

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 011767/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění stavby Český Brod pro insolvenční řízení č.j. KSPH 81 INS 22238/2021.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
----------------	-----------------------------------

Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
---------	---

Zadavatel:	Mgr. Michal Hanšpach, insolvenční správce
-------------------	--

Adresa:	Hybernská 1009/24, 110 00 Praha 1
---------	-----------------------------------

OBVYKLÁ CENA	4 100 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 9.3.2023

Vyhotoveno: V Praze 9.3.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. St. 579/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1286 Český Brod, způsob využití: bydlení a pozemku parc. č. 747/2 (ostatní plocha), vše v kat. území Český Brod, obec Český Brod, část obce Český Brod, okres Kolín, zapsáno na LV 2301,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 579/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1286 Český Brod, způsob využití: bydlení a na pozemku parc. č. 747/2 (ostatní plocha), vše v kat. území Český Brod, obec Český Brod, část obce Český Brod, okres Kolín, zapsáno na LV 2301.

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 9.2.2023.

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 Mgr. Michala Hanšpacha, insolvenčního správce, k vypracování znaleckého posudku uvedeného pod č.j. KSPH 81 INS 22238/2021.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořizena při prohlídce, zjištění skutečností dotčené nemovité věci dne 9.2.2023.

- list vlastnictví č. 2301 ze dne 14.4.2022, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 23.6.2022, 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 23.6.2022.
- informace o nemovité věci od vlastníka.
- znalecký posudek č. 7243-123/2020 ze dne 5. června 2020.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6145/2022-204, Podání k okamžiku 12.7.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5282/2022-204, Podání k okamžiku 9.6.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6895/2022-204, Podání k okamžiku 5.8.2022.

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 z 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 nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedení 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 REMAX či jiné realitní databáze, která také 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 Středočeský, okres Kolín, obec Český Brod, k.ú. Český Brod
Adresa nemovité věci: Zborovská 1286, 282 01 Český Brod

Místopis

Město Český Brod se nachází ve Středočeském kraji, cca 20 km východně od okraje zastavěné části hlavního města Prahy. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Široká nabídka občanského vybavení je dostupná v Praze. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia a základní umělecké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, kino, knihovna a jiné. Dopravní obslužnost města zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severní zastavěné části města Český Brod v ulici Zborovská č.p. 1286 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Český Brod, Zborovská“ se nachází cca 20 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Český Brod“ se nachází cca 400 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	☒ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
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 - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 855/9 soukromí vlastníci
parc. č. 855/11 Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadovou, krajní, přízemní stavbu s volným půdním prostorem, která se stává ze 2 částí (původní objekt k bydlení je rozšířen o dílny, které nejsou zapsány v KN). Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a plechová, její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadáva. Dům není podsklepený. Střecha budovy je sedlová s polovalbou a s krytinou z tašek a pultová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stáří budovy je cca přes 120 let. Okna stavby jsou dřevěná dvojí. Vrata stavby jsou plechová dvoukřídlá. Vchodové dveře stavby jsou dřevěné dvoukřídlé a částečně prosklené. K domu patří oplocený pozemek. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po zpevněné komunikaci.

V budově se nachází sklad (16,54 m²), sklad (41,50 m²), dílna (76,96 m²), dílna (46,92 m²), dílna (17,87 m²), kuchyně (13,89 m²), koupelna s kotelnou (7,90 m²), sklad (7,88 m²), kancelář (20,60 m²), kancelář (15,51 m²) a zádveř (5,72 m²). Vnitřní dveře budovy jsou dřevěné plně. Podlahy jsou betonové, pokryté keramickou dlažbou a PVC. Obklady jsou keramické. Koupelna je se sprchovým koutem a s WC. Stavba je cca 5 let neužívaná. Přístavba budovy byla zhotovena v 50. letech. Budova je v KN vedena k bydlení, ale byla využívána jako dílna se zázemím. Stavba je určena k celkové rekonstrukci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu (vše odpojeno). Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění budovy je ústřední plynové, kotlem s rozvody do radiátorů. Ohřev teplé vody zajišťuje plynový kotel.

Na pozemku parc. č. St. 579/2 stojí stavba č.p. 1286. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 176 m². Pozemek parc. č. 747/2 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 579/2 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako ostatní plocha o celkové výměře 633 m². Pozemky jsou rovinaté, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy a plechová garáž. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 855/9 ve vlastnickém právu soukromých vlastníků (způsob využití: ostatní komunikace) a dále pak přes pozemek parc. č. 855/11 ve vlastnickém právu města Český Brod.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 9.2.2023 za účasti dlužníka. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| ANO | Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |
| Komentář: Část stavby není zapsaná v KN. | |

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: Věcná břemena nebyla zjištěna. | |

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto 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. ZNALECKÝ 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 200 do 1 000 m²
- lokalita: města Český Brod

4.2. Ocenění

Celek

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba č.p. 1286 Český Brod

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	809,00 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 Český Brod	
Lokalita:	Kollárova 89	
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Český Brod. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 056 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.	
Pozemek:	1 056,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 12.7.2022 (V-6145/2022-204) Upravená cena 4 900 000 Kč
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,98	
Cena	Celkový koeficient Kc	
5 000 000 Kč	0,98	

Název:	Rodinný dům Český Brod	
Lokalita:	Prokopa Velikého 106	
Popis:	Rodinný dům nacházející se ve městě Český Brod. Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 253 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavby. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.	
Pozemek:	253,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 9.6.2022 (V-5282/2022-204) Upravená cena 3 840 000 Kč
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,07	
Cena	Celkový koeficient Kc	
4 000 000 Kč	0,96	

Název:	Rodinný dům Český Brod		
Lokalita:	Slovenská 635		
Popis:	Rodinný dům nacházející se ve městě Český Brod. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 279 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a garáž. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.		
Pozemek:	279,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 5.8.2022 (V-6895/2022-204)
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,80	
K7 Vliv pozemku		1,06	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
5 800 000 Kč	0,85	4 930 000 Kč	

Minimální jednotková porovnávací cena	3 840 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 556 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 930 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			4 556 667 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			4 556 667
rizika	* 0,90	—	4 101 000,30
Výsledná porovnávací hodnota			4 101 000 Kč

Podíl 1/2

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba č.p. 1286 Český Brod

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	809,00 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 Český Brod		
Lokalita:	Kollárova 89		
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Český Brod. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 056 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.		
Pozemek:	1 056,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 12.7.2022 (V-6145/2022-204) Upravená cena 4 900 000 Kč
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		0,98	
Cena	Celkový koeficient Kc		
5 000 000 Kč	0,98		

Název:	Rodinný dům Český Brod		
Lokalita:	Prokopa Velikého 106		
Popis:	Rodinný dům nacházející se ve městě Český Brod. Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 253 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavby. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.		
Pozemek:	253,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 9.6.2022 (V-5282/2022-204) Upravená cena 3 840 000 Kč
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,90	
K7 Vliv pozemku		1,07	
Cena	Celkový koeficient Kc		
4 000 000 Kč	0,96		

Název:	Rodinný dům Český Brod		
Lokalita:	Slovenská 635		
Popis:	Rodinný dům nacházející se ve městě Český Brod. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 279 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a garáž. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.		
Pozemek:	279,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 5.8.2022 (V-6895/2022-204)
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,80	
K7 Vliv pozemku		1,06	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
5 800 000 Kč	0,85	4 930 000 Kč	

Minimální jednotková porovnávací cena	3 840 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 556 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 930 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			4 556 667 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			4 556 667
Rizika	* 0,90	=	4 101 000,30
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80	=	3 280 800,24
Vlastnický podíl	*		1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota			1 640 400 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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 směnny 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 jednají vzájemně nezávisle.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Problematika spoluvlastnických podílů

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

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

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

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitá věc, se následně odrážejí v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala

velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekčním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

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

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

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

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci, 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

Celek

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba č.p. 1286 Český Brod

4 101 000,- Kč

Podíl 1/2

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba č.p. 1286 Český Brod

1 640 400,- Kč

Silné stránky

- lokalita
- dostupnost MHD a OV

Slabé stránky

- stavba k rekonstrukci
- část stavby není zapsána v KN

Obvyklá cena

4 100 000 Kč

slovy: Čtyřmilionyjednostotísíc 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 specifiku 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 c).

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 c)	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. 579/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1286 Český Brod, způsob využití: bydlení a pozemku parc. č. 747/2 (ostatní plocha), vše v kat. území Český Brod, obec Český Brod, část obce Český Brod, okres Kolín, zapsáno na LV 2301.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýzy stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **4.100.000,-Kč**.

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 579/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1286 Český Brod, způsob využití: bydlení a na pozemku parc. č. 747/2 (ostatní plocha), vše v kat. území Český Brod, obec Český Brod, část obce Český Brod, okres Kolín, zapsáno na LV 2301.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýzy stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.640.000,-Kč**.

OBVYKLÁ CENA

4 100 000 Kč

slovy: Čtyřmilionyjednostotísíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2301	12
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástský

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 byl zapsán pod číslem 011767/2023 evidence posudků.

V Praze 9.3.2023

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 14.04.2022 09:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 81 INS 22238/2021 pro Michal Hanšpach, Mgr.

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 2301

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201 Přistoupim	[REDACTED]	1/2
Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201 Přistoupim		1/2
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 579/2		176	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Český Brod, č.p. 1286, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 579/2					
747/2		633	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka na vrácení meziúvěru s příslušenstvím do výše 1.350.000,- Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0784860901/1 ze dne 19.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.04.2011.

V-2341/2011-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávka na vrácení úvěru do výše 810.000,- Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0784860901/1 ze dne 19.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.04.2011.

V-2341/2011-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhu ve výši 2.553.000 Kč včetně příslušenství, nejpozději do 30.9.2019

Oprávnění pro

Buřič Martin Mgr., Moravcova 853, Kolín II, 28002

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2022 09:55:03

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 2301

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Kolín, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2019 10:16:32. Zápis proveden dne 13.12.2019.

V-10074/2019-204

Pořadí k 21.11.2019 10:16

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k podílu 1/2

k zajištění dluhu ve výši 755.000,00 Kč s příslušenstvím. Den rozhodný pro pořadí EZP je 11.2.2020

Oprávnění pro

Kovopor Strmilov, s.r.o., Popelínská 410, 37853
Strmilov, RČ/IČO: 60875526

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201
Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Kolín č.j. 219 EX-00101/2020 -016 ze dne 26.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2020 08:51:57. Zápis proveden dne 19.05.2020.

V-2947/2020-204

Pořadí k 27.04.2020 08:51

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

dluh ve výši 175.000,00 Kč s příslušenstvím, den rozhodný pro pořadí exekutorského zástavního práva je 20.1.2021

- k podílu 1/2

Oprávnění pro

Pohl Jan Ing., Františka Macháčka 1423, 28201 Český
Brod, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201
Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 2 002 Ex-23/2021 -23 ze dne 15.02.2021. Právní moc ke dni 01.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2021 06:53:40. Zápis proveden dne 06.04.2021.

V-2205/2021-204

Pořadí k 12.03.2021 06:53

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 45.503,84 Kč s příslušenstvím

- ke spoluvlast. podílu id. 1/2 nem.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2022 09:55:03

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

list vlastnictví: 2301

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

Typ vztahu

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201

Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Stř. kraj, ÚzP Kolín č.j. -/ 4383753/21/2111-00540-200817 ze dne 04.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2021 17:22:32. Zápis proveden dne 01.11.2021; uloženo na prac. Kolín

V-9633/2021-204

Pořadí k 04.10.2021 17:22

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Stř. kraj, ÚzP Kolín č.j. -/ 4383753/21/2111-00540-200817 ze dne 04.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2021 17:22:32. Zápis proveden dne 01.11.2021; uloženo na prac. Kolín

V-9633/2021-204

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Stř. kraj, ÚzP Kolín č.j. -/ 4383753/21/2111-00540-200817 ze dne 04.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2021 17:22:32. Zápis proveden dne 01.11.2021; uloženo na prac. Kolín

V-9633/2021-204

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger,
Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Kosobud Martin, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrození soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č. j. 219 EX-00076/2020 -046 ze dne 09.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2020 12:15:59. Zápis proveden dne 12.02.2020; uloženo na prac. Kolín

Z-924/2020-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201

Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kolín č. j. 219 EX-00076/2020 -045 ze dne 09.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2022 09:55:03

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 2301

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

Typ vztahu

10.02.2020 12:13:42. Zápis proveden dne 20.02.2020; uloženo na prac. Kolín

Z-923/2020-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení čj. 219EX-00076/2020 -045. Právní moc ke dni 11.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2020 05:00:41. Zápis proveden dne 23.03.2020; uloženo na prac. Kolín

Z-1663/2020-204

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Kosobud Martin, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 14909/20-16 k 20 EXE 3228/2020-10 ze dne 15.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2020 15:41:35. Zápis proveden dne 20.10.2020; uloženo na prac. Praha

Z-36506/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/2

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201
Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j. 204 EX-14909/2020 -80 ze dne 09.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2020 13:57:54. Zápis proveden dne 16.11.2020; uloženo na prac. Kolín

Z-7110/2020-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 čj. 204 EX-14909/2020. Právní moc ke dni 12.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2020 21:46:38. Zápis proveden dne 31.12.2020; uloženo na prac. Kolín

Z-7848/2020-204

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Kosobud Martin, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 15004/20-19 k 20 EXE 3213/2020-9 ze dne 24.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.10.2020 08:35:19. Zápis proveden dne 30.10.2020; uloženo na prac. Praha

Z-37587/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/2 nemovitosti

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2022 09:55:03

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 2301

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

Typ vztahu

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201

Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-15004/2020 -48 ze dne 28.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.10.2020 11:14:12. Zápis proveden dne 03.11.2020; uloženo na prac. Kolín

Z-6913/2020-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j. 204 EX-15004/2020 -48. Právní moc ke dni 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2021 06:57:12. Zápis proveden dne 26.03.2021; uloženo na prac. Kolín

Z-1372/2021-204

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO:

[REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 15004/20-19 k 20 EXE 3213/2020-9 ze dne 24.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.10.2020 08:35:19. Zápis proveden dne 30.10.2020; uloženo na prac. Praha

Z-37587/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j. 204 EX-15004/2020 58 ze dne 28.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.10.2020 11:14:12. Zápis proveden dne 03.11.2020; uloženo na prac. Kolín

Z-6915/2020-204

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Kosobud Martin, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO:

[REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov č. j. 203 Ex-33306/2020 -7 ze dne 16.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2020 07:32:58. Zápis proveden dne 20.11.2020; uloženo na prac. Kolín

Z-7231/2020-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2 nemovitosti

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201

Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov č. j. 203

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2022 09:55:03

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 2301

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

Typ vztahu

Ex-33306/2020 -18 ze dne 18.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.11.2020 07:32:58. Zápis proveden dne 20.11.2020; uloženo na prac. Kolín
Z-7232/2020-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Aleš Bayer, Kateřinská 13,
120 00 Praha 2

Povinnost k

Kosobud Martin, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO:
[REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 002 EX 7/21-11 k 20 EXE-
76/2021 8 ze dne 18.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2021
03:08:14. Zápis proveden dne 20.01.2021; uloženo na prac. Praha
Z-1800/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201
Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Praze 2 č.j. 002
EX-7/2021 -12 ze dne 18.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2021
03:08:20. Zápis proveden dne 27.01.2021; uloženo na prac. Kolín
Z-306/2021-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Slaviček, Pražská 83, 440 01 Louny

Povinnost k

Kosobud Martin, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO:
[REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Louny, 208
EX-784/2021 -14 ze dne 08.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2021
06:09:47. Zápis proveden dne 10.03.2021; uloženo na prac. Louny
Z-661/2021-507

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2 nemovitostí

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201
Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Louny č.j. 208 EX-
784/2021 -57 ze dne 17.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2021
14:22:28. Zápis proveden dne 26.03.2021; uloženo na prac. Kolín
Z-1425/2021-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j. 208 EX-
784/2021 -57. Právní moc ke dni 12.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2022 09:55:03

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 2301

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

Typ vztahu

30.04.2021 12:31:57. Zápis proveden dne 07.05.2021; uloženo na prac. Kolín
Z-2308/2021-204

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Kosobud Martin, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203
Ex-07911/2021 -7 ze dne 14.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2021
11:09:50. Zápis proveden dne 19.04.2021; uloženo na prac. Kolín
Z-1991/2021-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201

Přistoupim, RČ/IČO:

Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-
07911/2021 -18 ze dne 15.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2021
11:09:50. Zápis proveden dne 22.04.2021; uloženo na prac. Kolín
Z-1992/2021-204

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Kosobud Martin, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad
Sázavou 222EX-1553/2021 -32 (20EXE-1797/2021-9) ze dne 03.06.2021. Právní
účinky zápisu k okamžiku 03.06.2021 14:18:05. Zápis proveden dne 04.06.2021;
uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-2285/2021-714

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201

Přistoupim, RČ/IČO:

Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
č.j. 222 EX-1553/2021 -44 ze dne 03.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
03.06.2021 14:18:33. Zápis proveden dne 09.06.2021; uloženo na prac. Kolín
Z-3088/2021-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 222 EX-1553/2021
-96. Právní moc ke dni 07.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.08.2021
18:55:20. Zápis proveden dne 11.08.2021; uloženo na prac. Kolín

Z-4432/2021-204

o Zahájení exekuce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2022 09:55:03

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 2301

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

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 42/106, Brno 603 00

Povinnost k

Kosobud Martin, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-4267/2021 -10 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 10.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2021 08:30:49. Zápis proveden dne 15.06.2021; uloženo na prac. Brno-město Z-5881/2021-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201

Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město č. j. 030 EX-4267/2021 -26 ze dne 11.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2021 08:31:27. Zápis proveden dne 18.06.2021; uloženo na prac. Kolín Z-3244/2021-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Míčka, Pivovarská 257, 337 01 Rokycany

Povinnost k

Kosobud Martin, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Rokycany 168 EX-1059/2021 -15 ze dne 21.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2021 19:05:00. Zápis proveden dne 22.06.2021; uloženo na prac. Rokycany Z-1451/2021-408

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201

Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Rokycany č. j. 168 EX-1059/2021 -14 ze dne 21.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2021 19:04:58. Zápis proveden dne 30.06.2021; uloženo na prac. Kolín Z-3540/2021-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Rychtařikova 1, 326 00 Plzeň

Povinnost k

Kosobud Martin, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň - město č. j. 134 EX-06163/2021 -012 ze dne 07.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2021 17:52:58. Zápis proveden dne 11.10.2021; uloženo na prac. Kolín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2022 09:55:03

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 2301

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

Typ vztahu

Z-6031/2021-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/2 nemovitosti

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201

Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město č. j. 134 EX-06163/2021 -017 ze dne 07.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2021 17:53:02. Zápis proveden dne 18.10.2021; uloženo na prac. Kolín

Z-6032/2021-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Kosobud Martin, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrození soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č. j. 135 EX-8459/2021 -31 ze dne 23.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2021 07:33:14. Zápis proveden dne 26.10.2021; uloženo na prac. Chomutov

Z-6908/2021-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/2 nem.

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201

Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov č. j. 135 EX-8459/2021 -53 ze dne 25.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2021 07:50:35. Zápis proveden dne 27.10.2021; uloženo na prac. Kolín

Z-6458/2021-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

Povinnost k

Kosobud Martin, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrození soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 1 č. j. 099 EX-3674/2021 -15 ze dne 03.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2021 15:30:33. Zápis proveden dne 23.11.2021; uloženo na prac. Kolín

Z-7275/2021-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/2

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201

Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2022 09:55:03

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

list vlastnictví: 2301

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1 č.j. 099 EX-3674/2021 -24 ze dne 19.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2021 15:30:33. Zápis proveden dne 29.11.2021; uloženo na prac. Kolín Z-7276/2021-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Kosobud Martin, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 5233/21-9 k 20 EXE-3686/2021 14 ze dne 23.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2021 20:03:19. Zápis proveden dne 25.11.2021; uloženo na prac. Praha Z-41655/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/2

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha - východ 149 EX-5233/2021 -10 ze dne 23.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2021 20:05:31. Zápis proveden dne 30.11.2021; uloženo na prac. Kolín Z-7338/2021-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Hauerland, Zborovská 1222/3, 150 00 Praha 5

Povinnost k

Kosobud Martin, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 027 EX 00154/21-007 k 20 EXE-3288/2021 13 ze dne 04.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2021 11:00:26. Zápis proveden dne 30.11.2021; uloženo na prac. Praha Z-42632/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 č. j. 027 EX-00154/2021 -020 ze dne 30.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2022 09:55:03

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533271 Český Brod

Kat.území: 622737 Český Brod

List vlastnictví: 2301

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

Typ vztahu

30.11.2021 18:04:05. Zápis proveden dne 03.12.2021; uloženo na prac. Kolín
Z-7568/2021-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A
160 00 Praha 6

Povinnost k

Kosobud Martin, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 8310/21-17 k 20 EXE
227/2022-9 ze dne 24.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2022
09:37:58. Zápis proveden dne 02.02.2022; uloženo na prac. Praha
Z-4067/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/2 nemovitosti

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201
Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 č.j. 180
EX-8310/2021 -51 ze dne 04.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
07.02.2022 09:04:42. Zápis proveden dne 14.02.2022; uloženo na prac. Kolín
Z-895/2022-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A
160 00 Praha 6

Povinnost k

Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 8310/21-17 k 20 EXE
227/2022-9 ze dne 24.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2022
09:37:58. Zápis proveden dne 02.02.2022; uloženo na prac. Praha
Z-4067/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/2 nemovitosti

Povinnost k

Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201
Přistoupim, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 č.j. 180
EX-8310/2021 -51 ze dne 04.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
07.02.2022 09:04:42. Zápis proveden dne 14.02.2022; uloženo na prac. Kolín
Z-895/2022-204

Související zápisy

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2022 09:55:03

Obec: 533271 Český Brod

List vlastnictví: 2301

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

Typ vztahu

Povinnost k

Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201 Přistoupim, RČ/IČO:

Parcela: St. 579/2, Parcela: 747/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 čj. 180
EX-8310/2021 -52 ze dne 04.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
07.02.2022 09:04:42. Zápis proveden dne 14.02.2022; uloženo na prac. Kolín
Z-896/2022-204

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 747/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva darovací ze dne 10.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.04.2011.

V-2343/2011-204

Pro: Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201 Přistoupím

RČ/1ČO:

o Smlouva kupní ze dne 19.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.04.2011.

V-2342/2011-204

Pro: Kosobud Martin a Kosobudová Šárka, č.p. 21, 28201 Přistoupím

 $R\bar{C}/1\bar{C}O:$

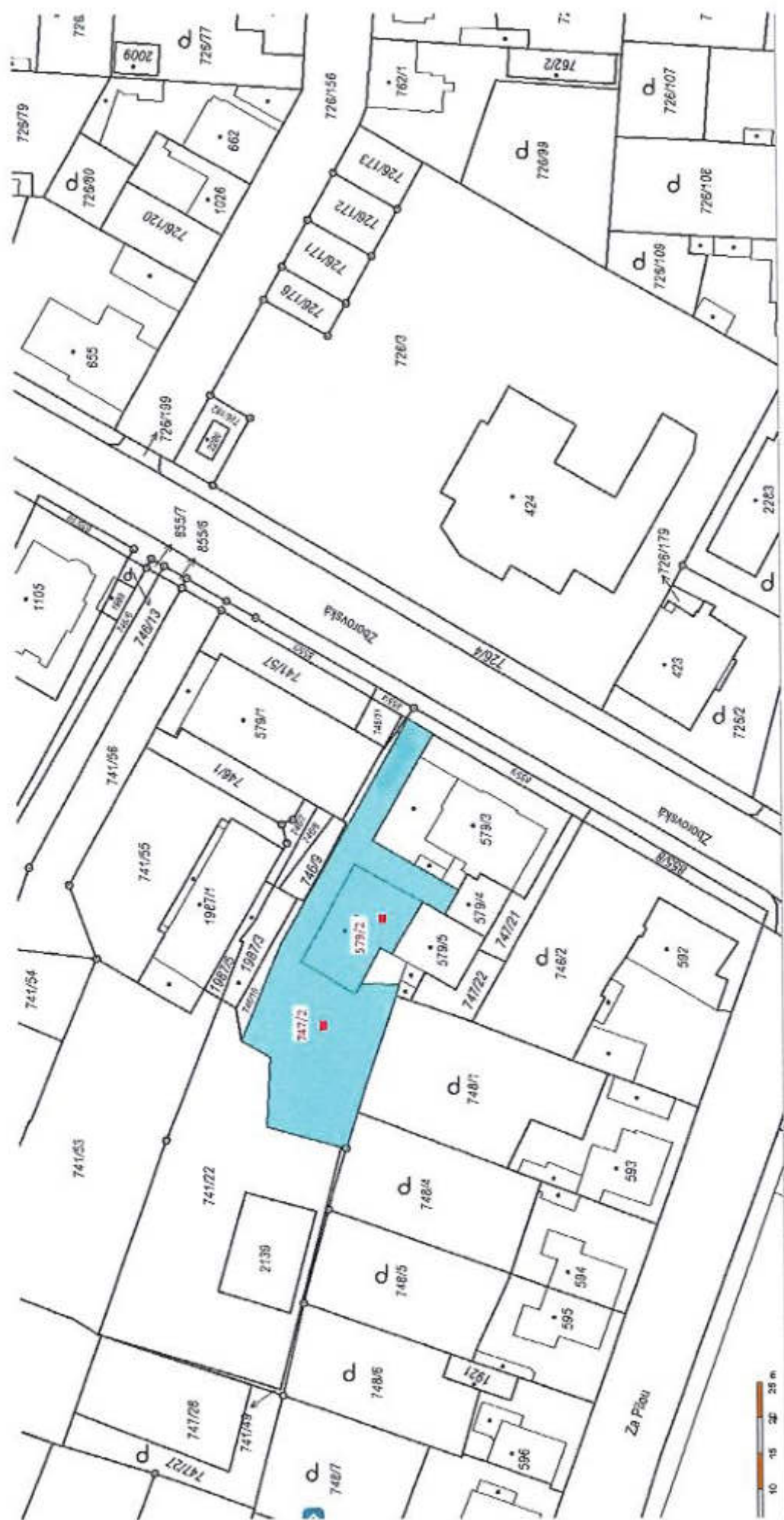
F	Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám	Bez zápisu
---	--	------------

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.04.2022 10:01:00















Znalecká společnost s.r.o.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

KSPH 81 INS 22238/2021

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.:

Mgr. Michal Hanšpach, insolvenční správce

Hybernská 1009/24

110 00 Praha 1

V Praze dne 7. listopadu 2023

Věc: aktualizace znaleckého posudku č. 011767/2023

Ohledání bylo provedeno dne 19.10.2023 za účasti dlužníka. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická dokumentace. Bylo zjištěno, že nemovitě věci jsou v totožném stavu jako při prvotním ohledání.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům Český Brod	
Lokalita:	Kollárova 89	
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Český Brod. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 056 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovitě věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovitě věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.	
Pozemek:	1 056,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		0,95
K2 Velikosti objektu		1,00
K3 Poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení		1,00
K5 Příslušenství nemovitě věci		1,00
K6 Celkový stav		1,00
K7 Vliv pozemku		0,98
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
5 000 000 Kč	0,93	4 650 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z 12.7.2022 (V-6145/2022-204)

Název:	Rodinný dům Český Brod
Lokalita:	Prokopa Velikého 106

Popis:	Rodinný dům nacházející se ve městě Český Brod. Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 253 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavby. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.		
Pozemek:	253,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,95		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,90		
K7 Vliv pozemku	1,07		
	Zdroj: realizovaný prodej z 9.6.2022 (V-5282/2022-204)		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
4 000 000 Kč	0,91	3 640 000 Kč	



Název:	Rodinný dům Český Brod		
Lokalita:	Slovenská 635		
Popis:	Rodinný dům nacházející se ve městě Český Brod. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 279 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a garáž. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.		
Pozemek:	279,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,95		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,80		
K7 Vliv pozemku	1,06		
	Zdroj: realizovaný prodej z 5.8.2022 (V-6895/2022-204)		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
5 800 000 Kč	0,81	4 698 000 Kč	



Minimální jednotková porovnávací cena	3 640 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 329 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 698 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			4 329 333 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			4 329 333
rizika	* 0,90	=	3 896 399,70
Výsledná porovnávací hodnota			3 896 400 Kč

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 579/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 1286 Český Brod, způsob využití: bydlení a pozemku parc. č. 747/2 (ostatní plocha), vše v kat. území Český Brod, obec Český Brod, část obce Český Brod, okres Kolín, zapsáno na LV 2301.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.900.000,-Kč**.

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

jednatel

