

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 037375/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Staré Jesenčany pro insolvenční řízení č.j. KSPA 71 INS 8437/2023.

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

Zadavatel:	I. Insolvenční společnost v.o.s.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1

OBVYKLÁ CENA

9 950 000 Kč

Počet stran: 16

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 7.8.2023

Vyhotoveno: V Praze 7.8.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 274 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 161 Staré Jesenčany, způsob využití: rod. dům a pozemku parc. č. 518/19 (zahrada), vše v kat. území Staré Jesenčany, obec Staré Jesenčany, část obce Staré Jesenčany, okres Pardubice, zapsáno na LV 286.

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 25.7.2023.

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 uspořádání 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 I. Insolvenční společnosti v.o.s. k vypracování znaleckého posudku uvedeného pod č.j. KSPA 71 INS 8437/2023.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 25.7.2023.

- list vlastnictví č. 286 ze dne 28.6.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 20.7.2023, 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 20.7.2023.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-11367/2022-606. Podání k okamžiku 19.10.2022, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1126016,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4667/2023-606. Podání k okamžiku 15.5.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4422/2023-606. Podání k okamžiku 9.5.2023.

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 šetření 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 popsána 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.

Získaná 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 Pardubický, okres Pardubice, obec Staré Jesenčany, k.ú. Staré Jesenčany
Adresa nemovité věci: č.p. 161, 530 02 Staré Jesenčany

Místopis

Obec Staré Jesenčany se nachází v Pardubickém kraji, cca 4 km jižně od města Pardubice, cca 9 km severně od města Chrudim a cca 17 km jihovýchodně od města Přelouč. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se dále nachází obecní úřad, kulturní zařízení, obchod se smíšeným zbožím a restaurace. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severní zastavěné části obce Staré Jesenčany č.p. 161 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Staré Jesenčany” se nachází cca 620 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Staré Jesenčany” se nachází cca 930 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
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:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 518/2 Děd Milan Ing., Zimní 881, Litomyšlské Předměstí, 56601 Vysoké Mýto

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající velmi dobré údržbě. Fasáda domu je zateplená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Střecha domu je opatřena komínem, bleskosvodem a střešním oknem. Dle databáze RÚIAN byl dům postaven v roce 2015. Okna domu jsou plastová. Okna jsou opatřena parapety a venkovními žaluziemi. Vchodové dveře domu jsou plastové částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Dům je ve velmi dobrém stavu. Přístup k nemovité věci je po zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 274 stojí stavba rodinného domu č.p. 161. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 104 m². Pozemek parc. č. 518/19 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 274 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 591 m². Pozemky jsou rovinné, oplocené, travnaté a udržované. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, bazén a garáž s automatickými vraty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 518/2 ve vlastnickém právu soukromého vlastníka.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 25.7.2023 bez účasti dlužníka. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

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
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: Přístup k nemovité věci je přes pozemek parc. č. 518/2 ve vlastnickém právu soukromého vlastníka. Přístup zajištěn věcným břemenem.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář:

Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemky parc. č. St. 274 a parc. č. 518/19 s povinností k pozemku parc. č. 518/2.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení pro ČEZ Distribuce, a. s. s povinností k pozemku parc. č. 518/19.

Věcná břemena nejsou předmětem ocenění.

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 zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány 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 přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rodinný dům
- velikost pozemku od 650 do 1 350 m²
- lokalita: okruh cca 9,5 km

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 161 Staré Jesenčany

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	695,00 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 Dubany		
Lokalita:	č.p. 108		
Popis:	Jedná se o i novostavbu nízkoenergetického rodinného domu se zastavěnou plochou 138 m ² a garáží 25 m ² . Obvodové zdivo je provedeno ze systému POROTHERM Profi DRYFIX tl. 450 mm, garážové zdivo ze stejného materiálu tl. 250 mm. Celý objekt je založen na základových betonových pasech, zastřešení stavby provedeno dvojicí protilehlých pultových střech z profilovaného plechu. Objekt je umístěn v okrajové a vilové části obce jako poslední na konci obousměrné ulice, s výhledem do přírody. Stavba byla dokončena v roce 2019. Dispozice 4+kk provedeného domu zahrnuje zádveří se vstupem na toaletu a následně do centrální chodby, odkud je přístup do ložnice, 2 pokojů, koupelny a technické místnosti a navazujícího srdce celého domu - obývacího pokoje s francouzským oknem a velkým designovým kuchyňským koutem, zároveň s přímým vstupem na terasu zajišťující a navozující pocit intimity a ničím nerušeného klidu. Koupelna s vanou a sprchovým koutem řešena s velkoformátovou dlažbou a obkladem, stejně jako samostatná toaleta. Vybavení domu zahrnuje kuchyňskou linku zhotovenou na míru s vestavnými spotřebiči značky Siemens a Liebherr, vestavné skříně v každém pokoji, garážová vrata značky Hörmann. Podlahové topení v celém domě zajišťuje plynový kondenzační kotel, objekt je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Komfortní parkování pro 2 automobily na vjezdu, 1 automobil v garáži a další dva mezi domem a garáží (díky vyšší světlé výšce možnost parkovat i obytné auto). Na zahradu zajištěn dále boční vstup bránou s elektrickým pohonem. Zahrada je kompletně upravena - osázena stromy, keři a rostlinami, které mají zajištěny dostatečnou zálivku systémem zavlažování.		
Pozemek:	1 169,00 m ²		
Zastavěná plocha:	138,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		 Zdroj: realizovaný prodej z 19.10.2022 (V-11367/2022-606)
K2 Velikosti objektu	1,03		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05		
K6 Celkový stav	0,97		
K7 Vliv pozemku	0,95		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
9 300 000 Kč	1,00	9 300 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Spoil	
Lokalita:	Na Okrajích 166	
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Spoil. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je valbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 321 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 144 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, bazén, garáž a fóliovník. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	1 321,00 m ²	
Zastavěná plocha:	144,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 15.5.2023 (V-4667/2023-606)
K2 Velikosti objektu	1,02	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,98	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,93	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
12 000 000 Kč	0,88	10 560 000 Kč

Název:	Rodinný dům Pardubice VI - Svítkov	
Lokalita:	Františka Hladěny 1415	
Popis:	Rodinný dům nacházející se ve městě Pardubice VI - Svítkov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 716 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 93 m ² . Dům je novostavba z roku 2022. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.	
Pozemek:	716,00 m ²	
Zastavěná plocha:	93,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 9.5.2023 (V-4422/2023-606)
K2 Velikosti objektu	1,02	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	0,99	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
11 900 000 Kč	0,84	9 996 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	9 300 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 952 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	10 560 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	9 952 000 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	9 952 000 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě 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 oblíby. 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 oblíbou 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí 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 oblíby.

(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 příslušné velikosti.

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 K_1 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

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 161 Staré Jesenčany

9 952 000,- Kč

Porovnávací hodnota	9 952 000 Kč
----------------------------	---------------------

Silné stránky

- lokalita (blízkost města Pardubice)
- dostupnost dopravní
- dům je ve velmi dobrém stavu
- garáž a bazén

Obvyklá cena	9 950 000 Kč
slovy: Devětmilionůdevěťsetpadesáttisíc 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 věci, 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 pozemku parc. č. St. 274 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 161 Staré Jesenčany, způsob využití: rod. dům a pozemku parc. č. 518/19 (zahrada), vše v kat. území Staré Jesenčany, obec Staré Jesenčany, část obce Staré Jesenčany, okres Pardubice, zapsáno na LV 286.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **9.950.000,-Kč**.

Obvyklá cena

9 950 000 Kč

slovy: Devětmilionůdevětsetpadesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 286	11
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

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. Petra Jedličková

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 prvního 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 037375/2023.

V Praze 7.8.2023

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitálně podepsal JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Datum: 2023.08.07 16:51:44 +02'00'



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 28.06.2023 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 71 INS 8437 / 2023 pro Insolvenční společnost v.o.s.

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575712 Staré Jesenčany

Kat.území: 754412 Staré Jesenčany

List vlastnictví: 286

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Veselý Lukáš Ing., č.p. 161, 53002 Staré Jesenčany

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 274 104 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Staré Jesenčany, č.p. 161, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 274

518/19

591 orná půda

zemědělský půdní
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Povinnost k

Parcela: 518/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 02.08.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2012.

V-5945/2012-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

-zařízení distribuční soustavy vymezené v geometrickém plánu č. 289-58/2009 na dobu neurčitou

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 518/19

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 04.06.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.06.2009.

V-5062/2009-606

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnutí obchodních společností ze dne 09.11.2010.

Z-17192/2010-606

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

jistina 3.782.000,- Kč dle smlouvy o úvěru č. 5500/544874-01/16/01-001/00/R a další pohledávky dle čl. II. B zástavní smlouvy vzniklé do 15.3.2012 do výše 4.538.400,- Kč

Oprávnění pro

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2023 12:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575712 Staré Jesenčany

Kat.území: 754412 Staré Jesenčany

List vlastnictví: 286

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.5500/544874-01/16/01-002/00/R ze dne 23.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2016 09:04:19. Zápis proveden dne 15.04.2016; uloženo na prac. Pardubice

V-3833/2016-606

Pořadí k 24.03.2016 09:04

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.5500/544874-01/16/01-002/00/R ze dne 23.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2016 09:04:19. Zápis proveden dne 15.04.2016; uloženo na prac. Pardubice

V-3833/2016-606

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.5500/544874-01/16/01-002/00/R ze dne 23.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2016 09:04:19. Zápis proveden dne 15.04.2016; uloženo na prac. Pardubice

V-3833/2016-606

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 5 000 000,- Kč dle smlouvy o úvěru č. 0205/18/5648

pohledávky ve výši 1 590 000,- Kč dle smlouvy o úvěru č. 0321/18/5648

pohledávky ve výši 2 000 000,- Kč dle smlouvy o úvěru č. 1034/18/5648

a budoucí pohledávky do výše 8 590 000,- Kč vzniklé do 30.11.2040 dle smlouvy zástavní č. 2020016743

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2020016743 ze dne 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2020 10:40:00. Zápis proveden dne 15.12.2020.

V-13079/2020-606

Pořadí k 24.11.2020 10:40

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 217.145,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 000000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice, U
Stadionu 2729, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2023 12:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575712 Staré Jesenčany

Kat.území: 754412 Staré Jesenčany

List vlastnictví: 286

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

Typ vztahu

104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice -/
46005-220/8070/07.09.2021-02207/PK-1 ze dne 07.09.2021. Právní účinky zápisu k
okamžiku 08.09.2021 08:01:47. Zápis proveden dne 30.09.2021.

V-13138/2021-606

Pořadí k 08.09.2021 08:01

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 59.388,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice, U
Stadionu 2729, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice -/
46005.220/8070/07.09.2021-02209/PK-1 ze dne 07.09.2021. Právní účinky zápisu k
okamžiku 08.09.2021 08:01:57. Zápis proveden dne 30.09.2021.

V-13139/2021-606

Pořadí k 08.09.2021 08:01

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 353 762,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický
kraj-ÚZP Pardubice -1719930/2021 /2801-80541-603969 ze dne 14.12.2021. Právní
účinky zápisu k okamžiku 14.12.2021 10:04:33. Zápis proveden dne 04.01.2022;
uloženo na prac. Pardubice

V-18022/2021-606

Pořadí k 14.12.2021 10:04

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Pardubický kraj-ÚZP Pardubice -1719930/2021 /2801-80541-603969 ze dne
14.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2021 10:04:33. Zápis
proveden dne 04.01.2022; uloženo na prac. Pardubice

V-18022/2021-606

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Pardubický kraj-ÚZP Pardubice -1719930/2021 /2801-80541-603969 ze dne
14.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2021 10:04:33. Zápis
proveden dne 04.01.2022; uloženo na prac. Pardubice

V-18022/2021-606

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2023 12:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575712 Staré Jesenčany

Kat.území: 754412 Staré Jesenčany

List vlastnictví: 286

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

Typ vztahu

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 109.031,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice, U
Stadionu 2729, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice -/ 46005-220/8070/12.01.2022-00189/PK-1 ze dne 12.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2022 19:59:48. Zápis proveden dne 03.02.2022.

V-488/2022-606

Pořadí k 12.01.2022 19:59

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 83.880,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice, U
Stadionu 2729, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice -/ 46005-220/8030/02.03.2022-00737/PK-1 ze dne 02.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2022 22:56:21. Zápis proveden dne 24.03.2022.

V-2687/2022-606

Pořadí k 02.03.2022 22:56

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 36.470,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice, U
Stadionu 2729, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice -/ 46005-220/8070/08.06.2022-01700/PK-1 ze dne 08.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2022 15:33:42. Zápis proveden dne 01.07.2022.

V-6810/2022-606

Pořadí k 08.06.2022 15:33

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 448 304,62 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

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

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2023 12:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575712 Staré Jesenčany

Kat.území: 754412 Staré Jesenčany

List vlastnictví: 286

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj -/ č. 1259480/22/2801-80541-603969 ze dne 15.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2022 13:01:50. Zápis proveden dne 09.08.2022; uloženo na prac. Pardubice

č.

V-8108/2022-606

Pořadí k 15.07.2022 13:01

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj -/ č. 1259480/22/2801-80541-603969 ze dne 15.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2022 13:01:50. Zápis proveden dne 09.08.2022; uloženo na prac. Pardubice

č.

V-8108/2022-606

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Pardubický kraj -/ č. 1259480/22/2801-80541-603969 ze dne 15.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2022 13:01:50. Zápis proveden dne 09.08.2022; uloženo na prac. Pardubice

č.

V-8108/2022-606

- o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
pohledávka ve výši 202.515,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice, U
Stadionu 2729, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice -/ 46005-220/8070/14.11.2022-03191/KKa-1 ze dne 14.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2022 23:02:30. Zápis proveden dne 06.12.2022.

V-12223/2022-606

Pořadí k 14.11.2022 23:02

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Bohutínský, Ječná 479, Poříčí, 541 03 Trutnov 3

Povinnost k

Veselý Lukáš Ing., č.p. 161, 53002 Staré Jesenčany,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Trutnov čj. 158 EX-442/2022 -8 ze dne 28.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2022 14:35:03. Zápis proveden dne 01.08.2022; uloženo na prac. Trutnov

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2023 12:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575712 Staré Jesenčany

Kat.území: 754412 Staré Jesenčany

List vlastnictví: 286

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

Typ vztahu

Z-10405/2022-610

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Trutnov 158 Ex-442/2022 -10 ze dne 28.07.2022. Právní moc ke dni 29.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2022 19:23:15. Zápis proveden dne 11.08.2022; uloženo na prac. Pardubice

Z-23861/2022-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Trutnov 158 EX-442/2022 -33 ze dne 06.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2022 14:16:32. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Pardubice

Z-25288/2022-606

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Trutnov 158 Ex-442/2022 -51 ze dne 03.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2023 10:26:29. Zápis proveden dne 19.05.2023; uloženo na prac. Pardubice

Z-2358/2023-606

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Trutnov 158 Ex-442/2022 -71 odročení na neurčito ze dne 02.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2023 15:45:48. Zápis proveden dne 12.06.2023; uloženo na prac. Pardubice

Z-2963/2023-606

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Veselý Lukáš Ing., č.p. 161, 53002 Staré Jesenčany,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 5959/22-39 k 45 EXE-1307/2022 -9 ze dne 24.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2022 19:20:00. Zápis proveden dne 26.10.2022; uloženo na prac. Praha

Z-43372/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 220 Ex-5959/2022 -40 ze dne 24.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2022 19:20:04. Zápis proveden dne 02.11.2022; uloženo na prac. Pardubice

Z-25597/2022-606

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova 53, 674 01 Třebíč

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2023 12:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575712 Staré Jesenčany

Kat.území: 754412 Staré Jesenčany

List vlastnictví: 286

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

Typ vztahu

Povinnost k

Veselý Lukáš Ing., č.p. 161, 53002 Staré Jesenčany,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Třebíči 042Ex-1101/2022 -6 ze dne 11.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2022 12:40:38. Zápis proveden dne 16.11.2022; uloženo na prac. Třebíč Z-14971/2022-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Třebíč 042 Ex-1101/2022 -19 ze dne 14.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2022 12:41:04. Zápis proveden dne 07.12.2022; uloženo na prac. Pardubice Z-26003/2022-606

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Veselý Lukáš Ing., č.p. 161, 53002 Staré Jesenčany,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 39634/22-16 k 45 EXE-2007/2022 9 ze dne 22.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2022 15:04:02. Zápis proveden dne 29.11.2022; uloženo na prac. Praha Z-47921/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 Ex-39634/2022 -58 ze dne 01.12.2022. Právní moc ke dni 30.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2022 10:36:46. Zápis proveden dne 07.12.2022; uloženo na prac. Pardubice

Z-26230/2022-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-39634/2022 -104 ze dne 04.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2023 18:51:49. Zápis proveden dne 06.02.2023; uloženo na prac. Pardubice

Z-737/2023-606

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Veselý Lukáš Ing., č.p. 161, 53002 Staré Jesenčany,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň - město 094 Ex-12026/2022 -017 ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2022 15:22:38. Zápis proveden dne 14.12.2022; uloženo na prac. Pardubice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2023 12:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575712 Staré Jesenčany

Kat.území: 754412 Staré Jesenčany

List vlastnictví: 286

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

Typ vztahu

Z-26414/2022-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-12026/2022 -070 ze dne 26.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2023 15:22:34. Zápis proveden dne 30.01.2023; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-558/2023-405

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-12026/2022 -112 ze dne 19.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2023 15:21:24. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-2607/2023-405

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-12026/2022 -143 ze dne 08.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2023 09:21:07. Zápis proveden dne 08.06.2023; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-4741/2023-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město 094 Ex-12026/2022 -020 ze dne 08.12.2022. Právní moc ke dni 09.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2022 14:21:04. Zápis proveden dne 16.01.2023; uloženo na prac. Pardubice

Z-26357/2022-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Plzeň - město 094 Ex-12026/2022 -020 ze dne 31.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2023 09:22:02. Zápis proveden dne 02.02.2023; uloženo na prac. Pardubice

Z-653/2023-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město 094 Ex-12026/2022 -074 ze dne 26.01.2023. Právní moc ke dni 17.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2023 15:22:16. Zápis proveden dne 06.02.2023; uloženo na prac. Pardubice

Z-580/2023-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Plzeň - město 094 Ex-12026/2022 -074 ze dne 26.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2023 14:21:04. Zápis proveden dne 06.04.2023; uloženo na prac. Pardubice

Z-1875/2023-606

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

- spojená exekuční řízení sp.zn. 094 EX 12026/2022 a 094 EX 00237/2023 a 094 EX 02231/2023 budou nadále vedena pod sp.zn. 094 EX 12026/2022

Listina Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 5 ex.ř.) Soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl 094 EX-12026/2022 -114 ze dne 19.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2023 15:21:24. Zápis proveden dne 20.04.2023; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-2607/2023-405

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2023 12:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575712 Staré Jesenčany

Kat.území: 754412 Staré Jesenčany

List vlastnictví: 286

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

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Slušná, Jamská 1670/30, 591 01 Žďár nad Sázavou

Povinnost k

Veselý Lukáš Ing., č.p. 161, 53002 Staré Jesenčany,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou 222EX-3606/2022 -34 (46EXE-470/2022-10) ze dne 29.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2023 08:26:10. Zápis proveden dne 04.01.2023; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-99/2023-714

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 222 Ex-3606/2022 - 83 ze dne 04.01.2023. Právní moc ke dni 27.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2023 08:26:36. Zápis proveden dne 20.01.2023; uloženo na prac. Pardubice

-

Z-72/2023-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 222 EX-3606/2022 -119 ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2023 08:14:14. Zápis proveden dne 06.03.2023; uloženo na prac. Pardubice

Z-1224/2023-606

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Veselý Lukáš Ing., č.p. 161, 53002 Staré Jesenčany,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 00157/23-023 ze dne 16.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2023 16:39:50. Zápis proveden dne 17.01.2023; uloženo na prac. Šumperk

Z-261/2023-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk 139 Ex-157/2023 -034 ze dne 16.01.2023. Právní moc ke dni 27.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2023 16:40:18. Zápis proveden dne 23.01.2023; uloženo na prac. Pardubice

Z-364/2023-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk 139 Ex-157/2023 -050 ze dne 06.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2023 16:47:15. Zápis proveden dne 08.03.2023; uloženo na prac. Pardubice

Z-1263/2023-606

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2023 12:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575712 Staré Jesenčany

Kat.území: 754412 Staré Jesenčany

List vlastnictví: 286

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

Typ vztahu

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

ke dni 23.1.2023

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Šumperk 139EX-00564/2023 -005 ze dne 01.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2023 16:41:58. Zápis proveden dne 03.02.2023.

Z-692/2023-606

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Krejsta , Pražákova 1024/66a Brno 639 00

Povinnost k

Veselý Lukáš Ing., č.p. 161, 53002 Staré Jesenčany,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-město 159 Ex-00228/2023 -008 ze dne 21.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2023 13:00:04. Zápis proveden dne 27.03.2023; uloženo na prac. Pardubice

Z-1632/2023-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 159 Ex-00228/2023 -013 ze dne 23.03.2023. Právní moc ke dni 11.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2023 13:00:16. Zápis proveden dne 03.04.2023; uloženo na prac. Pardubice

Z-1634/2023-606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Brno-město 159 EX-00228/2023 -043 ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 20:16:30. Zápis proveden dne 25.05.2023; uloženo na prac. Pardubice

Z-2602/2023-606

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

podán návrh dne 18.4.2023

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 274, Parcela: 518/19

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Plzeň-město 094 Ex-02808/2023 -006 ze dne 20.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2023 09:21:04. Zápis proveden dne 24.04.2023.

Z-2168/2023-606

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2023 12:55:02

Okres: CZ0532 Pardubice

Obec: 575712 Staré Jesenčany

Kat.území: 754412 Staré Jesenčany

List vlastnictví: 286

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

Typ vztahu

Povinnost k

Veselý Lukáš Ing., č.p. 161, 53002 Staré Jesenčany,

RČ/IČO: [REDACTED]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 23.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2016 11:49:10. Zápis proveden dne 27.04.2016.

V-4353/2016-606

Pro: Veselý Lukáš Ing., č.p. 161, 53002 Staré Jesenčany

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Smlouva kupní ze dne 23.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2016 11:51:12. Zápis proveden dne 02.05.2016.

V-4354/2016-606

Pro: Veselý Lukáš Ing., č.p. 161, 53002 Staré Jesenčany

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
518/19	32210	591

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 Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Vyhotovil:

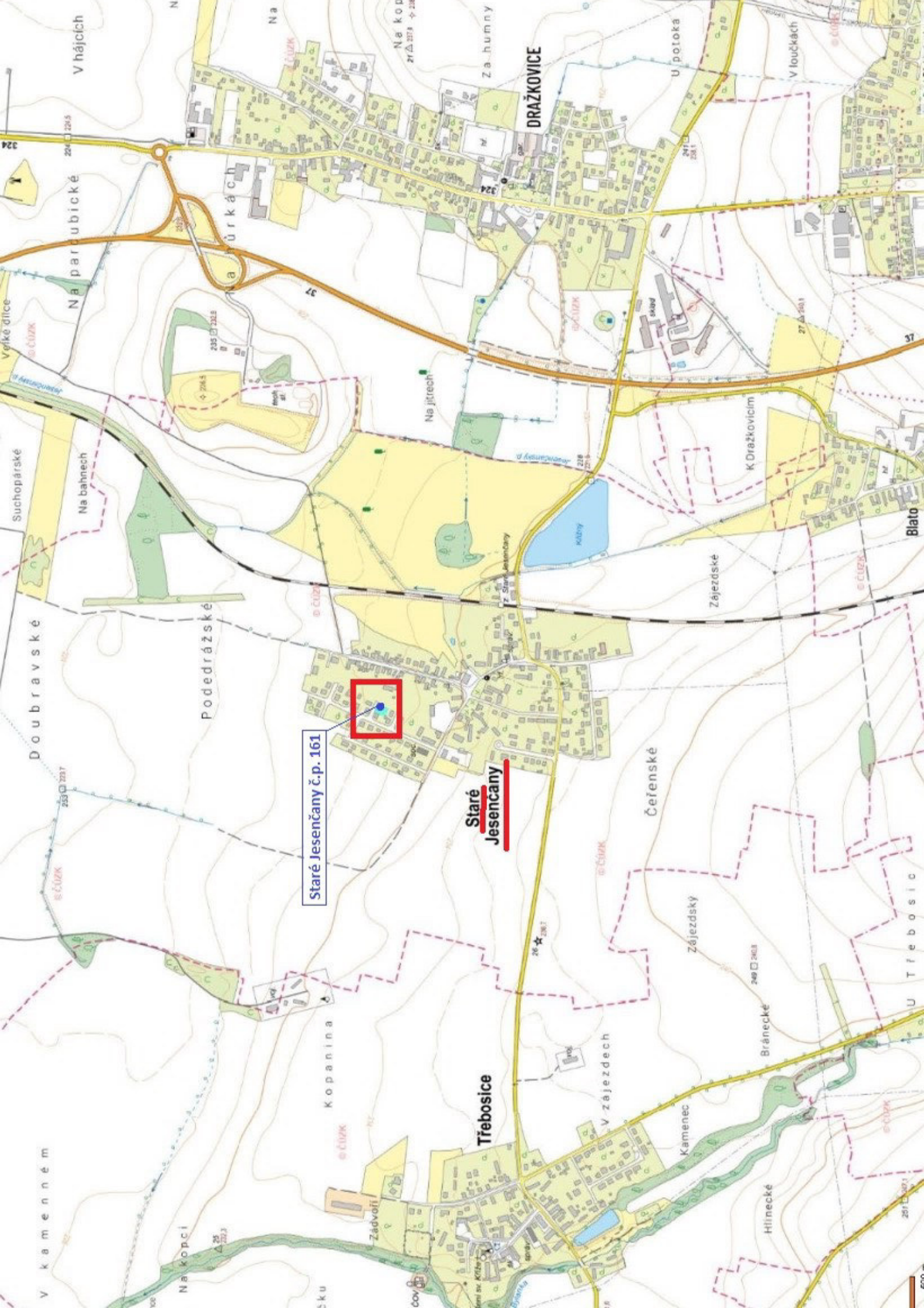
Vyhotoveno: 28.06.2023 13:00:33

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 <http://www.cuzk.cz/>.







Staré Jesenčany č.p. 161

Staré
Jesenčany

DRAŽKOVICE

Třebosice

Kopanina

Čerenské

Zájezdský

Bránské

Hlínečné

Kamenec

V zájezdech

Závoň

Na kopci

V kamenném

Doubravské

Podebrázké

Na bahnech

Suchopáské

Na paroubické

V hájích

Za humny

Na kopci

U potoka

V loučkách

U Třebosic

Blato

Zájezdské

K Dražkovicím

Na jitrech

Kolný

Staré Jesenčany

Na kopci

Staré Jesenčany

Na kopci

Staré Jesenčany

Na kopci

Staré Jesenčany

Na kopci

Staré Jesenčany

Na kopci

Staré Jesenčany

Na kopci

Staré Jesenčany

Na kopci

Staré Jesenčany

Na kopci

Staré Jesenčany

Na kopci

