

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3097-1.42/18

obvyklé ceně nemovité věci rodinného domu čp. 25 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 82, zahrady p.č. 50 a ostatních ploch jiných p.č. 648/181 a 729/2 v k.ú. Oudoleň, okres Havlíčkův Brod

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenční CITY TOWER v.o.s. -
insolvenční dlužník Jiří Holas
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci rodinného domu čp. 25 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy St. 82, zahrady p.č. 50 a ostatních ploch jiných p.č. 648/181 a 729/2 v k.ú. Oudoleň, okres Havlíčkův Brod za účelem insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. podle stavu ke dni 27.11.2018 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 9 včetně titulního listu, 6 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 12.12.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovité věci rodinného domu čp. 25 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 82, zahrady p.č. 50 a ostatních ploch jiných p.č. 648/181 a 729/2 v k.ú. Oudoleň, okres Havlíčkův Brod

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	rodinný dům čp. 25 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 82, zahrady p.č. 50 a ostatních ploch jiných p.č. 648/181 a 729/2 v k.ú. Oudoleň, okres Havlíčkův Brod
Adresa předmětu ocenění:	Oudoleň 25 582 24 Oudoleň
LV:	105
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Havlíčkův Brod
Obec:	Oudoleň
Katastrální území:	Oudoleň
Počet obyvatel:	373

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.11.2018 za přítomnosti insolvenčního dlužníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ Havlíčkův Brod ze dne 12.11.2018 pro k.ú. Oudoleň LV 105 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Oudoleň v lokalitě oceňované nemovitosti v M 1:1000
- prohlídka rodinného domu čp. 25, příslušenství /stodoly, chlévka/, pozemku
- skutečnosti a informace získané na místě samém
- pořízená fotodokumentace
- individuální výpočet koeficientu vybavení rodinného domu čp. 25 a stodoly
- Sdělení MF ČR čj.162/38 024/1999 k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jiří Holas, r.č. 620913/0708

jediný vlastník

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovité věci rodinného domu čp. 25 včetně pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St. 82, dalších pozemkových parcel zahrady a ostatních ploch jiných včetně příslušenství předložil objednatel posudku jen geodetické podklady. Veškeré dostupné informace o nemovité věci byly získány prohlídkou nemovité věci rodinného domu čp. 25, pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St. 82, dalších pozemkových parcel zahrady a ostatních ploch jiných a venkovních úprav. Insolvenční dlužník pan Jiří Holas v nemovité věci bydlí s matkou, která má v nemovité věci zřízeno věcné břemeno doživotního bytu a užívání. Insolvenční dlužník reagoval na výzvu znalce, prohlídce a zaměření byl přítomen a tudíž zajistil zpřístupnění nemovité věci. Stáří rodinného domu není doloženo žádnými původními podklady a je tedy stanoveno podle dochovaných stavebních prvků

stavby - masivní kamenné zdivo, zpracování prvků krovu, poloha rodinného domu v blízkosti hlavní průjezdní komunikace vedoucí obcí. Dle výpovědi insolvenčního dlužníka byl původní rodinný dům postaven na konci 19. století. Zadní část rodinného domu byla postavena v průběhu 60. let min. století, byly osazeny hladké bílé dveře do ocel. zárubní a dvojitá špaletová okna v obytných místnostech, byla postavena žumpa, byla provedena vestavba garáže do stodoly. Později provedena instalace ústředního vytápění s ohřevem TUV včetně plynofikace rodinného domu. V roce 2018 byla provedena kompletní rekonstrukce koupelny Stáří tedy cca 120 let a přístavby 60 let.

Obsahem rodinného domu je bytová jednotka 3+1. Rodinný dům není podsklepen, je přízemní, v podkroví jen půdní prostor.

Insolvenční dlužník získal nemovitou věc do vlastnictví na základě Usnesení o vypořádání dědictví a o vypořádání SJM v roce 2012.

Rodinný dům je napojen na elektro a plynovod. Kanalizace do vlastní žumpy. Obecní vodovod není do nemovitosti napojen. Stavební dokumentace rodinného domu není dostupná, proto bylo provedeno zaměření skutečného stavu užitné plochy místností rodinného domu laserovým měřidlem. Celkově není rodinný dům dostatečně udržován, byly provedeny dílčí rekonstrukce, dům je však ve všech prostorách provozuschopný viz. vypočet koeficientu vybavení a fotodokumentace.

Rodinný dům byl zpřístupněn insolvenčním dlužníkem, insolvenční dlužník reagoval na výzvu znalce.

Bylo zjištěno, že pozemková parcela zast. plochy p.č. St. 82 s dalšími pozemkovými parcelami tvoří s rodinným domem čp. 25 a vším příslušenstvím jednotný funkční vlastnický celek. Dům je domem obytným a současně svým rozsahem rodinným domem dle vyhl.č. 501/2006 Sb. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci rodinného domu vč. interiéru /viz. příloha/.

Prohlídkou nemovité věci bylo zjištěno, že rodinný dům vč. příslušenství a pozemkových parcel je umístěn v jižní zastavěné části obce kolmo a v blízkosti místní zpevněné okresní komunikace. Nemovitá věc rodinného domu je postavena jako samostatná, spolu se stodolou do L odsazeně od uliční čáry tak jako sousední rodinné nemovitě věci na této straně komunikace. Napojení nemovité věci na inž. síť již zmíněno.

Na ploše pozemku jsou provedeny jen minimálně venkovní úpravy. Před domem a na dvoře betonová dlažba, žumpa ze skruží, vnitřní plot výběhu z ocel. sloupků a pletiva, vnitřní plot předzahrádky z ocel. sloupků a pletiva v rámech s beton. prahem. Oplocení obvodu pozemku v části předzahrádky před stodolou stejné jako vnitřní, oblá venkovní strana pozemku z betonových desek s ocel. sloupky a pletivem. Vjezdová vrata ocelová rámová s výplní plechovou a pletiva v rámu, vrátka ocelová spletvem do předzahrádky.

Ve dvoře vlevo před domem postavena zděná vedlejší stavba chlévku slepic, která je cele podsklepená klenutým kamenným sklepem s hrubou omítkou a vápenným nátěrem, betonová podlaha, vstupní dveře náplňové. Ele. instalace světelná. Zastřešení je pultové pokryté plechovou Al krytinou, vně hladká omítka, podkroví slouží jako kurník pro slepice. Přípojky inž. sítí vedeny do domu přímo z ulice.

Oceňovaný pozemek nemovité věci je soubor jedné pozemkové parcely zastavěné plochy, zahrady a dvou pozemkových parcel ostatní plochy jiné, které jsou sousedící s ulicí a dokonce do ulice zasahuje. Pozemek je půdorysně v zadních stranách pravoúhlý podélně s ulicí, přední pozemkové parcely ostatní plochy jsou oblého půdorysu. Povrchově je pozemek mírně nakloněný k ulici tj. na JV stranu. Pozemek je řadový koncový, z pravé strany je oddělen od ostatních nemovitostí místní

komunikací. Ze dvou ostatních stran sousedící se stejnými rodinnými nemovitostmi. Vstup i vjezd k nemovité věci zajištěn přímo z okresní komunikace. Plocha pozemku vč. venkovních úprav a vedlejších staveb je udržována tak jako celá nemovitá věc jen v nejnutnějších případech. .

Nemovitá věc rodinného domu vč. příslušenství a pozemku je položena jako už bylo řečeno v jižní části zastavitelné plochy obce podél průjezdní okresní komunikace. V okolí nemovité věci není zabezpečena ani základní infrastruktura, v centru obce jen základní. Vyšší infrastruktura ve Ždírci nad Doubravou, Přibyslavi, Žďáru nad Sázavou, Havlíčkově Dvoře.

Obec Oudoleň je napojena na okolí jen po silnici. V okolí obce obce stejného místního významu. Obec je položena jižně v blízkosti státní komunikace I. tř. č. 34 v rozmezí měst Havlíčkův Brod a Hlinsko.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Rodinný dům čp 25

Nález:

Jde o ocenění rodinného domu obsahujícího bytovou jednotku o velikosti 3+1 se soc. vybavením v koupelně a záchodě, v zadní části jsou provozní místnosti skladu potravin a dílny. Rodinný dům je postaven jako samostatný spolu se stavbou stodoly s vestavěnou garáží.

Dům je zděný z masivního kamenného a cihelného o tl. 90 cm, zadní novější zdivo o tl. 45 cm. Rodinný dům je přízemí bez podsklepení. Půdorys rodinného domu je v základu jednoduchý obdélník, kolmo na něj navazuje stavba stodoly. Zastřešení je sedlovou střechou. Krytina tašková drážková, klempířské konstrukce střechy i na parapetech. Podkrovní prostor jen půda. Venkovní omítky domu hladké s nátěrem, na odvrácených stranách je omítka opadaná vlivem vztlínání zemní vlhkosti.

Dům je tedy kamenný a cihelný zděný o tl. cca 90 a 45 cm, stropy rovné dřevěné trámové s omítkou a rovné keramické z hurdis. Schody do podkroví jsou betonové. Okna domu dřevěná dvojitá a dvojitá ven a dovnitř otevíravá. Vstupní dveře ze dvora dřevěné 2/3 prosklené. Vnitřní dveře pokud jsou tak původní náplňové do dřevěných zárubní, nové dveře hladké do ocel. zárubní včetně prosklení. V domě běžné štukové omítky. Podlahy v domě - v chodbě lité teracco, kuchyně s keramickou dlažbou u kamen a dále PVC, v koupelně keramické dlažby, v pokojích plovoucí plastová podlaha a vlysy, spíž s keramickou dlažbou, stejně tak i na záchodě se soklíkem. V dílně betonová podlaha s linem, ve skladu potravin stejná podlaha.

Vybavení bytu 3+1 zajištěno. Kuchyně s kuch. nábytkem se dřezem, ele. sporák, keramický obklad a obkladová deska. Kamna na tuhá paliva. TUV z ele. boileru umístěného na půdě. Koupelna po rekonstrukci - vana plastová rohová, umyvadlo, umístěny kotle na TP a plyn s ohřevem TUV, keramické obklady a dlažby. Záchod s WC mísou na zemi a horní splachovací nádrž.

Celkově je dům v mírně stavebně podstandardním technickém stavu a je schopen užívání. Insolvenční dlužník tam pobývá.

Výměra: /užitná plocha/

Užitná plocha místností /prostorů/ rodinného domu byla zaměřena laserovým měřidlem.

Přízemí

- vstup - chodba	3,18 m ²
- kuchyně	16,52 m ²
- koupelna	4,16 m ²
- přední pokoj	19,07 m ²
- zadní pokoje/2/	29,74 m ²
- spíž	0,41 m ²
- záchod	0,61 m ²

celkem 73,69 m²

Výměra provozních prostor se krácena koef. 0,500 /chodba, spíž/

Stodola a provozní část rodinného domu

Nález:

Stodola je postavena v kolmém směru na rodinný dům se štítem naproti komunikaci. Stodola je postavena pilířovým systémem s vyzdívkou o tl. 15 cm, strop dřevěný trémový se záklopem ne v celé ploše, podlaha mlat, uvnitř bez omítek, vnější hladké omítky s nátěrem. okna plastová s ditermickým zasklením, vrata dřevěná jednoduchá otevíravá. Ve stodole je vestavěna garáž pro osobní vozidlo, strop rovný nespalný z hurdis, vnitřní hladké omítky, betonová podlaha, sklobeton okno, vrata dřevěná otevíravá náplňová, dveře do stodoly dřevěné svlakové. Zastřešení je také sedlové se stejnou taškovou krytinou, klempířské konstrukce úplné. Přední štít a část půdní nadezdívky jen dřevěné jednoduché.

Součástí provozní části nemovitosti jsou i ze dvora samostatně přístupné prostory skladu potravin a dílna. Prázdné místnosti s vybavením účelu, omítky, betonová podlaha s linem, okno původní vně a dovnitř otevíravé, hladké dveře do ocel. zárubní, ele. světelná, bez vytápění.

Výměra:/užitná plocha/

- stodola	60,53 m ²
- sklad potravin	7,60 m ²
- dílna	11,40 m ²

celkem 79,53 m²

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda ocenění - zdůvodnění

Rodinný dům čp.25

obvyklá cena předmětné nemovité věci bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase.

Byly porovnávány výměrově a typově podobně velké rodinné domy v rozmezí užitné plochy od 79 - do 150 m² užitné plochy původní výstavby. Ve v obci Oudoleň nebyla shledána žádná aktuální nabídka porovnatelné nemovitosti, proto bylo šetření rozšířeno na nejbližší okolí míst uvedených v porovnávací tabulce a bylo tak shledáno celkem 11 nabídek porovnatelných rodinných domů.

místo	užitná plocha m ²	nabídková cena tis. Kč	cena za m ² už. pl. Kč	výměra pozemku m ²
Krátká Ves	92	1.490	16.195	3.459
Krucemburk	140	840	6.000	533
Sobíňov	79	1.700	21.520	902
Česká Bělá	150	1.500	10.000	592
Chotěboř	145	1.000	6.900	237
-, -	90	770	8.555	922
Přibyslav	90	500	5.555	287
Libice nad Doubravou	140	490	3.500	363
Dolní Krupá	80	350	4.375	374
Chotěboř	118	1.250	10.590	338
Nejepín	80	690	8.625	236

Možno tedy konstatovat, že počet porovnatelných rodinných domů jako reprezentantů porovnání je na dostatečné úrovni. Z tohoto výběru v cenových nabídkách od 0,350 mil do 1,700 mil. Kč byla stanovena průměrná cena užitné plochy.

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nemají pro určení obvyklé ceny pro tento druh nemovité věci dostatečnou vypovídací hodnotu /schopnost/, metoda porovnáním je zákonně upřednostněna. pokud jsou pro ní nalezeny dostatečné tržní informace /viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá, že průměrná cena za 1 m² užitné plochy rodinného domu je
9.255,- Kč/m².

Obvyklá cena oceňovaného rodinného domu potom bude:

$$73,69 \text{ m}^2 * 9.255,- \text{ Kč/m}^2 = 682.001,- \text{ Kč.}$$

Statistika určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomocí aktuálních nabídek v médiích a dle regionálně působících realitních kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnávaných nemovitostí /i z fotodokumentace/ jde o rodinné domy jejichž vybavenost je alespoň na standardní úrovni a nemovité věci jsou okamžitě provozuschopné. Oceňovaný rodinný dům tohoto standardu mírně nedosahuje /viz. popisy dříve/. Proto se z tohoto důvodu se bude dále obvyklá cena upravovat koeficientem vybavení dle výpočtu přiloženého v příloze ve výši 0,886. Potom:

$$682.001,- \text{ Kč} * 0,886 = 604.253,- \text{ Kč}$$

Stodola a provozní část rodinného domu

Pro určení obvyklé ceny stodoly a provozní části rodinného domu čp. 25 nebyly v daném prostředí a okolí nalezeny žádné aktuální porovnatelné nabídky těchto provozních zemědělských nemovitých věcí. Z ocenění podobných nemovitých věcí venkovského charakteru je možno cenu porovnáním

nahradit cenou obvykle dosahovanou ve výši 5.800,- Kč/m².

Obvyklá cena stodoly a provozní části rodinného domu čp. 25 potom bude:

$98,76 \text{ m}^2 * 5.800,- \text{ Kč/m}^2 = 572.808,- \text{ Kč}$

Analogická úprava ceny z důvodu stavebně technického a vybavenostního stavu dle individuálně vypočítaného koeficientu vybavení ve výši 0,638. Potom:

$572.808,- \text{ Kč} * 0,638 = 365.451,- \text{ Kč}$

Vedlejší drobné stavby

Nález:

Jak již uvedeno v předchozích odstavcích je před rodinným domem na dvoře postavena drobná stavba zemního sklepa a nadzemní částí zděného chlévku pro domácí zvířectvo. Jeho obvyklá cena se určuje na

30.000,- Kč

celkem

999.704,- Kč

Takto určená obvyklá cena nemovité věci porovnatelnou metodou se upraví z důvodu, že shledané ceny jsou ceny pouze z nabídek prodeje nemovitých věcí jako rodinných domů tak i pozemků. Dále je třeba brát v úvahu i náklady spojené s prodejem a převodem nemovité věci tj. provize, poplatky, právní služby a úkony, daně a konečně i možná smluvní dohody stran obchodu. Vzhledem ke stavu nemovitosti, místu položení, napojení na inž. sítě, vlastnické struktury a celkovému prostředí v regionu v našem případě o 15 % /stav trhu s nemovitými věcmi v regionu/, /celorepublikový průměr rozdílu mezi cenou nabídkovou a skutečně dosaženou při uzavření kontraktu je pro rodinné domy 15%/. Potom:

$999.704,- \text{ Kč} * /1,0-0,15/ =$

849.748,- Kč

Pozemek

Při sledování trhu s nemovitými věcmi tohoto druhu oceňované nemovité věci bylo zjištěno, že pozemek této nemovité věci je výměrově standardní s porovnatelnými nemovitými věcmi. Celková výměra pozemku je 764m². Z pozemků porovnávaných nemovitých věcí rodinných domů je průměrná výměra pozemků v rozloze 749 m².

Obvyklá cena nemovité věci rodinného domu čp. 25 včetně příslušenství a pozemku potom bude:

849.748,- Kč.

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník Jiří Holas je jediným vlastníkem oceňované nemovité věci rodinného domu čp. 25 včetně příslušenství, pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St. 82, zahrady p.č. 50 a ostatní plochy jiné plochy p.č. 648/181 a 729/2 v k.ú. Oudoleň, obec Oudoleň, okres Havlíčkův Brod. Proto nebude obvyklá cena nemovité věci z tohoto důvodu optimalizována /prodej největšínového podílu vlastnictví/.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovité věci rodinného domu čp. 25 atd. v k.ú. Oudoleň, obec Oudoleň, okres Havlíčkův Brod bylo zjištěno, že mimo toto insolvenční řízení jsou na nemovitou věc uvalena ještě další zástavní práva exekutorská a z rozhodnutí správního orgánu a exekuční řízení v různých stádiích. Tyto právní závady nemají vliv na výši určené obvyklé ceny nemovité věci.

Na nemovitou věc jsou dále uvalena věcná břemena bytu a užívání k pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 82 a věcné břemeno užívání pozemkových parcel p.č. St. 82, 50, 648/181 a 729/2 pro paní Jiřinu Holasovou r.č. 335128/053, která v nemovité věci bydlí. Věcná břemena budou oceněna.

Ocenění věcných břemen

Věcná břemena bytu a užívání jsou zřízena pro paní Jiřinu Holasovou do konce jejího života. Věcná břemena se oceňují výnosovou metodou na základě ručního užítku vzniklého ze zřízení věcného břemene. Jelikož v dané venkovské lokalitě nebylo možno najít pronájmy podobných nemovitých věcí, protože porovnatelné nemovité věci slouží především výhradně k bydlení jejich vlastníkům, přistoupil zpracovatel znaleckého posudku k výpočtu simulovaného nájemného určeného z obvyklé ceny nemovité věci. Výše určená obvyklá cena nemovité věci rodinného domu čp. 25 vč. příslušenství a pozemku, nebude samostatně oceňováno věcné břemeno užívání pozemkové parcely p.č. St. 82.

Výpočet simulované ceny věcného břemene

Obvyklá cena nemovité věci rodinného domu čp. 25 včetně příslušenství a pozemku byla určena na částku 849.748,- Kč.

Výše ročního simulovaného nájemného bytu v rodinném domě se určuje ve výši 5,0% z obvyklé ceny, tj.:

849.748,- Kč * 0,05 = 42.487,- Kč

Věcné břemeno zřízeno po dobu života oprávněné osoby, potom se roční užitek násobí 10, potom:

42.487,- Kč * 10 = 424.870,- Kč

Obvyklá cena nemovité věci rodinného domu čp. 25 včetně příslušenství a pozemku v k.ú. Oudoleň je po odečtu ceny věcného břemene **424.878,- Kč**

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto navrhuje po provedení předchozího výpočtu na základě porovnání a odpočtu ceny uvalených věcných břemen, aby obvyklá cena nemovité věci rodinného domu čp. 25 včetně příslušenství a pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St. 82, zahrady p.č. 50 a ostatních ploch jiných p.č. 648/181 a 29/2 v k.ú. Oudoleň, obec Oudoleň, okres Havlíčkův Brod byla určena ke dni podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku:

425.000,- Kč

tj. slovy: čtyřistadvacetpět tisíc korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Havlíčkův Brod ze dne 12.11.2018 pro k.ú. Oudoleň LV 105 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- informační mapa okolí obce Oudoleň
- kopie katastrální mapy k.ú. Oudoleň v M 1:1000 v lokalitě nemovité věci
- výpočet individuálního koeficientu vybavení rodinného domu čp. 25
- výpočet individuálního koeficientu vybavení provozních staveb nemovité věci - stodoly s vestavěnou garáží
- fotodokumentace

Popis fotodokumentace

- 1/ rodinný dům čp. 25 - pohled do dvora z ulice
- 2/ -,- - nárožní pohled na štít a zadní stranu stodoly
- 3/ -,- - nárožní pohled na volný štít a zadní stranu rodinného domu
- 4/ vedlejší stavba chlévku
- 5/ sklep vedlejší stavby chlévku
- 6/ kuchyně
- 7/- 9/ pokoje
- 10/ koupelna
- 11/ záchod
- 12/ dílna provozní části
- 13/ interiér stodoly
- 14/ interiér vestavěné garáže ve stodole

V Praze 12.12.2018

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3097-1.42/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3097-1.42/18.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2018 09:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 569224 Oudoleň

at.území: 717070 Oudoleň

List vlastnictví: 105

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Holas Jiří, č.p. 25, 58224 Oudoleň	620913/0708	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	82	405 zastavěná plocha a nádvoří		
		Součástí je stavba: Oudoleň, č.p. 25, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 82		
	50	88 zahrada		zemědělský půdní fond
	648/181	243 ostatní plocha	jiná plocha	
	729/2	28 ostatní plocha	jiná plocha	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

› Věcné břemeno bytu a užívání

Oprávnění pro

Holasová Jiřina, č.p. 25, 58224 Oudoleň, RČ/IČO: 335128/053

Povinnost k

Parcela: St. 82

Listina Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Havlíčkově Brodě 22 D-844/2011 -112 a Usnesení soudu Okresního soudu v Havlíčkově Brodě 22 D 844/2011-99 o vypořádání SJM a o dědictví ze dne 07.02.2012, právní moc ke dni 10.03.2012 a opravné Usnesení 22 D 844/2011-121 ze dne 11.04.2012, právní moc ke dni 11.04.2012 ze dne 28.03.2012. Právní moc ke dni 28.03.2012.

Z-3728/2012-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

› Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Holasová Jiřina, č.p. 25, 58224 Oudoleň, RČ/IČO: 335128/053

Povinnost k

Parcela: St. 82, Parcela: 50, Parcela: 648/181, Parcela: 729/2

Listina Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Havlíčkově Brodě 22 D-844/2011 -112 a Usnesení soudu Okresního soudu v Havlíčkově Brodě 22 D 844/2011-99 o vypořádání SJM a o dědictví ze dne 07.02.2012, právní moc ke dni 10.03.2012 a opravné Usnesení 22 D 844/2011-121 ze dne 11.04.2012, právní moc ke dni 11.04.2012 ze dne 28.03.2012. Právní moc ke dni 28.03.2012.

Z-3728/2012-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

› Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2018 09:35:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 569224 Oudoleň

kat.území: 717070 Oudoleň

List vlastnictví: 105

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

Typ vztahu

k provedení usnesení o nařízení exekuce č.j. 32 EXE 894/2012-42, ve výši 506.738,84 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

LANDSTROW LTD., id.č.008478, Suite 13, First Floor,
Oliaji Trade Centre, Francis Rachel Street, Victoria,
Mahe, Seychely

Povinnost k

Parcela: St. 82, Parcela: 50, Parcela: 648/181, Parcela: 729/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu v Bruntále 005 EX-222/2012 -88 ze dne 31.07.2012. Právní moc ke dni 02.08.2012.

Z-9241/2012-601

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Bruntál - 005 EX-222/2012 -169. Právní moc ke dni 02.08.2012.

Z-6631/2013-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k provedení usnesení o nařízení exekuce č.j. 29 EXE 1126/2012-17 ve výši 334.824,68 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Harrisons realities, s.r.o., Cihelní 2581/81, Moravská
Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 26858703

Povinnost k

Parcela: St. 82, Parcela: 50, Parcela: 648/181, Parcela: 729/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Praha 2 082 EX-101/2012 -14 ze dne 09.11.2012.

Z-12463/2012-601

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Praha 2 082 EX-101/2012 -26. Právní moc ke dni 12.11.2012.

Z-6066/2013-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 1.381.772,18 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Tolstého 1455/2, 58601
Jihlava

Povinnost k

Parcela: St. 82, Parcela: 50, Parcela: 648/181, Parcela: 729/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Kraj Vysočina, ÚzP v Havlíčkově Brodě č.j.-1495738/2013 /2903-25200-608065 (den vzniku 18.11.2013) ze dne 18.11.2013.

Z-15339/2013-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 63.842,- Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Havlíčkův Brod,

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2018 09:35:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 569224 Oudoleň

at.území: 717070 Oudoleň

List vlastnictví: 105

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Pražská 2893, 58003 Havlíčkův Brod

Povinnost k

Parcela: St. 82, Parcela: 50, Parcela: 648/181, Parcela: 729/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Havlíčkův Brod č.j. 47005-220-9017/2013 - 12129/VR812-13DA (den vzniku 28.11.2013) ze dne 28.11.2013.

Z-15704/2013-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- › Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 582.333,- Kč

Oprávnění pro

CALDERSHOT FINANCE LTD., id.č.05843605, 788-790
Finchley Road, London NW11 7TJ, Spojené království
Velké Británie a Severního Irska

Povinnost k

Parcela: St. 82, Parcela: 50, Parcela: 648/181, Parcela: 729/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Praha 5 067 EX-3061/2013 -65 ze dne 16.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.02.2015. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-1254/2015-601

Pořadí k 16.02.2015 17:55

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- › Nařízení exekuce

Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, Usnesení Okresního soudu v Havlíčkově Brodě o nařízení exekuce č.j. 32 EXE 894/2012-42 ze dne 30.07.2012, pověřený soudní exekutor Mgr. Čeněk Bělata, Exekutorský úřad Bruntál

Povinnost k

Holas Jiří, č.p. 25, 58224 Oudoleň, RČ/IČO: 620913/0708

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Havlíčkově Brodě 32 EXE-894/2012 -42 ze dne 30.07.2012; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-8461/2012-601

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Bruntál 005 EX-222/2012 -169. Právní moc ke dni 18.08.2012; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-6631/2013-601

- › Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný : Jiří Holas, rodné číslo 620913/0708

Povinnost k

Parcela: St. 82, Parcela: 50, Parcela: 648/181, Parcela: 729/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Bruntál 005 EX-222/2012 -87 (vydaný v exekuci č.j. 32 EXE 894/2012-42) ze dne 31.07.2012.

Z-8457/2012-601

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Bruntál - 005 EX-222/2012 -169. Právní moc ke dni 02.08.2012.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2018 09:35:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 569224 Oudoleň

Kat.území: 717070 Oudoleň

List vlastnictví: 105

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

Typ vztahu

Z-6631/2013-601

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný : Jiří Holas, rodné číslo 620913/0708

Povinnost k

Parcela: St. 82, Parcela: 50, Parcela: 648/181, Parcela: 729/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 2 082 EX-101/2012 -13 (vydaný v exekuci č.j. 29 EXE 1126/2012-17) ze dne 09.11.2012.

Z-12462/2012-601

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Holas Jiří, č.p. 25, 58224 Oudoleň, RČ/IČO: 620913/0708

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 6 067 EX-3061/2013 -13 ze dne 09.12.2013. Právní účinky zápisu ke dni 16.02.2015. Zápis proveden dne 19.02.2015; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-1170/2015-601

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Holas Jiří, r.č. 620913/0708

Povinnost k

Parcela: St. 82, Parcela: 50, Parcela: 648/181, Parcela: 729/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 6 067 EX-3061/2013 -67 ze dne 16.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.02.2015. Zápis proveden dne 26.02.2015; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-1172/2015-601

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Holas Jiří, r.č. 620913/0708

Povinnost k

Parcela: St. 82, Parcela: 50, Parcela: 648/181, Parcela: 729/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finančního úřadu pro Kraj Vysočina, ÚzP Havlíčkův Brod č.j.-1390679/2016 -2903-00540-709580 ze dne 04.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 05.08.2016. Zápis proveden dne 18.08.2016.

Z-3543/2016-601

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finančního úřadu pro Kraj Vysočina, ÚzP Havlíčkův Brod č.j.-1418025/2016 -2903-00540-709580. Právní moc ke dni 09.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2016. Zápis proveden dne 22.08.2016.

Z-3602/2016-601

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2018 09:35:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 569224 Oudoleň

at.území: 717070 Oudoleň

List vlastnictví: 105

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

istina

Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Havlíčkově Brodě 22 D-844/2011 -112 a Usnesení soudu Okresního soudu v Havlíčkově Brodě 22 D 844/2011-99 o vypořádání SJM a o dědictví ze dne 07.02.2012, právní moc ke dni 10.03.2012 a opravné Usnesení 22 D 844/2011-121 ze dne 11.04.2012, právní moc ke dni 11.04.2012 ze dne 28.03.2012. Právní moc ke dni 28.03.2012.

Pro: Holas Jiří, č.p. 25, 58224 Oudoleň

Z-3728/2012-601

RČ/IČO: 620913/0708

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
50	85011	88

Žádná 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: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.11.2018 09:55:54



Rodinný dům čp. 25 v k.ú. Oudoleň

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu vybavení:

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	C	2,80	40	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	60	1,00	1,68
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	25	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	25	0,46	0,26
10. Vnitřní obklady	S	2,30	50	1,00	1,15
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	P	0,30	100	0,46	0,14
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,63
Koeficient vybavení :					0,8863

Provozní část rodinného domu čp. 25 - stodola/vestavěná garáž/, sklad, dílna v k.ú. Oudoleň

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu vybavení:

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	P	13,80	50	0,46	3,17
3. Stropy	C	13,80	50	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	20	1,00	0,60
14. Povrchy podlah	C	3,00	80	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	6,10	100	0,46	2,81
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					63,81
Koeficient vybavení :					0,6381



1



2



3



4



5



6



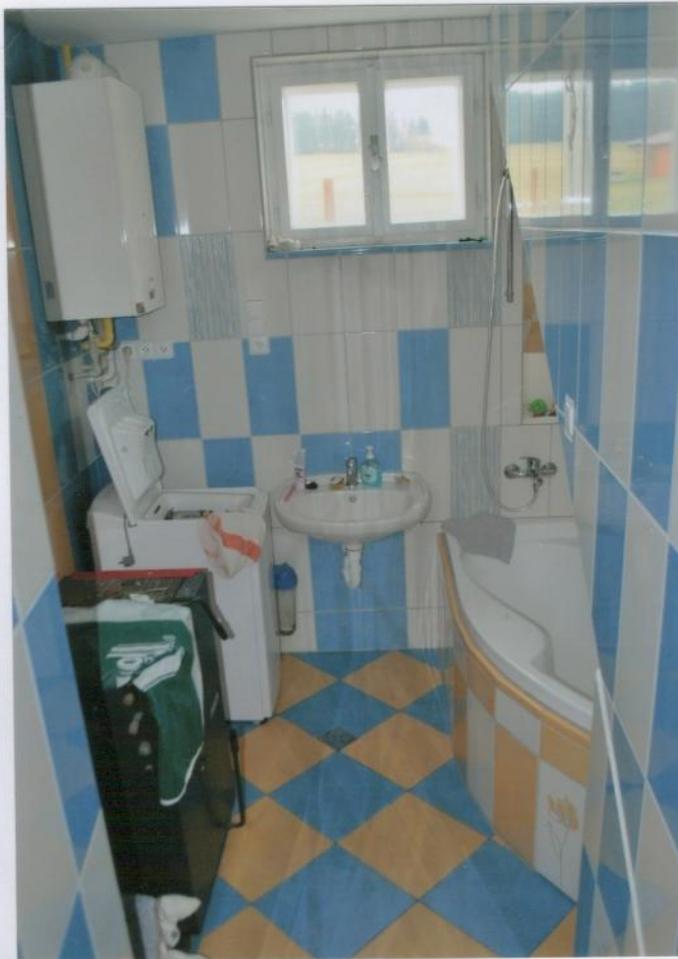
7



8



9



10



11



12



13



14