm. b), c) a d) zástavní smlouvy, které vznikly  
a/nebo budou vznikat nejpozději do 30.4.2044 do výše 5.328.000,- Kč.

k podílu 1/32

*Oprávnění pro*

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063  
Parcela: 4248/12, Parcela: 4248/14, Parcela: 4248/15

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.  
2024004449 ze dne 15.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2024  
11:31:51. Zápis proveden dne 23.08.2024.

V-5099/2024-609

Pořadí k 16.07.2024 11:31

**o Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva dle článku II., odst. 3).

k podílu 1/32

*Oprávnění pro*

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063  
Parcela: 4248/12, Parcela: 4248/14, Parcela: 4248/15

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.  
2024004449 ze dne 15.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2024  
11:31:51. Zápis proveden dne 23.08.2024.

V-5099/2024-609

Pořadí k 16.07.2024 11:31

**o Zástavní právo smluvní**

k zajištění dluhů ze smlouvy o úvěru č. 5500/509649-06/25/01-001/00/R a ze zástavní

---

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 3



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 14:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578185 Jedlová

Kat.území: 658081 Jedlová u Poličky

List vlastnictví: 1181

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

*Typ vztahu*

**k podílu 1/32**

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063  
Parcela: 4248/12, Parcela: 4248/14, Parcela: 4248/15

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 203 Ex 22622/24-21 ze dne 09.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024 22:13:30. Zápis proveden dne 11.10.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-7315/2024-609

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Kocinec, Farní 19, 738 01 Frýdek-Místek

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 142 EX 01053/24-010 ze dne 23.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024 05:59:50. Zápis proveden dne 23.10.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-7650/2024-609

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**k podílu 1/32**

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063  
Parcela: 4248/12, Parcela: 4248/14, Parcela: 4248/15

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 142 EX 01053/24-014 ze dne 23.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024 05:59:50. Zápis proveden dne 23.10.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-7650/2024-609

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, Hradec Králové 500 03

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 2211/24- 7 ze dne 25.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2024 23:15:43. Zápis proveden dne 04.11.2024; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-7860/2024-602

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**k podílu 1/32**

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063  
Parcela: 4248/12, Parcela: 4248/14, Parcela: 4248/15

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 202 EX 2211/24- 10 ze dne 29.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2024 23:15:41. Zápis

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

strana 5



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 14:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578185 Jedlová  
Kat.území: 658081 Jedlová u Poličky List vlastnictví: 1181  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/32**

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063  
Parcela: 4248/12, Parcela: 4248/14, Parcela: 4248/15

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 179 EX 619/24-17 ze dne  
03.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2024 14:27:23. Zápis  
proveden dne 06.12.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-8538/2024-609

o **Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 63919/24-15 ze dne  
07.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 17:06:13. Zápis proveden  
dne 12.12.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-8750/2024-609

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/32**

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063  
Parcela: 4248/12, Parcela: 4248/14, Parcela: 4248/15

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 204 EX 63919/24-84 ze dne  
11.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 17:06:13. Zápis  
proveden dne 12.12.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-8749/2024-609

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov**

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 203 Ex 29485/24-8 ze  
dne 16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2024 18:24:29. Zápis  
proveden dne 17.12.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-8823/2024-609

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/32**

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201  
Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063  
Parcela: 4248/12, Parcela: 4248/14, Parcela: 4248/15

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 203 Ex 29485/24-17 ze dne

---

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 14:55:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578185 Jedlová

Kat.území: 658081 Jedlová u Poličky

List vlastnictví: 1181

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

---

*Typ vztahu*

---

16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2024 18:24:29. Zápis proveden dne 17.12.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-8823/2024-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Kubena, Cejl č.p. 40/107, 602 00 Brno

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201

Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 227 EX 9372/24-10 ze dne 23.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 11:59:50. Zápis proveden dne 07.01.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-44/2025-609

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/32

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201

Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063

Parcela: 4248/12, Parcela: 4248/14, Parcela: 4248/15

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 227 EX 9372/24-17 ze dne 30.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2024 23:10:10. Zápis proveden dne 07.01.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-8932/2024-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Valenta, Hlušovická 254/58, 779 00 Olomouc

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201

Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Valenta 196EX-1843/2024 -9 ze dne 19.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 20:43:26. Zápis proveden dne 09.01.2025; uloženo na prac. Olomouc

Z-95/2025-805

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/32

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201

Suchdol nad Odrou, RČ/IČO: 28605063

Parcela: 4248/12, Parcela: 4248/14, Parcela: 4248/15

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 196EX 1843/24-17 ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 20:43:36. Zápis proveden dne 10.01.2025; uloženo na prac. Svitavy

Z-50/2025-609

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

*Povinnost k*

WORLD-WIDE PROSPECT s.r.o., Na rybníkách 197, 74201

---

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 8





## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

K ocenění nebyl přizván konzultant.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 2026005.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 092138/2025.

Ve Velaticích 20.01.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek  
Velatice 214  
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.8.