

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3100/03-2022/B

Znalecký posudek je podán pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace oceňování nemovitostí.

**Ocenění odštěpované části jmění obchodní společnosti
EIDK Trade Agency spol. s r.o.
za účelem odštěpení části jmění se vznikem nové společnosti**

Znalec: Ing. Patrik Žďánský
V Horách 830
460 15 Liberec 15

Zadavatel: EIDK Trade Agency spol. s r.o., RČ/IČO: 44264054
Starostrašnická 3241/53
100 00 Praha 10-Strašnice

Číslo jednací: 3100/03-2022

OBVYKLÁ CENA	3 192 885 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 13 stran textu a 24 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 1.1.2022

Vyhotoveno: Liberec 3.2.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Usnesení Městského soudu v Praze č.j.2Nc 4507/2022-7:

„Ocenění jmění osoby zúčastněné na přeměně rozdělením ve formě odštěpení, v jehož důsledku navrhovatel (rozdělovaná společnost), nezanikne a část jejího jmění přejde na nově vznikající společnosti s ručením omezeným podle ust. § 28 zákona o přeměnách a podle ust. § 253 odst. 2 zákona o přeměnách v rámci přeměny rozdělením ve formě odštěpení obchodní společnosti EIDK Trade Agency spol. s r.o., IČO: 442 64 054, se sídlem Starostrašnická 3241/53, 100 00 Praha 10.”

Specifikace odštěpovaného majetku:

Předmětem ocenění a následného odštěpení jsou výhradně **nemovité věci** ve vlastnictví firmy EIDK Trade Agency spol. s r.o., IČO: 442 64 054, se sídlem Starostrašnická 3241/53, 100 00 Praha 10. Oceňované pozemky jsou zapsané na listu vlastnictví č.3124 pro katastrální území Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod: „Pozemek p.č. 2244/1 - orná půda, pozemek p.č. 2244/7 - orná půda, pozemek p.č. 2311/2 - orná půda, pozemek p.č. 2311/6 - orná půda, pozemek p.č. 2312 - orná půda, pozemek p.č. 2313 - orná půda, pozemek p.č. 2315 - zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, pozemek p.č. 4230 - ostatní plocha, ostatní komunikace.”

1.2. Účel znaleckého posudku

Posudek je zpracován za účelem převodu části jmění na nově vznikající společnost

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

Zadavatel žádné skutečnosti nesdělil.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.01.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V souladu s definicí obvyklé ceny budou k porovnání využity informace o realizovaných, nikoli inzerovaných, cenách nemovitostí, odpovídajících charakteru oceňovaných pozemků. Za účelem stanovení porovnávací hodnoty a následného odhadu ceny obvyklé bude proveden průzkum trhu, nahlédnutím do kupních smluv zapsaných v katastru nemovitostí a vytipovány pozemky vhodné k porovnání.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Usnesení Městského soudu v Praze č.j.2Nc 4507/2022-7 ze dne 28.1.2022.

Návrh na jmenování znalce + souhlas znalce se jmenováním

Výpis z katastru nemovitostí listu vlastnictví č.3124 podle stavu ke dni 31.12.2021.

Informace o pozemku - dálkový přístup (nahlizenidokn.cuzk.cz)

Katastrální mapa - dálkový přístup (nahlizenidokn.cuzk.cz)

Informace z katastru nemovitostí - dálkový přístup (nahlizenidokn.cuzk.cz)

Územní plán obce Jaroměř: Schéma plánu charakterů, výkres předpokládaných záborů půdního fondu, hlavní výkres.

Informace o realizovaných obchodech a kupních smlouvách vložených do katastru nemovitostí, získané pomocí aplikace cenovemapy.cz

Informace z místního šetření ze dne 19.1.2022

Fotodokumentace z místního šetření 19.1.2022

Informace poskytnuté návrhovatelem: Seznam pozemků dle inventárních čísel, Výpis z katastru nemovitostí listu vlastnictví č.3124 ze dne 30.6.2021, Smlouva o budoucí smlouvě kupní DEK 1.str., sml.Oligma-pozemky. pro oceňování nemovitostí

Platné cenové předpisy:

Zákon č.151/1997 Sb. ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č.488/2020 sb.

Odborná literatura:

Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc a kol.

Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc a kol.

Nemovitosti, Oceňování a právní vztahy, Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc a kol., Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc., Ing. Vítězslava Hlavinková.

Oceňování nemovitostí v praxi, Petr Ort, Olga Ortová Šéflová

Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy, Petr Ort

Výnosová hodnota nemovitostí, Zbyněk Zazvonil

Porovnávací hodnota nemovitosti, Zbyněk Zazvonil

Teorie oceňování nemovitostí, Miroslav V. Jokl, Miroslav P.Jokl, Daniel J. Jokl.

Věcná břemena od A do Z, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.

Znalec a znalecký posudek v civilním řízení, Luboš Dorfl

2.3. Věrohodnost zdroje dat

K porovnání budou využity informace o realizovaných prodejkách získané z kupních smluv vložených do katastru nemovitostí.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Základní pojmy

CENA ZJIŠTĚNÁ (ADMINISTRATIVNÍ) - cena zjištěná dle cenového předpisu (v současné době Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č.303/2013sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.).

CENA OBVYKLÁ - je v zákoně o oceňování majetku definována v ustanovení § 2 odst. 1 od roku 1997.

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

Určení obvyklé ceny dle § 1a Vyhlášky č.424/2021 Sb.

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

CENA POŘIZOVACÍ - cena, za kterou bylo možno majetek pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

CENA REPRODUKČNÍ - cena, za kterou by bylo možno stejný nový porovnatelný majetek pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

HODNOTA LIKVIDAČNÍ - peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

HODNOTA POROVNÁVACÍ - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

HODNOTA TRŽNÍ - "odhadovaná částka", za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informativně, rozvážně a bez nátlaku." (Definice dle IVSC - aktualizace rok 1998).

Určení tržní hodnoty dle § 1b Vyhlášky č.424/2021 Sb.

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

HODNOTA VĚCNÁ - (dle právního názvosloví " časová cena " majetku), je reprodukční cena majetku, snižena o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání majetku.

HODNOTA VÝNOSOVÁ - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

TRH - interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit

ČISTÝ ROČNÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS - výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Metody tržního ocenění:

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižena o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání je stanovené pomocí některé ze známých metod.

METODA VÝNOSOVÁ

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sniženo o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

- stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu
- stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů $r_1 - r_4$)
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce:

$$V = 100 * Z / r ,$$

ve vzorci je možno Z nahradit Z_u ,

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos (před zdaněním, je-li stanoven z nájmu)

Z_u je upravený stabilizovaný roční zisk (po zdanění), je-li stanoven z provozu nemovitosti jako podnik

r je kapitalizační míra

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu, a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

K porovnání může být (V případě nedostatku obdobných nemovitostí, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu) alternativně využita aktuální nabídka realitních kanceláří. Vstupní hodnotu je třeba upravit s předpokladem možné snížení v průběhu inzerce a realizace prodeje. Oproti realizovaným obchodům nejsou inzerované ceny zatíženy několika druhy zkreslení, tj. nižší dosažené ceny oproti prodeji mezi příbuznými osobami, zkreslenými cenami odtrženými od reality mezi spřízněnými právníckými a fyzickými osobami, prodeji v tísní, nespécifikovaného mimořádného zájmu kupujícího a výrazně snížených cen z důvodu jiných zájmů a protiplnění. Ceny inzerované mohou být naopak do značné míry velmi optimistické, hlavně v počátečním období nabídky.

Výběr oceňovací metody:

Za účelem odhadu obvyklé ceny bude využito výsledků porovnávací metody.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyly přizváni

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Předmětem ocenění jsou nemovité věci. Ocenění bude provedeno v souladu s definicí obvyklé ceny porovnávací metodou. K porovnání budou využity informace o realizovaných prodejkách získané z kupních smluv vložených do katastru nemovitostí.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Rozhodné datum:

Rozhodné datum pro ocenění: 1.1.2021

Navrhovatel:

Obchodní firma:

EIDK Trade Agency spol. s r.o., IČ:44264054, se sídlem Starostrašnická 3241/53, Strašnice, 10000 Praha 10
Usnesení Městského soudu v Praze č.j.2Nc 4507/2022-7

Vypracoval:

Ing. Patrik Žďánský, IČ: 65098331, se sídlem V Horách 830, 46015 Liberec

Základní údaje o firmě:

viz Výpis z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 4971, který je přílohou znaleckého posudku.

Vlastnická práva k oceňovaným nemovitým věcem:

EIDK Trade Agency spol. s r.o., IČ: 44264054
sídlo: Starostrašnická 3241/53, Strašnice, 10000 Praha 10

Lokalizace:

kraj: Královehradecký

okres: Náchod

obec: Jaroměř

katastrální území: Jaroměř

Oceňované pozemky zapsané na listu vlastnictví č.3124:

p.č. 2244/1 - orná půda

p.č. 2244/7 - orná půda

p.č. 2311/2 - orná půda

p.č. 2311/6 - orná půda

p.č. 2312 - orná půda

p.č. 2313 - orná půda

p.č. 2315 - zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště

p.č. 4230 - ostatní plocha, ostatní komunikace

Dokumentace a skutečnost

K dispozici je druh a výměra pozemků zapsaná v katastru nemovitostí a územní plán obce Jaroměř upřesňující stávající a budoucí využití pozemků.

Místopis

Jaroměř (německy Jermer) je východočeské město v okrese Náchod, ležící 17 km severovýchodně od Hradce Králové na soutoku řek Labe, Úpy a Metuje v nadmořské výšce 254 m. Má rozlohu 23,95 km². Žije zde přibližně 12 tisíc obyvatel. K Jaroměři přináleží i historické pevnostní město Josefov. Historické jádro města je městskou památkovou zónou, střed Josefova městskou památkovou rezervací.

Oceňované nemovité věci se nacházejí na severní straně rychlostní komunikace R33 (E67), vedoucí od Hradce Králové do středu města Jaroměř.

Pozemky jsou přístupné po místních polo-zpevněných komunikacích z ulice Hradecké. Pozemky p.č. 2244/1, p.č. 2244/7, p.č. 2311/2, p.č. 2311/6, p.č. 2312, p.č. 2313 jsou pozemky zemědělskými určenými k zemědělské činnosti aktuálně porostlé trávou a náletovými křovisky. Pozemek p.č. 2315 je pozemkem stavebním. Stavba se na pozemku nenachází. Původní zástavba byla tvořena zemědělským skladovým objektem. Pozemek p.č. 4230 je místní komunikací.

Celkový popis nemovité věci

Pozemky jsou přístupné po místních polo-zpevněných komunikacích z ulice Hradecké. Pozemky p.č. 2244/1, p.č. 2244/7, p.č. 2311/2, p.č. 2311/6, p.č. 2312, p.č. 2313 jsou pozemky zemědělskými určenými k zemědělské činnosti aktuálně porostlé trávou a náletovými křovisky. Pozemek p.č. 2315 je pozemkem stavebním. Stavba se na pozemku nenachází. Původní zástavba byla tvořena zemědělským skladovým objektem.

Pozemek p.č. 4230 je místní komunikací.

Pozemek p.č.2244/1

Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Územní plán obce Jaroměř zařazuje předmětný pozemek do „PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ“ (barva plochy hnědobéžová).

Pozemek p.č.2244/7

Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Územní plán obce Jaroměř zařazuje předmětný pozemek do „PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ“ (barva plochy hnědobéžová).

Pozemek p.č.2311/2

Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Územní plán obce Jaroměř zařazuje předmětný pozemek do „PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ“ (barva plochy hnědobéžová).

Pozemek p.č.2311/6

Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Územní plán obce Jaroměř zařazuje předmětný pozemek do „PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ“ (barva plochy hnědobéžová).

Pozemek p.č.2312

Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Územní plán obce Jaroměř zařazuje předmětný pozemek do „PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ“ (barva plochy hnědobéžová).

Pozemek p.č.2313

Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Územní plán obce Jaroměř zařazuje předmětný pozemek do „PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ“ (barva plochy hnědobéžová).

Pozemek p.č.2315

Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště. Územní plán obce Jaroměř zařazuje předmětný pozemek do „PLOCHY SMÍŠENÉ NEOBYTNÉ“ (barva plochy bordó).

Pozemek p.č.4230

Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha - ostatní komunikace. Územní plán obce Jaroměř zařazuje předmětný pozemek do „PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ“ (barva plochy sedohnědá).

3.3. Obsah

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu pozemku

Pozemek p.č.2244/1

Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Územní plán obce Jaroměř zařazuje předmětný pozemek do „PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ“ (barva plochy hnědobéžová).

Pozemek p.č.2244/7

Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Územní plán obce Jaroměř zařazuje předmětný pozemek do „PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ“ (barva plochy hnědobéžová).

Pozemek p.č.2311/2

Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Územní plán obce Jaroměř zařazuje předmětný pozemek do „PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ“ (barva plochy hnědobéžová).

Pozemek p.č.2311/6

Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Územní plán obce Jaroměř zařazuje předmětný pozemek do „PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ“ (barva plochy hnědobéžová).

Pozemek p.č.2312

Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Územní plán obce Jaroměř zařazuje předmětný pozemek do „PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ“ (barva plochy hnědobéžová).

Pozemek p.č.2313

Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda. Územní plán obce Jaroměř zařazuje předmětný pozemek do „PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ“ (barva plochy hnědobéžová).

Pozemek p.č.2315

Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště. Územní plán obce Jaroměř zařazuje předmětný pozemek do „PLOCHY SMÍŠENÉ NEOBYTNÉ“ (barva plochy bordó).

Pozemek p.č.4230

Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha - ostatní komunikace. Územní plán obce Jaroměř zařazuje předmětný pozemek do „PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ“ (barva plochy šedohnědá).

Přehled srovnávacích pozemků:

Název:	Pozemek p.č.3306/3			
Lokalita:	Dubenec (633372)			
Popis:	Pozemek p.č.3306/3 Dubenec (633372) kupní listina: V-3252/2020-610 cena: 754 350 Kč výměra: 25 145 m ² jednotková cena: 30 Kč/m ² obchodováno: 5/2020			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00
	úvaha zpracovatele ocenění - .			1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
754 350	25 145	30,00	1,00	30,00

Název:	Pozemek p.č.541/17			
Lokalita:	Hubiles (751251)			
Popis:	Pozemek p.č.541/17 Dubenec (751251) kupní listina: V-225/2021-602 cena: 280 000 Kč výměra: 10 643 m ² jednotková cena: 26 Kč/m ² obchodováno: 1/2021			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00
	úvaha zpracovatele ocenění - .			1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
280 000	10 643	26,31	1,00	26,31

Název:	Pozemek p.č.920/32			
Lokalita:	Jesenná (657671)			
Popis:	Pozemek p.č.920/32 Jesenná (657671) kupní listina: V-6789/2020-605 cena: 75 036 Kč výměra: 2886 m ² jednotková cena: 26 Kč/m ² obchodováno: 11/2020			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00
	úvaha zpracovatele ocenění - .			1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
75 036	2 886	26,00	1,00	26,00

Název:	Pozemek p.č.1274			
Lokalita:	Číbuz (747921)			
Popis:	Pozemek p.č.1274 Číbuz (747921) kupní listina: V-2803/2020-602 cena: 126 900 Kč výměra: 5076 m ² jednotková cena: 25 Kč/m ² obchodováno: 3/2020			
Koeficienty:	redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00
	úvaha zpracovatele ocenění - .			1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
126 900	5 076	25,00	1,00	25,00

Minimální jednotková porovnávací cena	25 Kč/m ²
---------------------------------------	----------------------

Průměrná jednotková porovnávací cena	27 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	30 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	2244/1	31 875	27,00		860 625
orná půda	2244/7	50 451	27,00		1 362 177
orná půda	2311/2	4 073	27,00		109 971
orná půda	2311/6	23 068	27,00		622 836
orná půda	2312	2 271	27,00		61 317
orná půda	2313	971	27,00		26 217
zastavěná plocha a nádvoří	2315	1 536	27,00		41 472
ostatní plocha	4230	4 010	27,00		108 270
Celková výměra pozemků		118 255	Hodnota pozemků celkem		3 192 885

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

3 192 885,- Kč

Obvyklá cena 3 192 885 Kč
--

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Na základě výše provedené analýzy majetku sestávajícího se z výhradně nemovitých věcí odhaduji cenu obvyklou ve výši 3 192 885 Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka:

„Ocenění jmění osoby zúčastněné na přeměně rozdělením ve formě odštěpení, v jehož důsledku navrhovatel (rozdělovaná společnost), nezanikne a část jejího jmění přejde na nově vznikající společnosti s ručením omezeným podle ust. § 28 zákona o přeměnách a podle ust. § 253 odst. 2 zákona o přeměnách v rámci přeměny rozdělením ve formě odštěpení obchodní společnosti EIDK Trade Agency spol. s r.o., IČO: 442 64 054, se sídlem Starostrašnická 3241/53, 100 00 Praha 10.“

Specifikace odštěpovaného majetku:

Předmětem ocenění a následného odštěpení jsou výhradně **nemovité věci** ve vlastnictví firmy EIDK Trade Agency spol. s r.o., IČO: 442 64 054, se sídlem Starostrašnická 3241/53, 100 00 Praha 10. Oceňované pozemky jsou zapsané na listu vlastnictví č. 3124 pro katastrální území Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod: „Pozemek p.č. 2244/1 - orná půda, pozemek p.č. 2244/7 - orná půda, pozemek p.č. 2311/2 - orná půda, pozemek p.č. 2311/6 - orná půda, pozemek p.č. 2312 - orná půda, pozemek p.č. 2313 - orná půda, pozemek p.č. 2315 - zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, pozemek p.č. 4230 - ostatní plocha, ostatní komunikace.“

Odpověď:

Na základě výše provedené analýzy, odhaduji CENU OBVYKLOU odštěpovaného jmění části společnosti, ke dni ocenění 1.1.2021 ve výši :

3 192 885,- Kč

(slovy: Třimilionyjednostodevadesátdvatisícosmsetosmdesát pět korun českých)

Výše uvedená zjištěná hodnota odštěpované části jmění je maximální výše základního kapitálu nové společnosti, který může být zapsán v důsledku rozdělení společnosti ve formě odštěpení.

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) *Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.*
- 2) *Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo část této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.*
- 3) *Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.*
- 4) *Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.*
- 5) *Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.*
- 6) *Tato zpráva byla vypracována za účelem ocenění odštěpované části obchodního jmění firmy **EIDK Trade Agency spol. s r.o. (IČ: 44264054)** se sídlem Starostrašnická 3241/53, 100 00 Praha 10 v souvislosti s procesem odštěpení se vznikem nové společnosti.*
- 7) *Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.*
- 8) *Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy.*
- 9) *Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v této zprávě.*

V Liberci 3.2.2022

Ing. Patrik Žďánský

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministryně spravedlnosti ČR ze dne 20.1.2021 pod č.j. MSP-198/2020-OINS-SZN/44 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3100/03-2022/B znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace. Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

Liberec 3.2.2022

Ing. Patrik Žďánský
V Horách 830
460 15 Liberec 15

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 3100/03-2022/B

počet stran A4 v příloze:

Usnesení Městského soudu v Praze č.j.4507/2022-7	1
Výpis z katastru nemovitostí LV č.3124	6
Výpis z veřejné části Živnostenské rejstříku	5
Výpis z obchodního rejstříku	1
Katastrální mapa	9
Mapa lokality	2
Územní plán	1
Fotodokumentace	2

Usnesení Městského soudu v Praze č.j.4507/2022-7

č. j. 2 Ne 4507/2022- 7

USNESENÍ

Městský soud v Praze rozhodl samosoudcem JUDr. Marií Tegérovou ve věci

navrhovatele: EIDK Trade Agency spol. s r.o., IČO: 442 64 054, se sídlem Starostrašnická 3241/53, 100 00 Praha 10

za účasti: Ing. Patrik Žďánský, IČO: 650 98 331, se sídlem V Horách 830, 460 15 Liberec

o jmenování znalce k ocenění jmění

takto:

Soud jmenuje znalcem Ing. Patrika Žďánského, IČ 65098331, V Horách 830, 460 15 Liberec pro ocenění jmění osoby zúčastněné na přeměně rozdělením ve formě odstěpení, v jehož důsledku navrhovatel (rozdělovaná společnost), nezanikne a část jejího jmění přejde na nově vznikající společnosti s ručením omezeným podle ust. § 28 zákona o přeměnách a podle ust. § 253 odst. 2 zákona o přeměnách v rámci přeměny rozdělením ve formě odstěpení obchodní společnosti EIDK Trade Agency spol. s r.o., IČO: 442 64 054, se sídlem Starostrašnická 3241/53, 100 00 Praha 10.

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15ti dnů ode dne doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

Praha 28.01.2022

JUDr. Marie Tegérová v.r.
samosoudce

Shodu s prvopisem potvrzuje Zuzana Kalná.

Výpis z obchodního rejstříku

Tento výpis elektronicky podepsal "MĚSTSKÝ SOUD V PRAZE" dne 27.1.2022 v 10:41:14. EPVid:qW1iX5glWr49gsJICLTHhw

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 4971

Datum vzniku a zápisu:	11. listopadu 1991
Spisová značka:	C 4971 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	EIDK Trade Agency spol. s r.o.
Sídlo:	Praha 10-Strašnice, Starostrašnická 3241/53, PSČ 10000
Identifikační číslo:	442 64 054
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	hostinská činnost opravy silničních vozidel montáž, opravy, revize a zkoušky plynových zařízení a plnění nádob plyny opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Silniční motorová doprava nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
Statutární orgán:	
jednatel:	Ing. KAREL DOLEJŠÍ, dat. nar. 1. června 1950 Krátká 931/26, Strašnice, 100 00 Praha 10 Den vzniku funkce: 11. listopadu 1991
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Jednatel zastupuje společnost samostatně.
Společníci:	
Společník:	Ing. KAREL DOLEJŠÍ, dat. nar. 1. června 1950 Krátká 931/26, Strašnice, 100 00 Praha 10
Podíl:	Obchodní podíl: 90 % Vklad: 31 100 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 90% Druh podílu: základní
Společník:	Hans Ulrich Hess, nar. 22. září 1940, dat. nar. 22. září 1940 8542 Wiesendangen, Dorfgrasse 79, Švýcarská konfederace
Podíl:	Obchodní podíl: 10 % Vklad: 3 500 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 10% Druh podílu: základní
Základní kapitál:	34 600 000,- Kč
Ostatní skutečnosti:	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Údaje platné ke dni: 27. ledna 2022 03:45

1/1

Výpis z veřejné části Živnostenské rejstříku

Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 03.02.2022 09:41:14

Obchodní firma: **EIDK Trade Agency spol. s r.o.**
Adresa sídla: **Starostrašnická 3241/53, 100 00, Praha 10 - Strašnice**
Identifikační číslo osoby: **44264054**

Statutární orgán nebo jeho členové:

Jméno a příjmení: **Ing. Karel DOLEJŠÍ (5)**
Vznik funkce: **11.11.1991**

Živnostenské oprávnění č.1

Předmět podnikání: **Hostinská činnost**
Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**
Vznik oprávnění: **24.01.1994**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Odpovědný zástupce:

Jméno a příjmení: **Eva VAŠÍČKOVÁ (1)**

Živnostenské oprávnění č.2

Předmět podnikání: **Montáž, opravy, revize a zkoušky plynových zařízení a plnění nádob plyny**
Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**
Vznik oprávnění: **13.05.1998**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Odpovědný zástupce:

Jméno a příjmení: **Jiří Kalhous (2)**

Živnostenské oprávnění č.3

Předmět podnikání: **Opravy silničních vozidel**
Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**
Vznik oprávnění: **11.12.2002**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Odpovědný zástupce:

Jméno a příjmení: **Adolf HOLEČEK (3)**

Živnostenské oprávnění č.4

Předmět podnikání: **Opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů**
Druh živnosti: **Ohlašovací řemeslná**
Vznik oprávnění: **11.12.2002**
Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Odpovědný zástupce:

Jméno a příjmení: **Adolf HOLEČEK (3)**

Živnostenské oprávnění č.5

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**

Obory činnosti: **Výroba motorových a přípojných vozidel a karoserií
Zprostředkování obchodu a služeb
Velkoobchod a maloobchod
Údržba motorových vozidel a jejich příslušenství
Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě
Ubytovací služby
Pronájem a půjčování věcí movitých
Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
Provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti**

Druh živnosti: **Ohlašovací volná**

Vznik oprávnění: **02.10.1992**

Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Odpovědný zástupce:

Jméno a příjmení: **Adolf HOLEČEK (3)**

Jméno a příjmení: **Eva VAŠÍČKOVÁ (1)**

Jméno a příjmení: **Ludmila Hlavsová (4)**

Jméno a příjmení: **Ing. Karel DOLEJŠÍ (5)**

Živnostenské oprávnění č.6

Předmět podnikání: **Silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče**

Druh živnosti: **Koncesovaná**

Vznik oprávnění: **07.06.1995**

Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Odpovědný zástupce:

Jméno a příjmení: **Ing. Karel DOLEJŠÍ (5)**

Živnostenské oprávnění č.7

Předmět podnikání: **Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin**

Druh živnosti: **Koncesovaná**

Vznik oprávnění: **29.01.2014**

Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Provozovny k předmětu podnikání číslo

1. Hostinská činnost

Adresa: **503 04, Černožice 269**
Identifikační číslo provozovny: **1004246668**
Zahájení provozování dne: **18.02.1994**

2. Montáž, opravy, revize a zkoušky plynových zařízení a plnění nádob plyny

Adresa: **503 04, Černožice 269**
Identifikační číslo provozovny: **1004246668**
Zahájení provozování dne: **13.05.1998**

3. Opravy silničních vozidel

Adresa: **třída T. G. Masaryka 140, 552 03, Česká Skalice**
Identifikační číslo provozovny: **1004246722**
Zahájení provozování dne: **29.01.2003**

4. *Opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů*

Adresa: **třída T. G. Masaryka 140, 552 03, Česká Skalice**

Identifikační číslo provozovny: **1004246722**

Zahájení provozování dne: **29.01.2003**

5. *Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona*

Obor činnosti: Výroba motorových a přípojných vozidel a karoserií

Adresa: **třída T. G. Masaryka 140, 552 03, Česká Skalice**

Identifikační číslo provozovny: **1004246722**

Zahájení provozování dne: **14.05.2009**

Obor činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb

Adresa: **Starostrašnická 3241/53, 100 00, Praha 10 - Strašnice**

Identifikační číslo provozovny: **1004246731**

Zahájení provozování dne: **14.05.2009**

Obor činnosti: Ubytovací služby

Název: **MOTEL ARKUS**

Adresa: **503 04, Černožice 269**

Identifikační číslo provozovny: **1004246692**

Zahájení provozování dne: **14.05.2009**

Obor činnosti: Pronájem a půjčování věcí movitých

Adresa: **Husova 233, 551 01, Jaroměř - Pražské Předměstí**

Identifikační číslo provozovny: **1004246633**

Zahájení provozování dne: **14.05.2009**

Obor činnosti: Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení

Adresa: **Husova 233, 551 01, Jaroměř - Pražské Předměstí**

Identifikační číslo provozovny: **1004246633**

Zahájení provozování dne: **14.05.2009**

Obor činnosti: Provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti

Adresa: **Husova 233, 551 01, Jaroměř - Pražské Předměstí**

Identifikační číslo provozovny: **1004246633**

Zahájení provozování dne: **14.05.2009**

Obor činnosti: Velkoobchod a maloobchod

Název: **komunikace E 67/33**

Adresa: **503 04, Černožice 269**

Identifikační číslo provozovny: **1004246684**

Zahájení provozování dne: **10.12.2001**

Adresa: **503 04, Černožice 269**

Identifikační číslo provozovny: **1004246668**

Zahájení provozování dne: **14.05.2009**

Adresa: **třída T. G. Masaryka 140, 552 03, Česká Skalice**

Identifikační číslo provozovny: **1004246722**

Zahájení provozování dne: **14.05.2009**

Adresa: **Husova 137, 551 01, Jaroměř - Pražské Předměstí**

Identifikační číslo provozovny: **1004246641**

Zahájení provozování dne: **14.05.2009**

Adresa: **Husova 233, 551 01, Jaroměř - Pražské Předměstí**

Identifikační číslo provozovny: **1004246633**

Zahájení provozování dne: **14.05.2009**

Adresa: **Na Valech 200, 551 01, Jaroměř - Jakubské Předměstí**

Identifikační číslo provozovny: **1004246625**

Zahájení provozování dne: **14.05.2009**

Adresa: **Hradecká, 551 01, Jaroměř**

Identifikační číslo provozovny: **1004246706**

Zahájení provozování dne: **14.05.2009**

Obor činnosti: Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě

Název: **komunikace E 67/33**

Adresa: **503 04, Černožice 269**

Identifikační číslo provozovny: **1004246684**

Zahájení provozování dne: **10.12.2001**

Adresa: **Hradecká, 551 01, Jaroměř**
Identifikační číslo provozovny: **1004246706**
Zahájení provozování dne: **14.05.2009**
Adresa: **503 04, Černožice 269**
Identifikační číslo provozovny: **1004246668**
Zahájení provozování dne: **14.05.2009**

6. Silniční motorová doprava - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče

Adresa: **NA LIBINÁCH-AREÁL VCHZ SYNTEZI, 551 00, Jaroměř - Cihelny**
Identifikační číslo provozovny: **1004246676**
Zahájení provozování dne: **07.06.1995**
Adresa: **Husova 233, 551 01, Jaroměř - Pražské Předměstí**
Identifikační číslo provozovny: **1004246633**
Zahájení provozování dne: **20.08.2001**

7. Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

Název: **MOTEL ARKUS**
Adresa: **503 04, Černožice 269**
Identifikační číslo provozovny: **1004246692**
Zahájení provozování dne: **29.01.2014**
Adresa: **503 04, Černožice 269**
Identifikační číslo provozovny: **1004246668**
Zahájení provozování dne: **29.01.2014**
Název: **komunikace E 67/33**
Adresa: **503 04, Černožice 269**
Identifikační číslo provozovny: **1004246684**
Zahájení provozování dne: **29.01.2014**
Adresa: **407 17, Hřensko 163**
Identifikační číslo provozovny: **1009409999**
Zahájení provozování dne: **29.01.2014**

Seznam zúčastněných osob

Jméno a příjmení: **Eva VAŠÍČKOVÁ (1)**
Datum narození: **08.10.1974**
Občanství: **Česká republika**

Jméno a příjmení: **Jiří Kalhous (2)**
Datum narození: **13.10.1964**
Občanství: **Česká republika**

Jméno a příjmení: **Adolf HOLEČEK (3)**
Datum narození: **07.09.1948**
Občanství: **Česká republika**

Jméno a příjmení: **Ludmila Hlavsová (4)**
Datum narození: **03.03.1961**
Občanství: **Česká republika**

Jméno a příjmení: **Ing. Karel DOLEJŠÍ (5)**
Datum narození: **01.06.1950**
Občanství: **Česká republika**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Úřad městské části Praha 10**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

Výpis z katastru nemovitostí LV č.3124

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2021 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574121 Jaroměř
Kat.území: 657336 Jaroměř List vlastnictví: 3124

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl		
<i>Vlastnické právo</i>					
EIDK Trade Agency spol. s r.o., Starostrašnická 3241/53, 44264054 Strašnice, 10000 Praha 10					
B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	955/2	49	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	988	519	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	989	447	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Pražské Předměstí, č.p. 233, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 989					
	2240	1530	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2240					
	2241	1562	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, rozsáhlé chráněné území
	2244/1	31875	orná půda		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	2244/2	3833	ostatní plocha	jiná plocha	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, rozsáhlé chráněné území
	2244/7	50451	orná půda		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	2244/8	1061	orná půda		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 1

Výpis z katastru nemovitostí LV č.3124

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2021 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574121 Jaroměř
Kat.území: 657336 Jaroměř List vlastnictví: 3124

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

2247/1	15427 orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
2247/9	4927 ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
2247/12	1262 ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
2247/15	88 zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
<i>Součástí je stavba: Dolní Dolce, č.p. 932, obč.vyb.</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 2247/15</i>			
2249/4	28 ostatní plocha	manipulační plocha	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, rozsáhlé chráněné území
2260/1	2839 orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
2309	1103 zahrada		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
2310	277 zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, rozsáhlé chráněné území
<i>Součástí je stavba: Dolní Dolce, č.p. 225, rod.dům</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 2310</i>			
2311/2	4073 orná půda		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
2311/6	23068 orná půda		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
2311/7	75 orná půda		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
2312	2271 orná půda		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.
strana 2

Výpis z katastru nemovitostí LV č.3124

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2021 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod
 Kat.území: 657336 Jaroměř

Obec: 574121 Jaroměř
 List vlastnictví: 3124

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Číslo pozemku	Typ pozemku	Velikost	Poznámky	Právní stav
2313	orná půda	971		ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
2315	zastavěná plocha a nádvoří	1536	zbořeniště	ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
2327	orná půda	4712		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
2671	ostatní plocha	3819	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
3615	trvalý travní porost	12238		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
4229	ostatní plocha	644	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
4230	ostatní plocha	4010	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Pražské Předměstí, č.p. 138	rod.dům	1260/6, LV 3159
		1262/2, LV 3102

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 2260/1

Povinnost k

Parcela: 2050/5, Parcela: 2051/4, Parcela: 2260/6, Parcela: 2260/7

Listina **Smlouva o věcném břemeni V3 4006/1996 ze dne 16.12.1996. Právní účinky vkladu ke dni 18.12.1996.**

POLVZ:669/1997

Z-5900669/1997-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 3

Výpis z katastru nemovitostí LV č.3124

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2021 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod
Kat.území: 657336 Jaroměř

Obec: 574121 Jaroměř
List vlastnictví: 3124

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2240, Parcela: 2241, Parcela: 2244/1, Parcela: 2244/2, Parcela: 2244/7,
Parcela: 2244/8, Parcela: 2247/1, Parcela: 2247/12, Parcela: 2247/15, Parcela:
2247/9, Parcela: 2249/4, Parcela: 2260/1, Parcela: 2309, Parcela: 2310, Parcela:
2311/6, Parcela: 2311/7, Parcela: 2315, Parcela: 2327, Parcela: 2671, Parcela:
3615, Parcela: 4229, Parcela: 4230, Parcela: 955/2, Parcela: 988, Parcela: 989

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 2240, Parcela: 2241, Parcela: 2244/1, Parcela: 2244/2, Parcela: 2244/7,
Parcela: 2244/8, Parcela: 2247/1, Parcela: 2247/12, Parcela: 2247/15, Parcela:
2247/9, Parcela: 2249/4, Parcela: 2260/1, Parcela: 2309, Parcela: 2310, Parcela:
2311/6, Parcela: 2311/7, Parcela: 2315, Parcela: 2327, Parcela: 2671, Parcela:
3615, Parcela: 4229, Parcela: 4230, Parcela: 955/2, Parcela: 988, Parcela: 989

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 3122/1992 Smlouva kupní z 14.12.1992.
POLVZ:77/1993 Z-5900077/1993-605
Pro: EIDK Trade Agency spol. s r.o., Starostrašnická 3241/53, RČ/IČO: 44264054
Strašnice, 10000 Praha 10
- o Smlouva (dohoda) V1 218/1994 kupní z 17.1.1994, vklad z 3.2.1994.
POLVZ:118/1994 Z-5900118/1994-605
Pro: EIDK Trade Agency spol. s r.o., Starostrašnická 3241/53, RČ/IČO: 44264054
Strašnice, 10000 Praha 10
- o Kolaudační rozhodnutí čj. Výst.-507/1993 ze dne 21.06.1994.
POLVZ:365/1994 Z-5900365/1994-605
Pro: EIDK Trade Agency spol. s r.o., Starostrašnická 3241/53, RČ/IČO: 44264054
Strašnice, 10000 Praha 10
- o Smlouva (dohoda) V1 2341/1994 kupní z 8.9.1994, vklad z 20.9.1994.
POLVZ:67/1995 Z-5900067/1995-605
Pro: EIDK Trade Agency spol. s r.o., Starostrašnická 3241/53, RČ/IČO: 44264054
Strašnice, 10000 Praha 10
- o Kupní smlouva V11 533/1997 z 12.12.1996, vklad z 5.2.1997.
POLVZ:911/1997 Z-5900911/1997-605
Pro: EIDK Trade Agency spol. s r.o., Starostrašnická 3241/53, RČ/IČO: 44264054
Strašnice, 10000 Praha 10
- o Kupní smlouva V11 4047/1999 ze dne 15.12.1999. Právní účinky vkladu ke dni 21.12.1999.
POLVZ:40/2000 Z-5900040/2000-605
Pro: EIDK Trade Agency spol. s r.o., Starostrašnická 3241/53, RČ/IČO: 44264054
Strašnice, 10000 Praha 10
- o Kupní smlouva V11 288/2000 ze dne 2.2.2000. Právní účinky vkladu ke dni 8.2.2000.
POLVZ:67/2000 Z-5900067/2000-605
Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 4

Výpis z katastru nemovitostí LV č.3124

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2021 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 574121 Jaroměř
Kat.území: 657336 Jaroměř List vlastnictví: 3124
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- EIDK Trade Agency spol. s r.o., Starostrašnická 3241/53, RČ/IČO: 44264054
Strašnice, 10000 Praha 10
- o Kupní smlouva V11 2221/2000 ze dne 30.6.2000. Právní účinky vkladu ke dni 30.6.2000.
POLVZ:370/2000 Z-5900370/2000-605
- Pro: EIDK Trade Agency spol. s r.o., Starostrašnická 3241/53, RČ/IČO: 44264054
Strašnice, 10000 Praha 10
- o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 30.11.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.12.2005.
V-4820/2005-605
- Pro: EIDK Trade Agency spol. s r.o., Starostrašnická 3241/53, RČ/IČO: 44264054
Strašnice, 10000 Praha 10

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

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
955/2	35800	49
988	35800	519
2244/1	30850	31820
	37101	55
2244/7	30850	46115
	32213	4336
2244/8	30850	1061
2247/1	30850	10
	31100	4620
	31954	3525
	37101	7272
2260/1	31100	2839
2309	31100	1103
2311/2	31100	3864
	31110	209
2311/6	30850	1958
	31110	8450
	32213	12660
2311/7	30850	54
	31110	21
2312	30850	50
	31100	82
	31110	2139
2313	31100	765
	31110	206
2327	30850	4712
3615	31000	1341
	35600	9078
	35700	1819

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

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

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 5

Výpis z katastru nemovitostí LV č.3124

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2021 00:00:00

Okres: CZ0523 Náchod

Obec: 574121 Jaroměř

Kat.území: 657336 Jaroměř

List vlastnictví: 3124

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 27.01.2022 10:54:22

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy



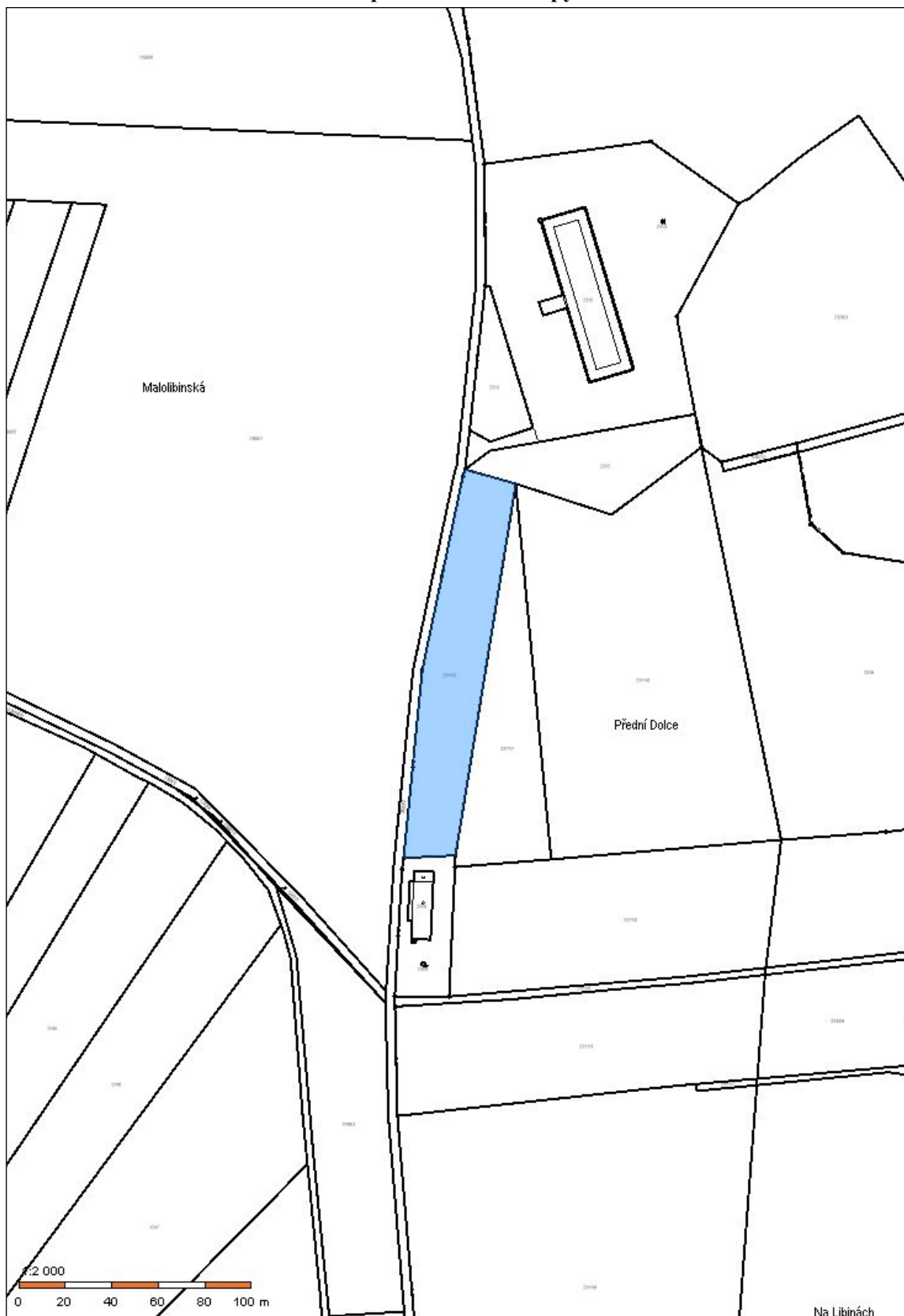
Pozemek p.č. 2244/1 v k.ú. č. 657336

Kopie katastrální mapy



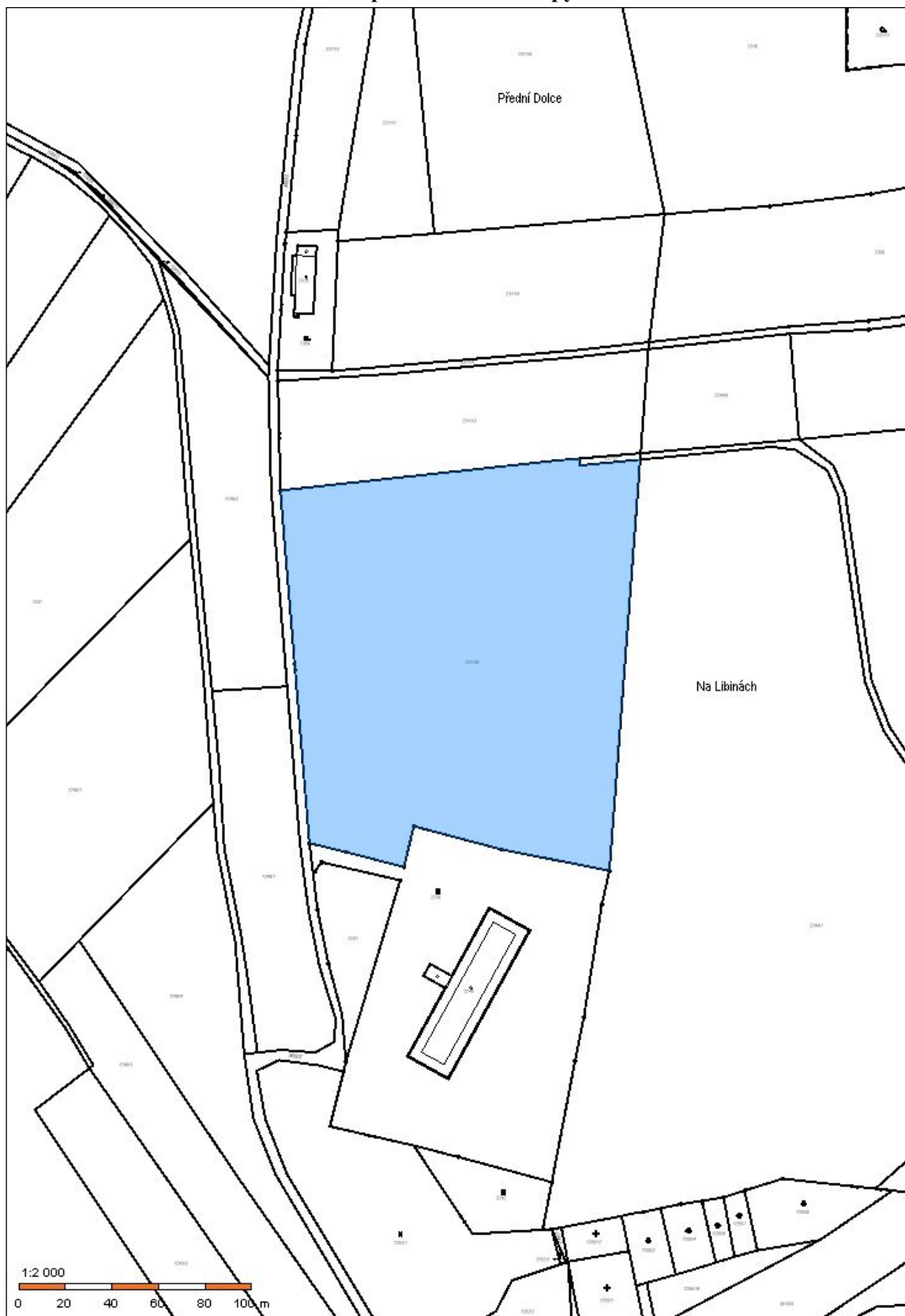
Pozemek p.č. 2244/7 v k.ú. č. 657336

Kopie katastrální mapy



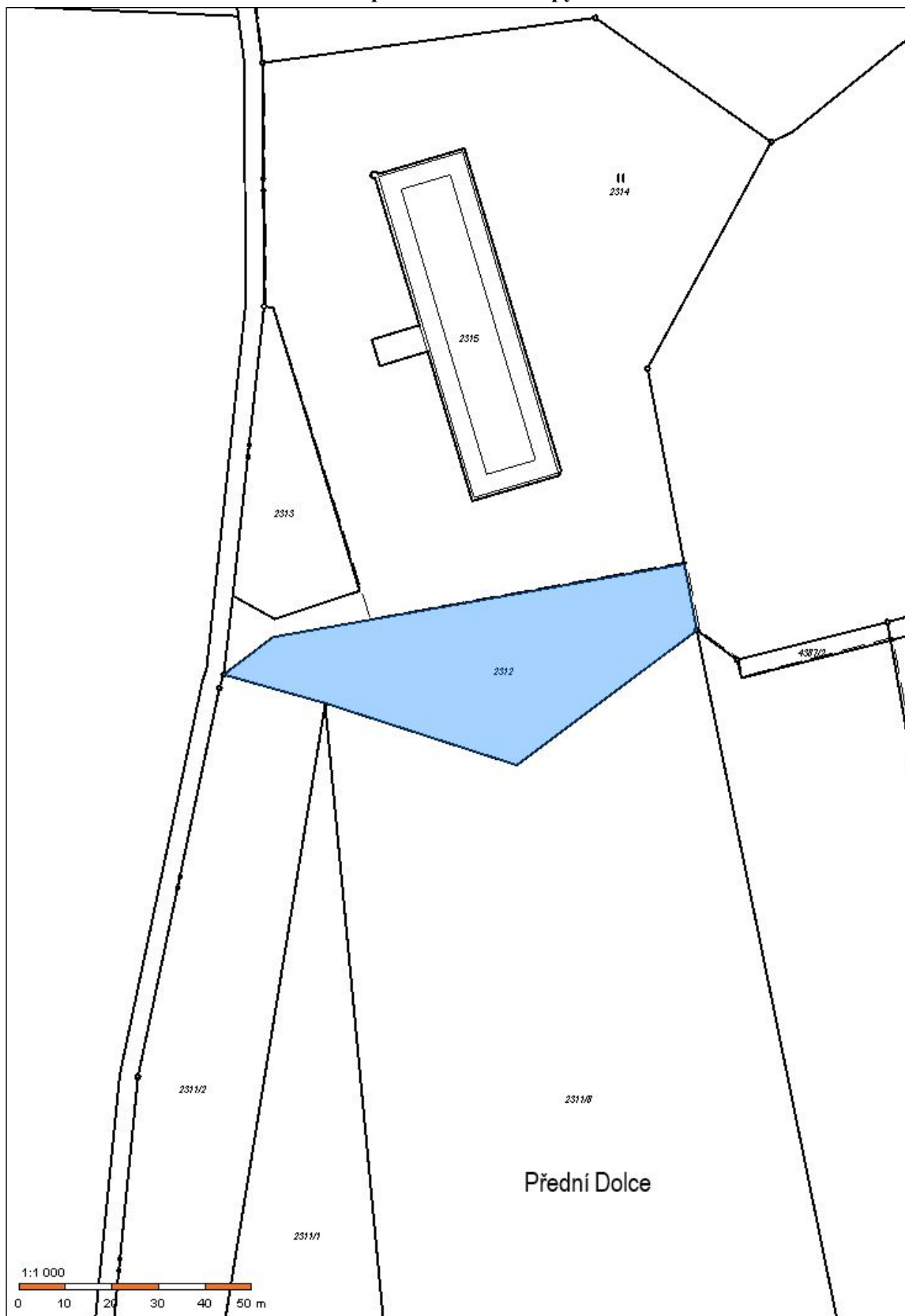
Pozemek p.č. 2311/2 v k.ú. č. 657336

Kopie katastrální mapy



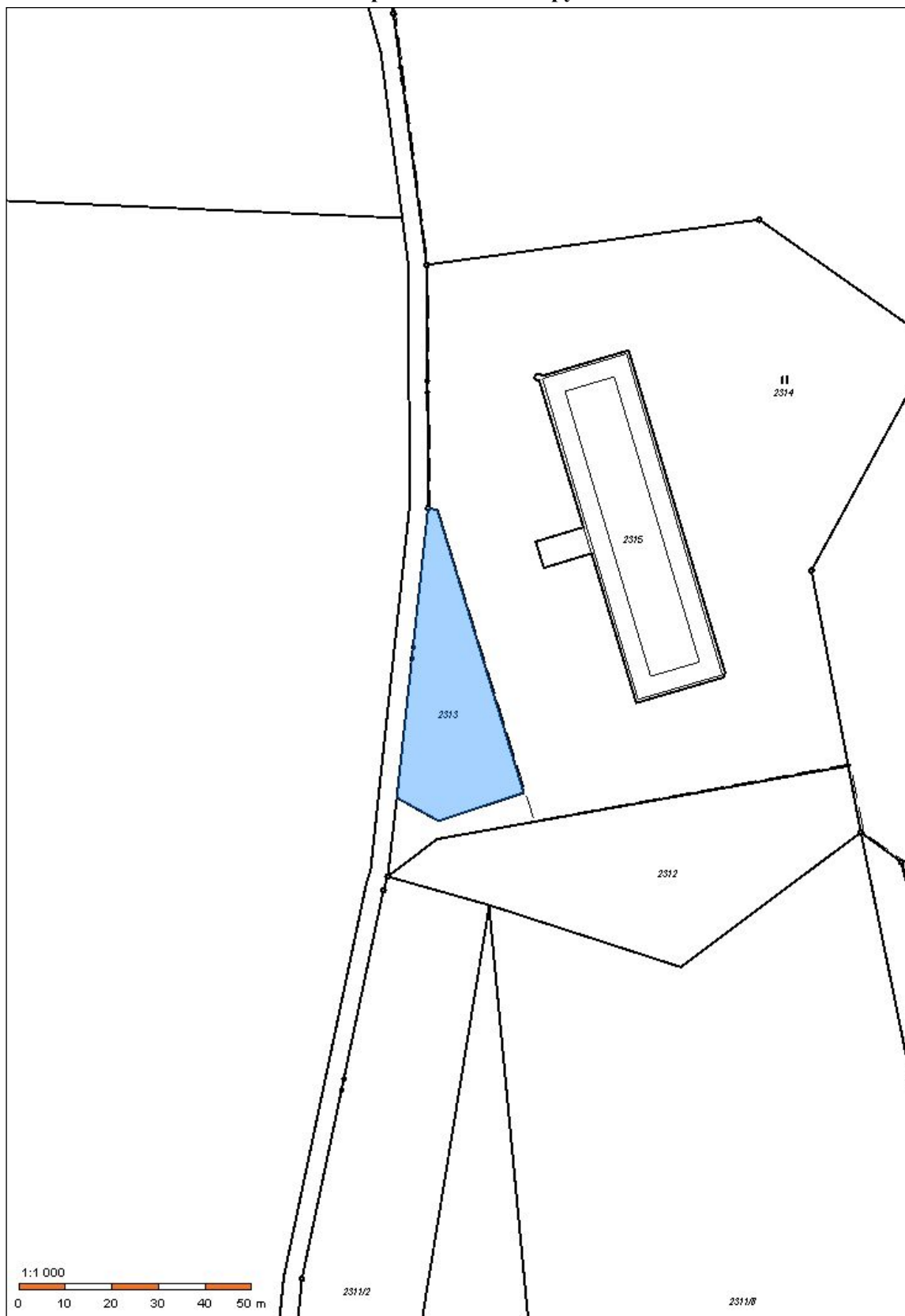
Pozemek p.č. 2311/6 v k.ú. č. 657336

Kopie katastrální mapy



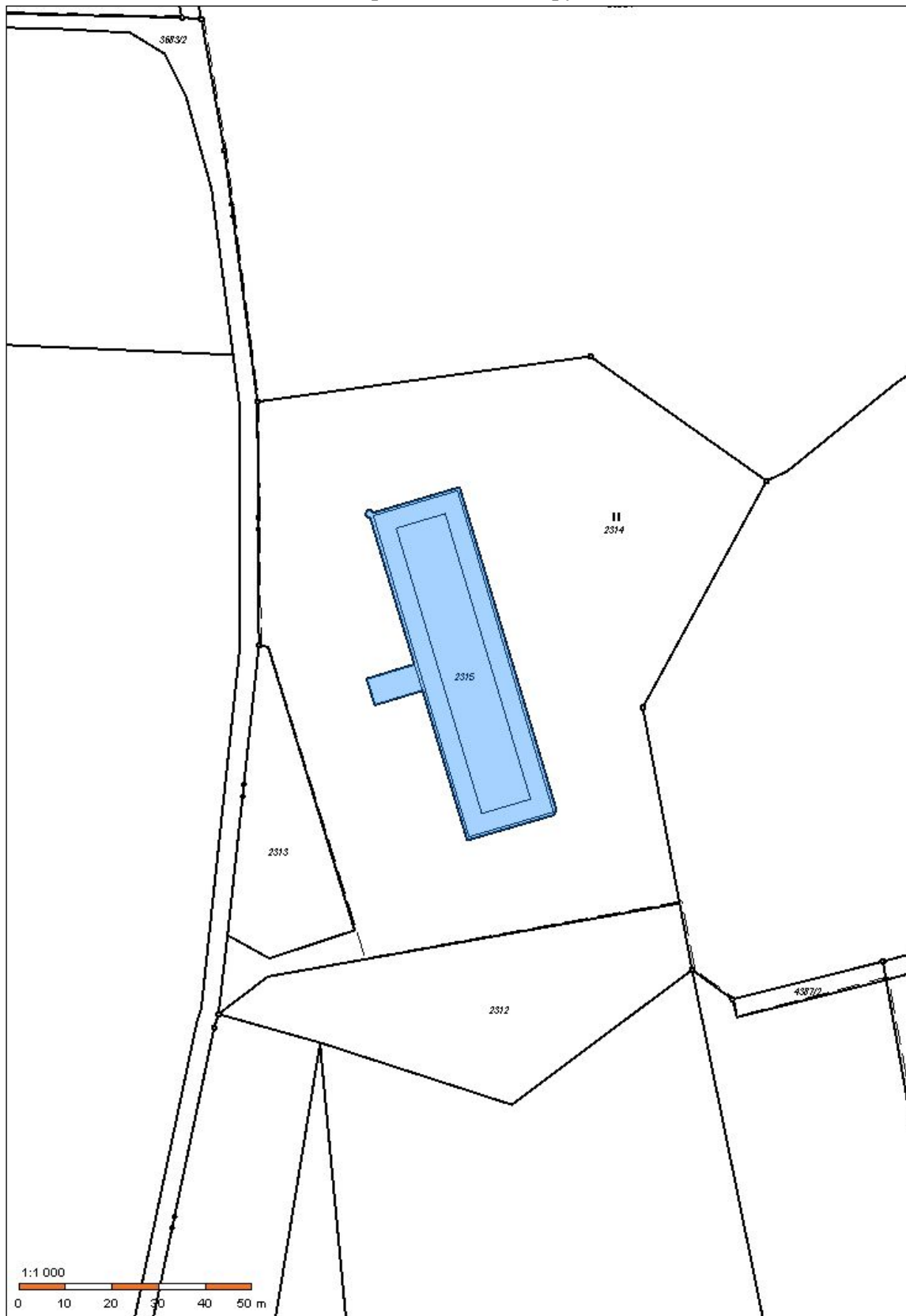
Pozemek p.č. 2312 v k.ú. č. 657336

Kopie katastrální mapy



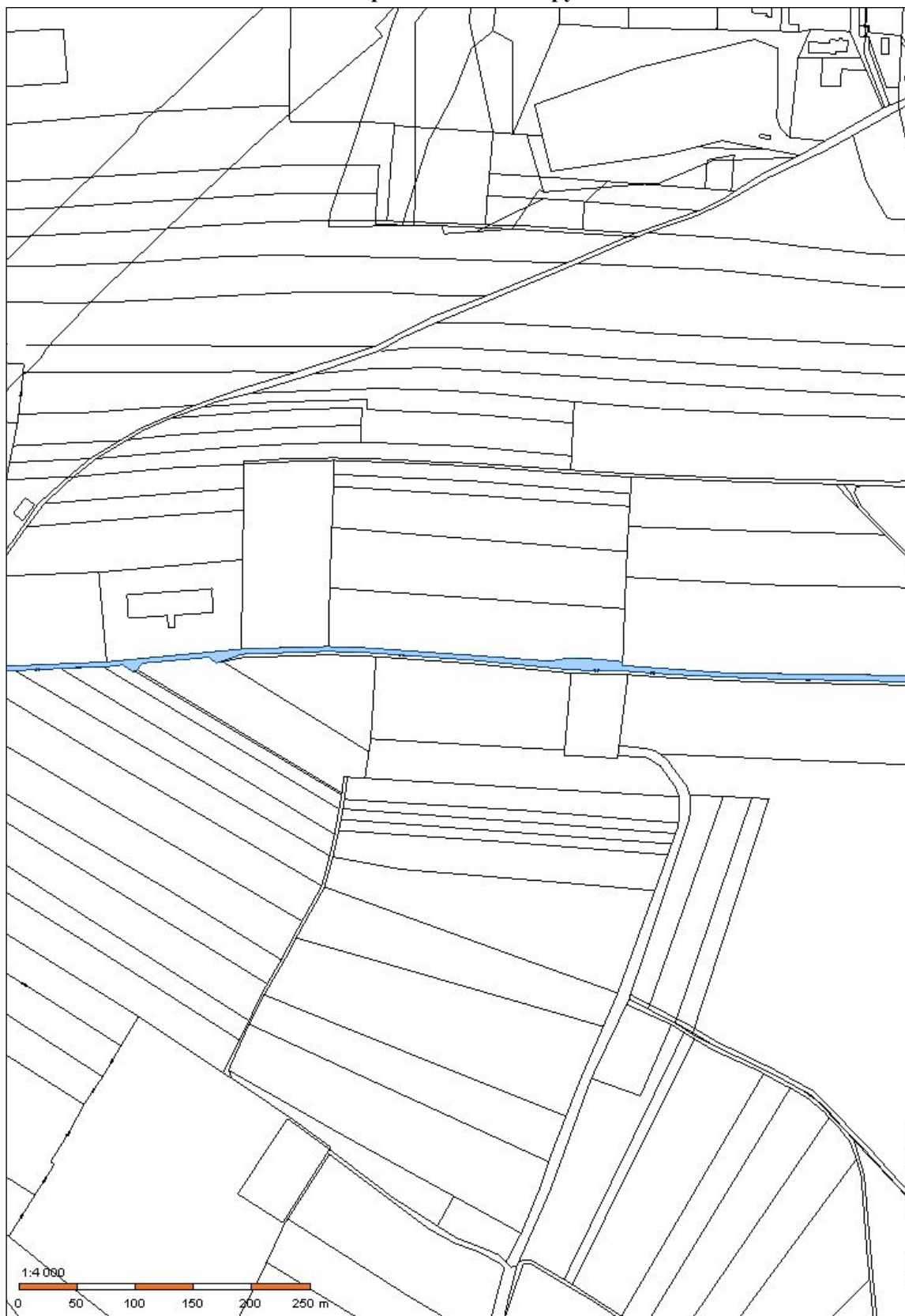
Pozemek p.č. 2313 v k.ú. č. 657336

Kopie katastrální mapy



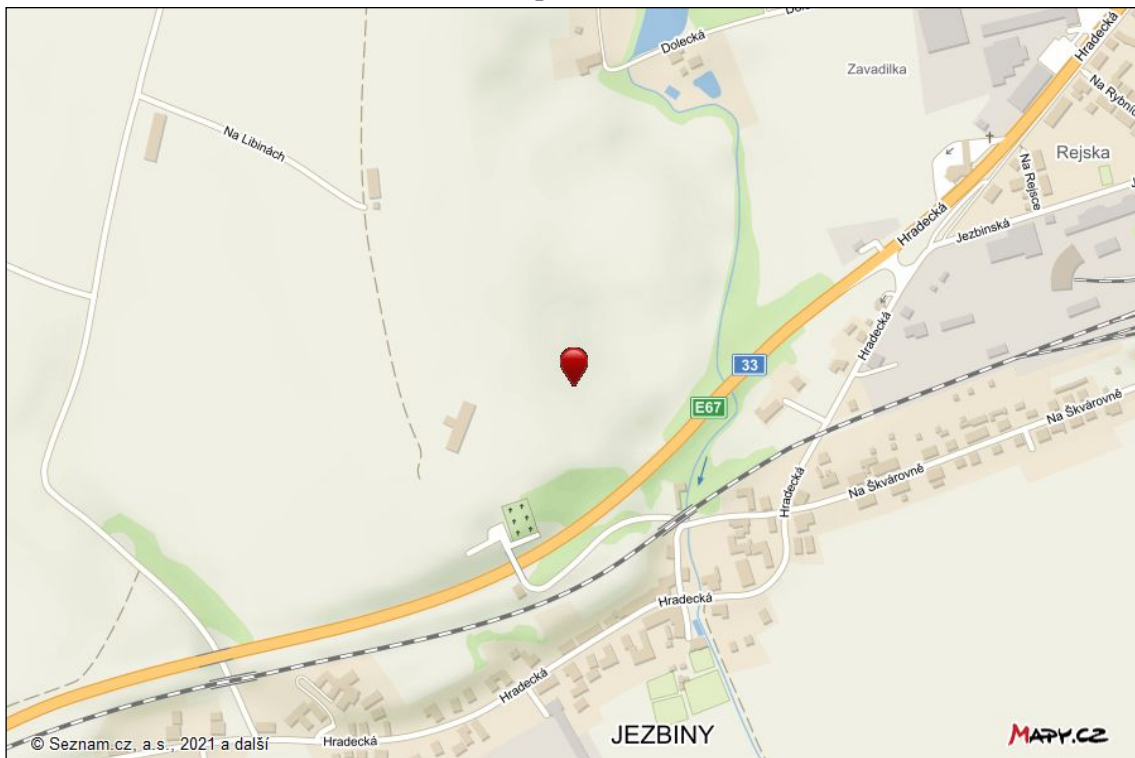
Pozemek p.č. 2315 v k.ú. č. 657336

Kopie katastrální mapy

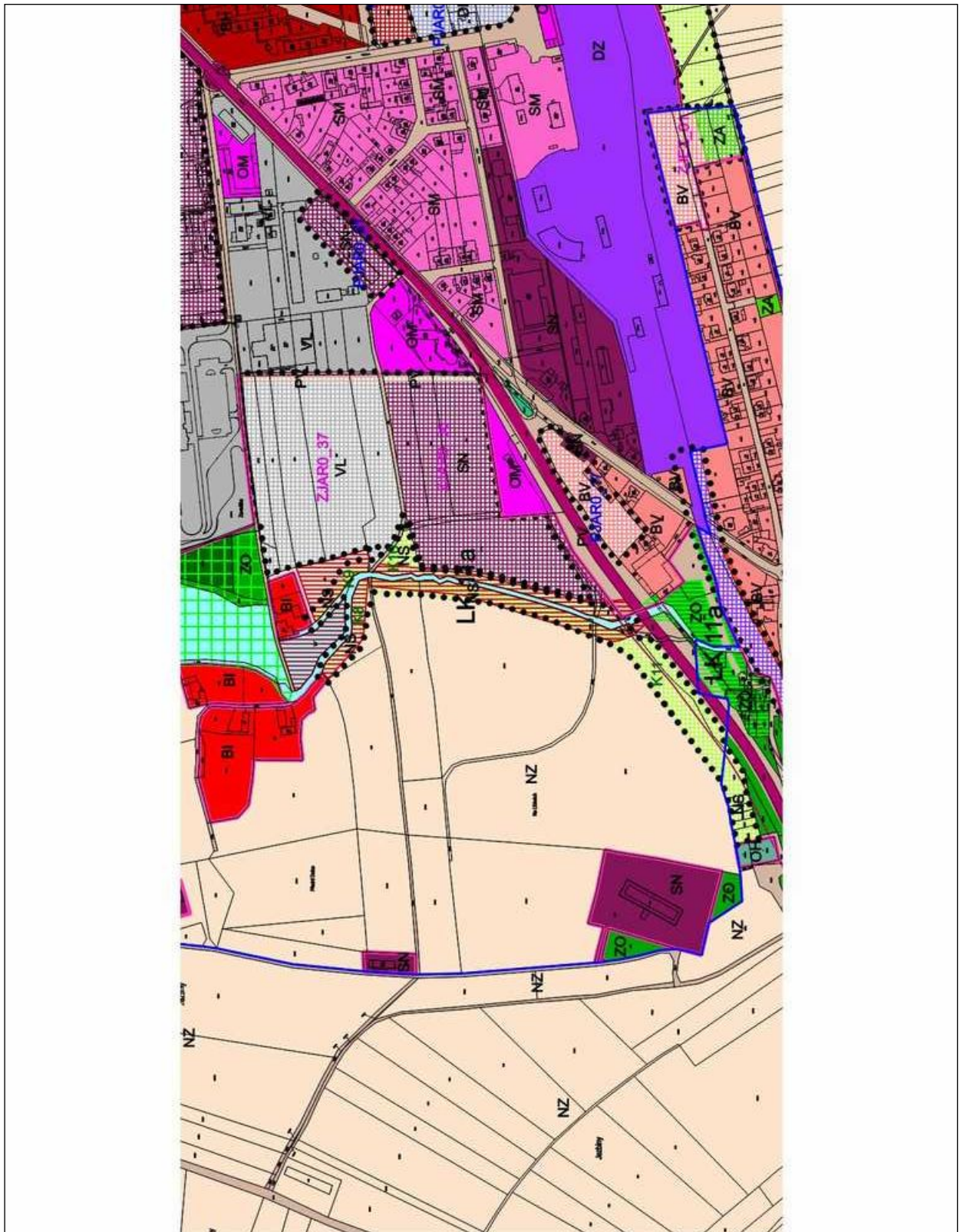


Pozemek p.č. 4230 v k.ú. č. 657336

Mapa oblasti



Územní plán



Fotodokumentace

