ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 079059/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Libice nad Doubravou pro insolvenční řízení č.j. KSHK 42 INS 15838/2023.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**ISALIS v.o.s.**
Adresa:	Jankovcova 1569/2c, 170 00 Praha 7

OBVYKLÁ CENA	**2 715 000 Kč**

Počet stran: 21 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 7.2.2024 **Vyhotoveno:** V Praze 7.2.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. St. 50 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 3 Libice nad Doubravou, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 82 (zahrada) a parc. č. 983/2 (zahrada) v kat. území Libice nad Doubravou, obec Libice nad Doubravou, část obce Libice nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod, zapsáno na LV 163,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 14/20 (čtrnáct dvacetin) na pozemku parc. č. St. 50 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 3 Libice nad Doubravou, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 82 (zahrada) a parc. č. 983/2 (zahrada) v kat. území Libice nad Doubravou, obec Libice nad Doubravou, část obce Libice nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod, zapsáno na LV 163.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23.1.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka znaleckého posudku od společnosti ISALIS v.o.s. ze dne 9.12.2023 pod č.j. KSHK 42 INS 15838/2023.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 23.1.2024.

- list vlastnictví č. 163 ze dne 13.10.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 21.12.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 21.12.2023.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2211/2023-601. Podání k okamžiku 12.4.2023, spárovaný s databází Mapio.cz

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2810/2023-601. Podání k okamžiku 10.5.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1157242,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6325/2023-601. Podání k okamžiku 27.10.2023, spárovaný s databází Mapio.cz,

- fotokopie Stanovení obvyklé ceny nemovitosti ze dne 17.2.2023, které vyhotovil Ing. Jaroslav Doležal.

- ohledání proběhlo za účasti povinného p. Oldřicha Šustra, který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Libice nad Doubravou, k.ú. Libice nad Doubravou
Adresa nemovité věci:	Na Čihadlech 3, 582 77 Libice nad Doubravou

Místopis

Městys Libice nad Doubravou se nachází v kraji Vysočina, cca 4 km severovýchodně od města Chotěboř, cca 15 km jihozápadně od města Hlinsko a cca 18 km severovýchodně od města Havlíčkův Brod. Městysem protéká řeka Doubrava. Jedná se o městys s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v městysu nachází mateřská a základní škola. V městysu se nachází pošta, knihovna, obchod s potravinami, zámek Libice n. Doubr., Pilnův statek, dopravní hřiště, aj. Dopravní obslužnost městyse zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části městyse Libice nad Doubravou v ulici Na Čihadlech č.p. 3 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Libice nad Doubravou" se nachází cca 360 m od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 983/1 Městys Libice nad Doubravou, Zámecká 47, 58277 Libice nad Doubravou

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, nepodsklepený rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená (kámen, cihly) a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Stáří domu je cca 200 let. Střecha budovy je valbová s novou krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou dřevěná dvojitá s parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné plné. Fasáda domu není zateplená. K domu patří oplocená zahrada, na které stojí dřevěná kůlna a zděná garáž. Střecha garáže je pultová s eternitovou krytinou (vlny). V garáži je zavedena elektřina. Podlaha je betonová. Oplocení zahrady je drátěné s ocelovými sloupky a betonovou podezdívkou. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V rodinném domě se nachází obytný prostor o dispozici 4+1 rozdělený na kuchyň (12,34 m^2), chodbu (7,20 m^2), předsíň (9,40 m^2), komoru (4,11 m^2), koupelnu s vanou (4,14 m^2), samostatné WC (1,29 m^2), pokoj (9,83 m^2), pokoj (14,17 m^2), pokoj (18,04 m^2) a pokoj (14,63 m^2). Vnitřní dveře jsou dřevěné plné. Na podlahách v místnostech je PVC, keramická dlažba nebo parkety. Obklady jsou keramické. Interiéry jsou v původním stavu. V některých místnostech se nachází vlhkost.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a plynovodu. Odpady jsou svedeny do jímky. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu zajišťují lokální topidla WAW a kamna na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na části pozemku parc. č. St. 50 stojí stavba rodinného domu č.p. 3. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 82 (zahrada) a parc. č. 983/2 (zahrada), které s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemku je 970 m^2. Pozemek je rovinatý, travnatý, udržovaný a oplocený. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 983/1, který je ve vlastnictví městysu Libice nad Doubravou.

Součástí nemovité věci jsou IS, jímka, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je garáž, kůlna a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 23.1.2024 za účasti povinného p. Oldřicha Šustra, který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
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:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Nemovitá věc se nachází v chráněné krajinné oblasti - II. -IV. zóně.	

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 500 m^2 do 4 000 m^2,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Libice nad Doubravou a okolí cca do 5 km.

4.2. Ocenění

A) Rodinný dům Libice nad Doubravou - celek

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 3 Libice nad Doubravou

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	970,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Rodinný dům Libice nad Doubravou**
Lokalita:	Na Čihadlech č.p. 128
Popis:	Rodinný dům 4+1, Libice nad Doubravou, Havlíčkův Brod. Pozemek o celkové ploše 840 m2. Rodinný dům je celopodsklepený a zde je umístěna garáž a technické zázemí rodinného domu. Dispozice domu: 1. NP - vstupní veranda, kuchyň s jídelnou a spíží, obývací pokoj, pracovna, ložnice, koupelna, WC, šatna. 2. NP - dětský pokoj a půdní prostory.
Pozemek:	840,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 12.4.2023 (V-2211/2023-601)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
4 200 000 Kč	0,60	**2 520 000 Kč**

Název:	**Rodinný dům Libice nad Doubravou**
Lokalita:	Spálava č.p. 13
Popis:	Rodinný dům před rekonstrukcí s velkým pozemkem na krásném místě v obci Spálava. Dispozice - veranda, kuchyň se spíží, obývací pokoj, ložnice, koupelna s WC, v podkroví dva pokoje, sklad, půda. Dům je před rekonstrukcí s původními dřevěnými okny, vytápění je ústředním topením na tuhá paliva, obývacím pokoji jsou krbová kamna napojená do rozvodů topení. Na dům navazuje dílna a garáž, a další stavby pro chov zvířat. Kolem domu je sad s ovocnými stromy, naproti domu zahrada s garáží, chatkou a skleníkem.
Pozemek:	3 857,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	0,80

Zdroj: realizovaný prodej z 10.5.2023 (V-2810/2023-601)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
2 740 000 Kč	0,90	**2 466 000 Kč**

Název:	**Rodinný dům Chotěboř**
Lokalita:	Bílek č.p. 93
Popis:	Samostatný jednopodlažní rodinný dům o dispozici 4+1 v původním stavu. Dům se nachází na pozemku o celkové výměře 904 m2. Dispozice domu zahrnuje obývací pokoj, tři ložnice, kuchyň, komoru, spíž koupelnu a samostatné WC. Dům je celý podsklepený a na pozemku se nachází velká kolna/dílna. Dům je stále v dobrém stavu a byl pravidelně udržován. Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě, tedy elektřinu 240 V a 400 V, plyn, vodovod, odpady. Vytápění je pomocí plynového kotle (nutná rekonstrukce). Zaparkovat auto můžete přímo před domem, nebo v garáži.
Pozemek:	904,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 27.10.2023 (V-6325/2023-601)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 000 000 Kč	1,05	**3 150 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 466 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 712 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 150 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**2 712 000 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**2 712 000 Kč**

B) Rodinný dům Libice nad Doubravou - podíl 14/20

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 3 Libice nad Doubravou

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	970,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům Libice nad Doubravou**
Lokalita: Na Čihadlech č.p. 128
Popis: Rodinný dům 4+1, Libice nad Doubravou, Havlíčkův Brod. Pozemek o celkové ploše 840 m2. Rodinný dům je celopodsklepený a zde je umístěna garáž a technické zázemí rodinného domu. Dispozice domu: 1. NP - vstupní veranda, kuchyň s jídelnou a spíží, obývací pokoj, pracovna, ložnice, koupelna, WC, šatna. 2. NP - dětský pokoj a půdní prostory.
Pozemek: 840,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	0,90

Zdroj: realizovaný prodej z 12.4.2023

K7 Vliv pozemku	1,00	(V-2211/2023-601)
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
4 200 000 Kč	0,60	**2 520 000 Kč**

Název: **Rodinný dům Libice nad Doubravou**
Lokalita: Spálava č.p. 13
Popis: Rodinný dům před rekonstrukcí s velkým pozemkem na krásném místě v obci Spálava. Dispozice - veranda, kuchyň se spíží, obývací pokoj, ložnice, koupelna s WC, v podkroví dva pokoje, sklad, půda. Dům je před rekonstrukcí s původními dřevěnými okny, vytápění je ústředním topením na tuhá paliva, obývacím pokoji jsou krbová kamna napojená do rozvodů topení. Na dům navazuje dílna a garáž, a další stavby pro chov zvířat. Kolem domu je sad s ovocnými stromy, naproti domu zahrada s garáží, chatkou a skleníkem.
Pozemek: 3 857,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	0,80

Zdroj: realizovaný prodej z 10.5.2023 (V-2810/2023-601)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
2 740 000 Kč	0,90	**2 466 000 Kč**

Název: **Rodinný dům Chotěboř**
Lokalita: Bílek č.p. 93
Popis: Samostatný jednopodlažní rodinný dům o dispozici 4+1 v původním stavu. Dům se nachází na pozemku o celkové výměře 904 m2. Dispozice domu zahrnuje obývací pokoj, tři ložnice, kuchyň, komoru, spíž koupelnu a samostatné WC. Dům je celý podsklepený a na pozemku se nachází velká kolna/dílna. Dům je stále v dobrém stavu a byl pravidelně udržován. Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě, tedy elektřinu 240 V a 400 V, plyn, vodovod, odpady. Vytápění je pomocí plynového kotle (nutná rekonstrukce). Zaparkovat auto můžete přímo před domem, nebo v garáži.
Pozemek: 904,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 27.10.2023 (V-6325/2023-601)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 000 000 Kč	1,05	**3 150 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 466 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 712 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 150 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		**2 712 000 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 712 000,00	
Velikost majoritního spoluvlastnického podílu	* 14,00 / 20,00	
	= 1 898 400,00	
Nižší obchodovatelnost majoritních spoluvlastnických podílů	* 0,90	
	= 1 708 560,00	
Výsledná porovnávací hodnota		**1 708 560 Kč**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

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

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

nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

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

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovití věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se*

rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.„

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

A) Rodinný dům Libice nad Doubravou - celek

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 3 Libice nad Doubravou 2 712 000,- Kč

A) Rodinný dům Libice nad Doubravou - celek

Obvyklá cena 2 715 000 Kč

slovy: Dvamilionysedmsetpatnácttisíc Kč

B) Rodinný dům Libice nad Doubravou - podíl 14/20

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 3 Libice nad Doubravou 1 708 560,- Kč

B) Rodinný dům Libice nad Doubravou - podíl 14/20

Obvyklá cena 1 710 000 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetdesettisíc Kč

Silné stránky

- klidná lokalita.

Slabé stránky

- dopravní dostupnost.

Obvyklá cena 2 715 000 Kč

slovy: Dvamilionysedmsetpatnácttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

A) - pozemku parc. č. St. 50 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 3 Libice nad Doubravou, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 82 (zahrada) a parc. č. 983/2 (zahrada) v kat. území Libice nad Doubravou, obec Libice nad Doubravou, část obce Libice nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod, zapsáno na LV 163,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 14/20 (čtrnáct dvacetin) na pozemku parc. č. St. 50 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 3 Libice nad Doubravou, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 82 (zahrada) a parc. č. 983/2 (zahrada) v kat. území Libice nad Doubravou, obec Libice nad Doubravou, část obce Libice nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod, zapsáno na LV 163.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **2.760.000,- Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **1.740.000,- Kč.**

Obvyklá cena	**2 715 000 Kč**
slovy: Dvamilionysedmsetpatnácttisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 163	5
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	9

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Pavlína Rytířová
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 079059/2023.

V Praze 7.2.2024

[redacted]

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.10.2023 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 42 INS 15838 / 2023 pro ISALIS v.o.s.

Okres: **CZ0631 Havlíčkův Brod** Obec: **569020 Libice nad Doubravou**

Kat.území: **682748 Libice nad Doubravou** List vlastnictví: **163**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Hanzal Jindřich, [redacted]	[redacted]	**1/20**
Janoušová Petra, [redacted]		**1/4**
Šustr Oldřich, [redacted]		**14/20**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
P St. 50	**474**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna**
Součástí je stavba: **Libice nad Doubravou, č.p. 3, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 50**				
P 82	**240**	**zahrada**		**chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond**
P 983/2	**256**	**zahrada**		**chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond**

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k podílu 14/20, ve výši 803.222,03 Kč včetně jejich příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Pardubický kraj, Boženy Němcové 2625, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Šustr Oldřich, [redacted]

Parcela: St. 50, Parcela: 82, Parcela: 983/2

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Pardubický kraj, ÚzP Chrudim č.j.-1177174/2023 -2804-00540-605110 ze dne 08.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2023 08:55:55. Zápis proveden dne 29.06.2023; uloženo na prac. Havlíčkův Brod**

V-3429/2023-601

Pořadí k **08.06.2023 08:55**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Pardubický kraj, ÚzP Chrudim č.j.-1177174/2023 -2804-00540-605110 ze dne 08.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2023 08:55:55. Zápis**

Typ vztahu

proveden dne 29.06.2023; uloženo na prac. Havlíčkův Brod
V-3429/2023-601

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Pardubický kraj, ÚzP Chrudim č.j.-1177174/2023 -2804-00540-605110 ze dne 08.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2023 08:55:55. Zápis proveden dne 29.06.2023; uloženo na prac. Havlíčkův Brod**
V-3429/2023-601

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  k podílu 14/20
  Povinnost k
  Šustr Oldřich, [redacted]
  Parcela: St. 50, Parcela: 82, Parcela: 983/2

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finančního úřadu pro Pardubický kraj, ÚzP Chrudim č.j.-1177962/2023 -2804-00540-605110 ze dne 08.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2023 15:15:19. Zápis proveden dne 13.06.2023.**
  Z-3379/2023-601

  Listina **Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finančního úřadu pro Pardubický kraj, ÚzP Chrudim č.j.-1181341/2023 -2804-00540-605110. Právní moc ke dni 09.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2023 09:06:11. Zápis proveden dne 13.06.2023.**
  Z-3421/2023-601

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  k podílu 14/20
  Povinnost k
  Šustr Oldřich, [redacted]
  Parcela: St. 50, Parcela: 82, Parcela: 983/2

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finančního úřadu pro Pardubický kraj, ÚzP Chrudim č.j.-1177984/2023 -2804-00540-605110 ze dne 08.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2023 15:15:40. Zápis proveden dne 13.06.2023.**
  Z-3380/2023-601

  Listina **Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finančního úřadu pro Pardubický kraj, ÚzP Chrudim č.j.-1181337/2023 -2804-00540-605110. Právní moc ke dni 09.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2023 09:06:06. Zápis proveden dne 13.06.2023.**
  Z-3420/2023-601

- **Nařízení exekuce**
  pověřený soudní exekutor JUDr. Igor Ivanko, [redacted]
  Povinnost k
  Šustr Oldřich, [redacted]

Typ vztahu

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chrudimi 29 EXE-2135/2010 -13 ze dne 06.12.2010. Právní moc ke dni 29.03.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2023 19:18:57. Zápis proveden dne 21.06.2023; uloženo na prac. Havlíčkův Brod**

Z-3382/2023-601

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný Šustr Oldřich, [redacted]

Povinnost k

Parcela: St. 50, Parcela: 82, Parcela: 983/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 10 167 EX-23514/2010 -217 ze dne 08.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2023 19:18:57. Zápis proveden dne 03.07.2023; uloženo na prac. Havlíčkův Brod**

Z-3383/2023-601

- **Nařízení exekuce**

Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, Usnesení Okresního soudu v Chrudimi o nařízení exekuce č.j. 22 EXE-2332/2012 -14 ze dne 05.09.2012. Právní moc ke dni 06.02.2013, pověřený soudní exekutor Mgr. Daniel Vlček, [redacted]

Povinnost k

Šustr Oldřich, [redacted]

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Chrudimi 22 EXE-2332/2012 -14 ze dne 05.09.2012. Právní moc ke dni 06.02.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2023 14:02:35. Zápis proveden dne 19.07.2023; uloženo na prac. Havlíčkův Brod**

Z-4199/2023-601

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 14/20

Povinnost k

Šustr Oldřich, [redacted]

Parcela: St. 50, Parcela: 82, Parcela: 983/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 7 101 EX-09428/2012 -359 ze dne 28.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2023 22:00:41. Zápis proveden dne 20.07.2023; uloženo na prac. Havlíčkův Brod**

Z-3944/2023-601

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

Povinnost k

Šustr Oldřich, [redacted]

- **Nařízení exekuce**

Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, Usnesení Okresního soudu v Chrudimi o nařízení exekuce č.j. 22 EXE 188/2010 -11 ze dne 22.2.2010. Právní moc ke dni 20.10.2010, pověřený soudní exekutor JUDr. Marcel Smékal, [redacted]

Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k
Šustr Oldřich, [redacted]

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Chrudimi 22 EXE-188/2010 - 11 ze dne 22.02.2010. Právní moc ke dni 20.10.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2023 20:31:07. Zápis proveden dne 12.10.2023; uloženo na prac. Havlíčkův Brod**

Z-6024/2023-601

- **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k
Parcela: St. 50, Parcela: 82, Parcela: 983/2

Plomby a upozornění
Číslo řízení *Vztah k*

- **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**

Z-5943/2023-601
Z-5944/2023-601
Z-6020/2023-601
Z-6025/2023-601

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva o převodu nemovitosti RI 169/1973 Smlouva kupní ze dne 1.3.1973, registrace dne 2.3.1973.**

POLVZ:12/1973 **Z-12200012/1973-601**
Pro: **Hanzal Jindřich,** [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

- **Smlouva o převodu nemovitosti RI 274/1973 Smlouva kupní ze dne 29.3.1973, registrace dne 3.4.1973.**

POLVZ:20/1973 **Z-12200020/1973-601**
Pro: **Hanzal Jindřich,** [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

- **Dohoda o vypořádání BSM ze dne Dohoda o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů ze dne 30.10.1987.**

POLVZ:16/1988 **Z-12200016/1988-601**
Pro: **Hanzal Jindřich,** [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

- **Kupní smlouva V11 2906/1999 NZ ze dne 31.8.1999, právní účinky vkladu vznikly dnem 1.9.1999.**

POLVZ:65/1999 **Z-12200065/1999-601**
Pro: **Hanzal Jindřich,** [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

- **Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu v Havlíčkově Brodě 22 D-840/2001 ze dne 13.05.2002. Právní moc ke dni 08.06.2002.**

Z-4651/2002-601
Pro: **Hanzal Jindřich,** [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]
Janoušová Petra,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.10.2023 00:00:00*

Okres: **CZ0631 Havlíčkův Brod** Obec: **569020 Libice nad Doubravou**

Kat.území: **682748 Libice nad Doubravou** List vlastnictví: **163**

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

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Havlíčkově Brodě 29 D-1145/2022 -57 ze dne 22.05.2023. Právní moc ke dni 22.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2023 15:34:58. Zápis proveden dne 29.05.2023.**

V-3063/2023-601

Pro: **Šustr Oldřich,** [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

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

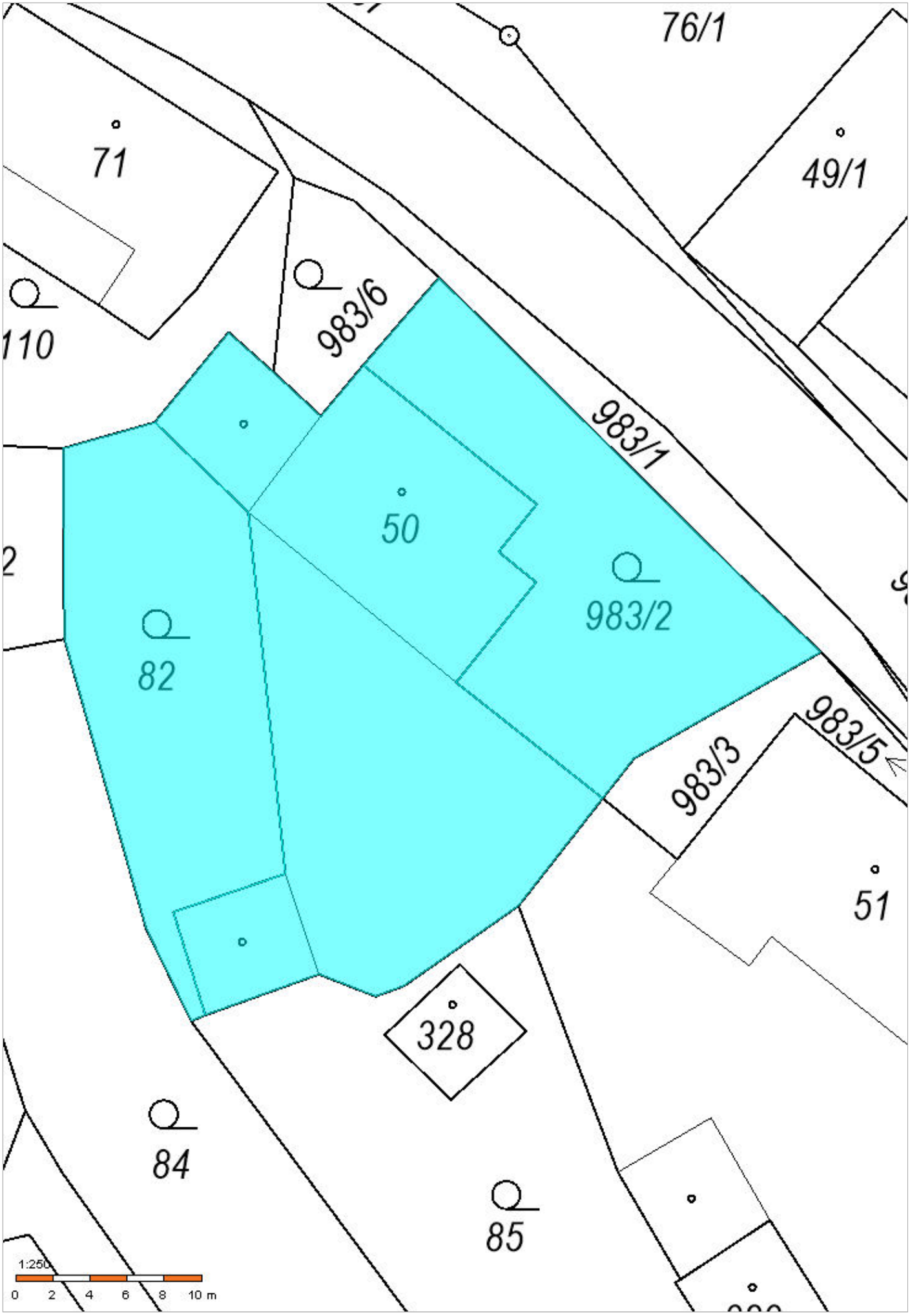
Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
82	**54700**	**232**
	55011	**8**
983/2	**54700**	**256**

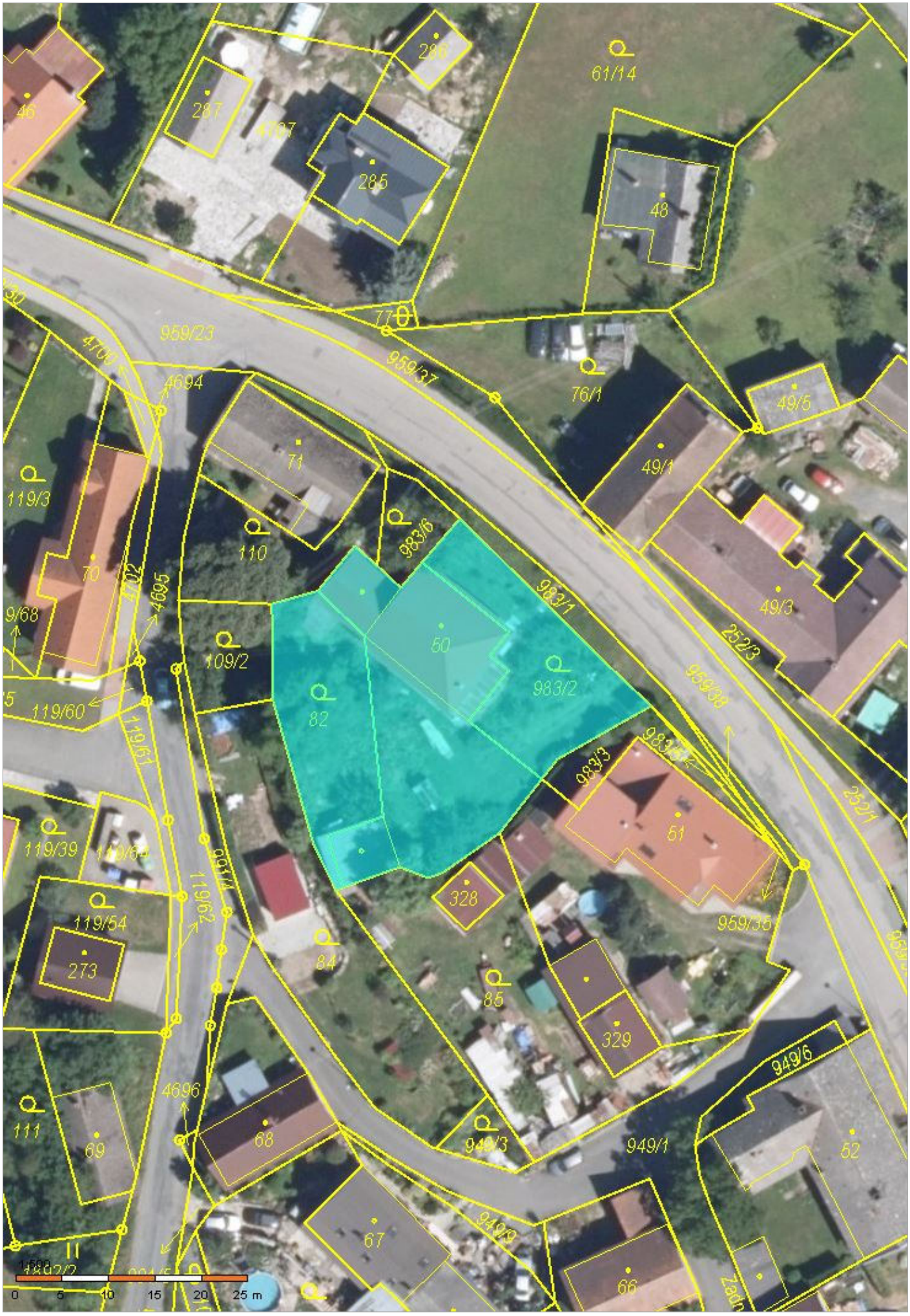
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 13.10.2023 12:47:08*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

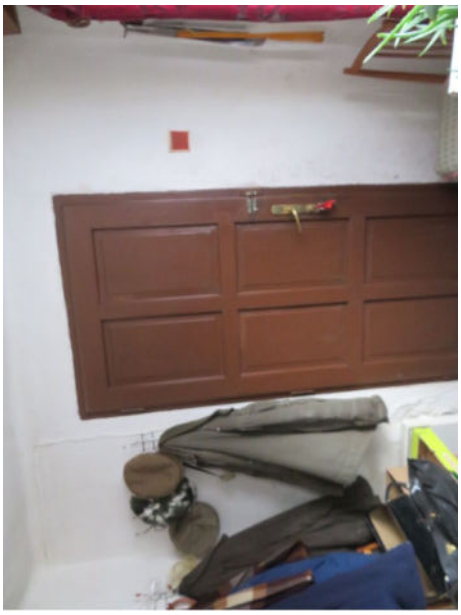
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

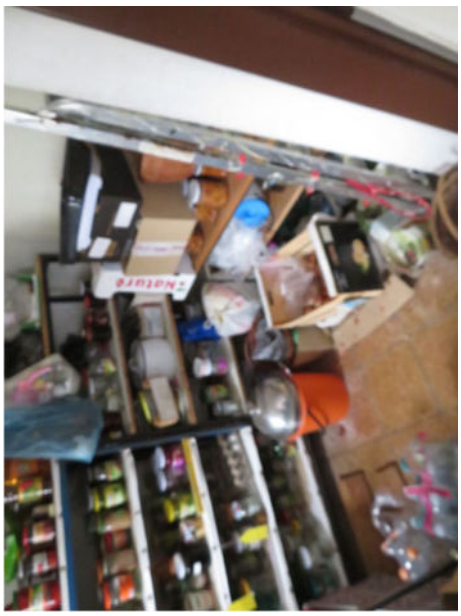

76/1
71
49/1
983/6
110
983/1
50
983/2
2
82
983/3
983/5
51
328
84
85
1:250
0 2 4 6 8 10 m

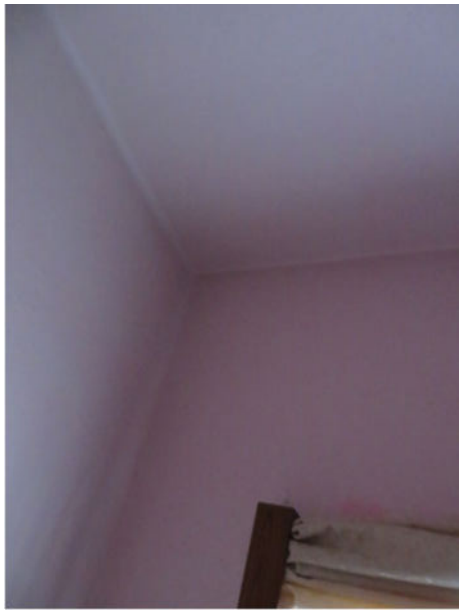
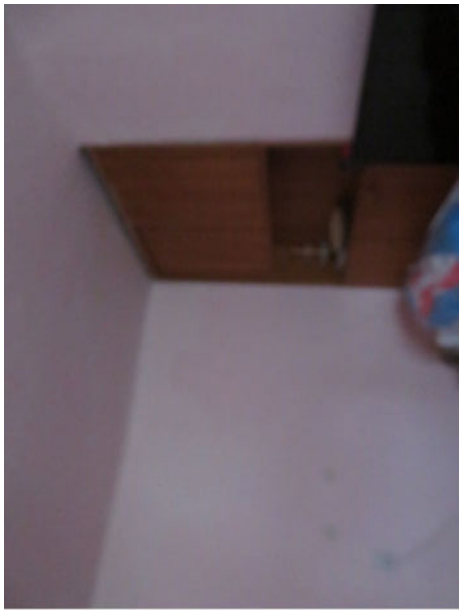
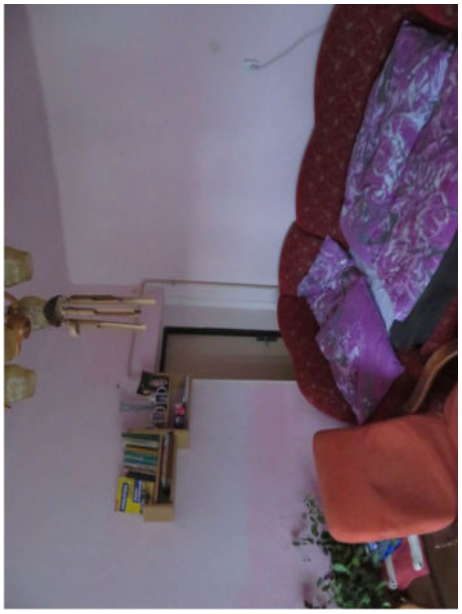
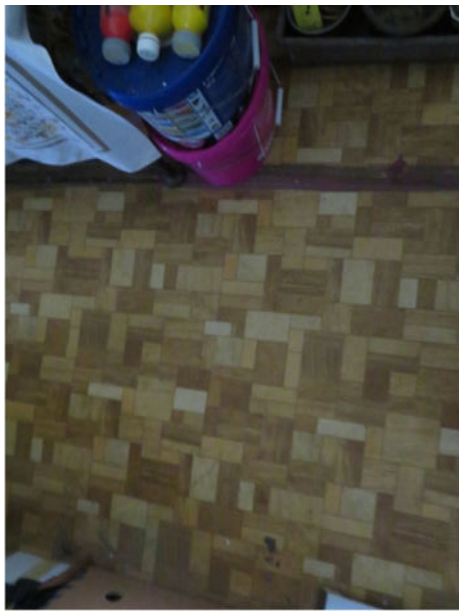
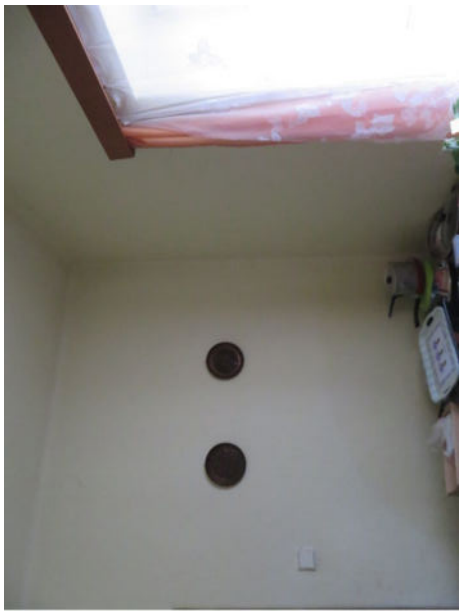
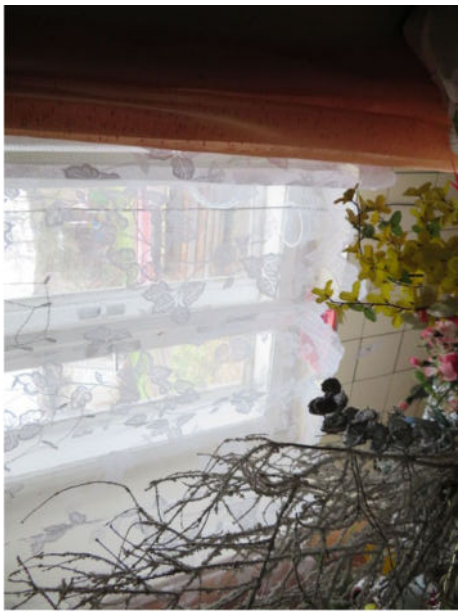
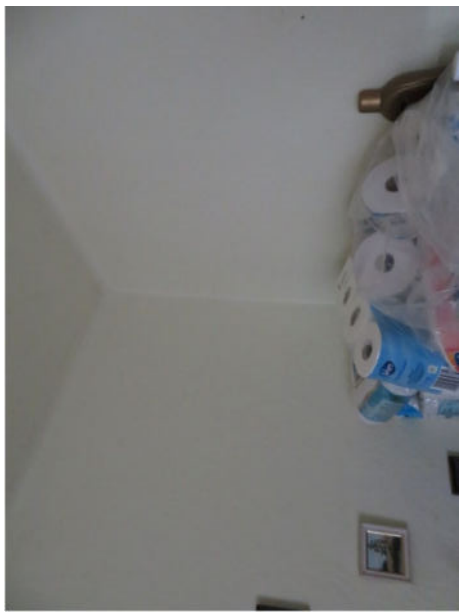


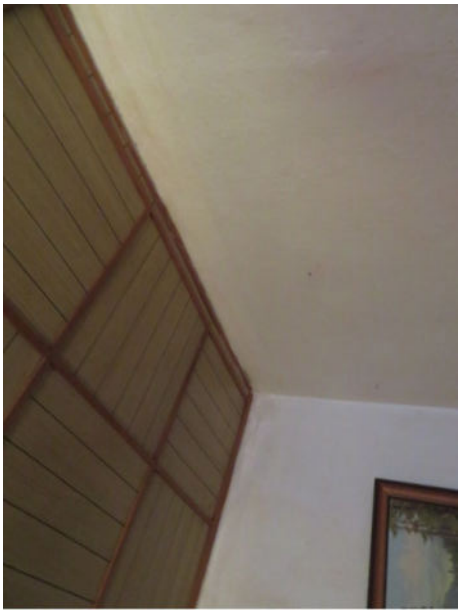
61/14
286
287
285
48
46
959/23
959/37
4700
4694
76/1
49/5
49/1
71
119/3
110
983/6
70
4702
4695
9/68
983/1
49/3
252/3
109/2
50
983/2
82
119/60
119/61
959/38
983/3
51
252/1
119/39
119/64
119/62
991/4
328
119/54
273
84
85
959/35
329
949/6
4696
111
69
68
949/3
949/1
52
67
949/9
66
0
5
10
15
20
25 m

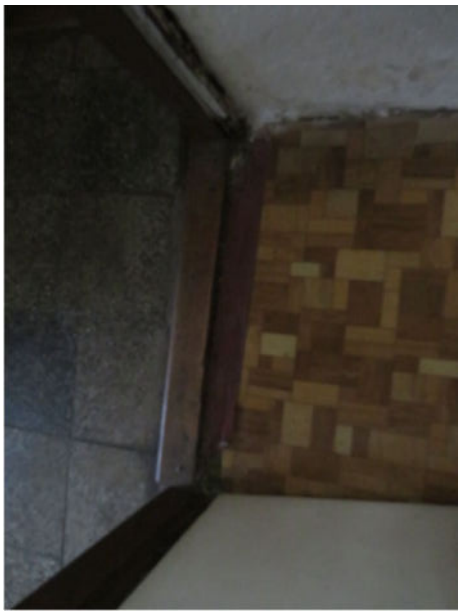
494
Na Pilce
Doubravák
šk.
zám.
K Leštinám
Na Čihadlech č.p. 3, Libice nad Doubravou
Libice
nad Doubravou
hř.
Bartáček
ČOV
Bažantnice
Libická Lhotka
1:8 000
0
100
200
300
400
500 m

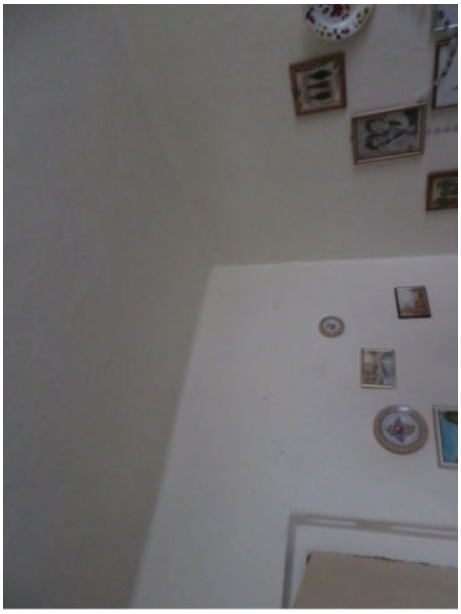
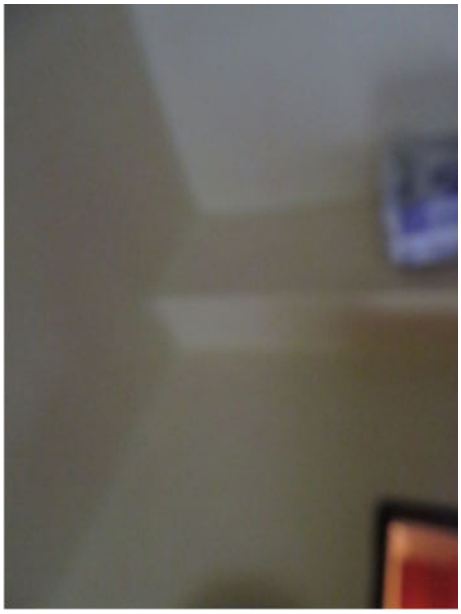
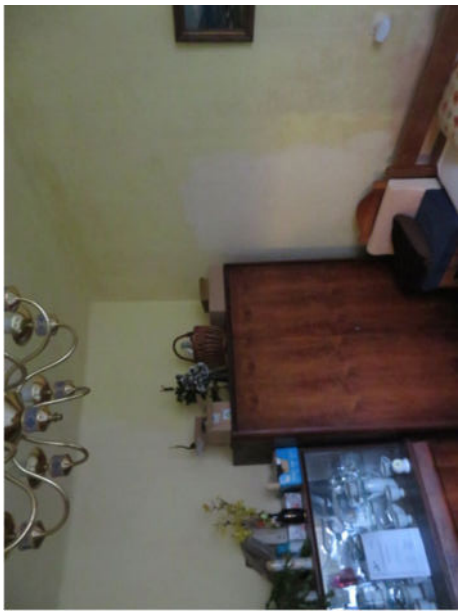
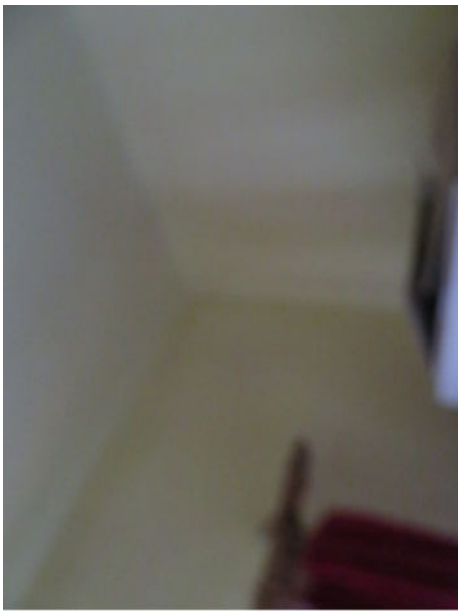
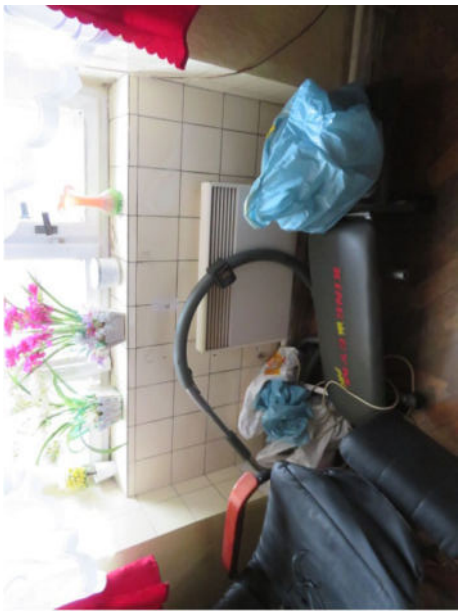
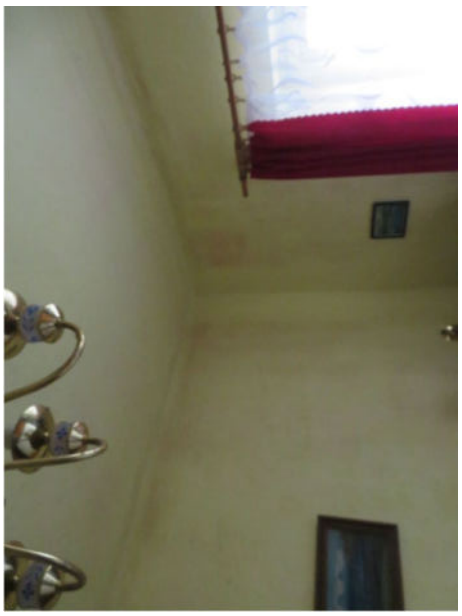


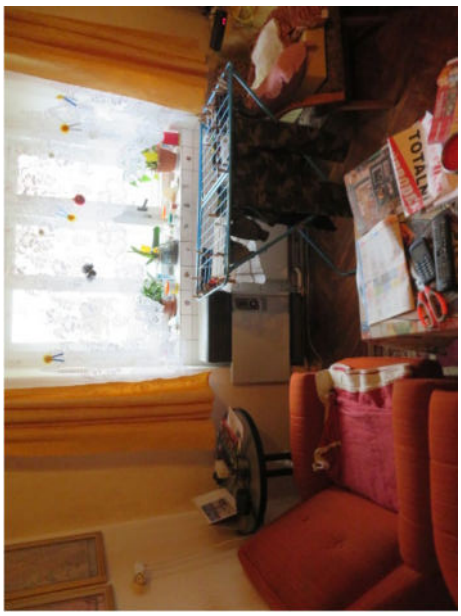








3