

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 081073/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/20 - pozemek st.p.č. 56 se stavbou RD čp. 14, pozemku st.p.č. 57/1 a 57/2 se stavbou zem. stavby bez čp., dále pozemky p.č. 759/2, 760, 761, 763 a 764/3, vše zapsané na LV č. 54 a dále spoluhl. podíl id. 1/20 na pozemku p.č. 3293 zapsaném na LV č. 767, vše v k.ú. a obci Dubenec, vedené u KP Trutnov

Znalec: Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Pardubice, IČ: 72838264, Mgr. Petr Pelikán
Javorová 201
530 09 Pardubice

Číslo jednací: 211 Ex 585/09-235

OBVYKLÁ CENA
spoluhl. podíl id. 1/20

71 000 Kč

Počet stran: 37

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 7.10.2024

Vyhotoveno: V Trutnově 15.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluvl. podíl id. 1/20 nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 7.10.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 54 a 767
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 7.10.2024. K místnímu šetření byl doporučenou zásilkou pozván povinný a spoluvlastníci oceňované nemovité věci, ke dni ocenění nikdo nereagoval. Při místním šetření bylo zjištěno, že objekt RD čp. 14 je užíván p. Pavlem Folkem, prohlídku stavby však neumožnil. Vlastník byl řádně obeslán, ale neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací z RUIAN, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 211 Ex 585/09-235
9. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- | | |
|---|--|
| Bradáč, A. a kol. | Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009 |
| Chapness, P. | Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l. |
| Ort, P. | Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013 |
| Ort, P. | Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015 |
| Ort, P. | Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010 |
| Bradáč, A. a kol. | Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009 |
| Zazvonil Zbyněk | Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007 |
| Dušek David | Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006 |
| Zazvonil Zbyněk | Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006 |
| Bradáč a kol. | Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010 |
| Hálek Vítězslav | Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009 |
| Zazvonil Zbyněk | Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010 |
| IOM VŠE Praha | Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012 |
| Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb. | |

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věčné hodnoty

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dálkovým náhledem www.cuzk.cz bylo zjištěno, že se v oceňovaném k.ú. Dubenec se zobchodovaly 3 pozemky se stavbami pro bydlení, které však svým technickým stavem neodpovídají oceňované stavbě. Ani v okolí lokality nebyly zrealizovány převody RD v obdobném technickém stavu. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu téměř k asanaci, kdy náklady na odstranění stavby téměř převyšují hodnotu upotřebitelných zbytků, je provedeno ocenění pozemku a hodnota upotřebitelných zbytků, která je odborným odhadem připočtena k hodnotě pozemků. Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno, že v oceňovaném k.ú. a jeho okolí bylo zobchodováno 10 pozemků pro výstavbu. Na základě všech skutečností bylo vybráno 9 vzorků, které nejvíce odpovídají zadaným parametrům, ze kterých byly odebrány krajní mediány a do porovnávací metody bylo použito 7 vzorků.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Dubenec, k.ú. Dubenec
Adresa nemovité věci: Dubenec 14, 544 55 Dubenec

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na LV č. 54:

Vlastnické právo	Podíl
Fišera Petr, Husova 530, 50901 Nová Paka	1/20
Folk Pavel, č. p. 14, 54455 Dubenec	9/10
MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	1/20

a LV č. 767:

Vlastnické právo	Podíl
Černý Petr, Želkovice 9, 50303 Hoříněves	9/10
Fišera Petr, Husova 530, 50901 Nová Paka	1/20
MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	1/20

Dokumentace a skutečnost

Stavba čp. 14 - je původní drobná zemědělská usedlost, původní obytná část je roubená s navazující zděnou stodůlkou - tyto části jsou neužívané, zcela dožité, vhodné k asanaci. Kolmo na tuto část navazuje bývalá kolna, která byla zřejmě později provizorně uzpůsobena k částečnému obývání - nebyl umožněn vstup. Tato část je také ve výrazně zhoršeném technickém stavu, bez prováděné údržby. Dle sdělení sousedů tuto část užívá spoluvlastník Pavel Folk a obsahuje 2 místnosti bez sociálního zařízení.

Stavba je samostatně stojící, přízemní, nepodsklepená, bez stavebně upraveného podkroví. Původní stáří stavby je přibližně 150 let, ke dni ocenění je zcela dožitá, patrně z převážně části dlouhodobě neužívaná, bez prováděné údržby. Na stavbě jsou patrné dožité prvky vyžadující kompletní obnovu, stavba je na konci své životnosti, morálně zastaralá (technicky i ekonomicky). Stavba je uvažována ve stavu vhodném k asanaci, hodnota upotřebitelných zbytků téměř převažuje náklady na její odstranění - pouze podezdívka východní části stavby, která je provedená z opracovaných

pískovcových kvádrů je vhodná k dalšímu využití. Roubené stěny jsou ztrouchnivělé, stropní trámy mají uhnílé zhlaví, krovy narušeny zatékáním. Krytina je v části z dožitých a narušených eternitových šablon, na zděné části tašková, taktéž poškozená. Zděné části zvenčí poškozené. Na zděné části je patrná vztlínající vlhkost. Vzhledem k neumožnění prohlídky se interiér stavby předpokládá v obdobném technickém stavu, elektroinstalace se předpokládají neodpovídající současným předpisům - na konci životnosti. Obnova dožitých konstrukcí je neekonomická.

Místopis

Obec Dubenec se nachází v okrese Trutnov, kraj Královéhradecký. Další blízká města jsou Dvůr Králové (7 km), Hořice (15 km) a Jaroměř (8 km). Relativně blízko je i do bývalého okresního města Trutnova (29 km) či do krajského města Hradce Králové (28 km). Žije zde 687 obyvatel. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1343. Obcí Dubenec prochází několik cyklistických stezek a pro milovníky koní i stezka jezdecká. Historie obce je datována do roku 1229. V obci je několik významných historických objektů, jako je kostel Sv. Josefa, několik původních roubených stavení a rovněž i pomníky a socha Sv. Jana Nepomuckého a Sv. Josefa

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	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

2031, 3283	OBEC DUBENEC, č. p. 210, 54455 Dubenec
3290	OBEC DUBENEC, č. p. 210, 54455 Dubenec

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemky st.p.č. 56 se stavbou RD čp. 14, pozemku st.p.č. 57/1 a 57/2 se stavbou zem. stavby bez čp., dále pozemky p.č. 759/2, 760, 761, 763 a 764/3, je situovaná ve východní části obce Dubenec, v okolní řídké zástavbě staveb RD, v blízkosti kostela a základní občanské vybavenosti, ve vzdálenosti cca. 500 m od autobusové zastávky, dětského hřiště, obecního úřadu, obchodu a pošty a dále cca. 1,8 km od sportoviště, hasičů, MŠ a ZŠ. Území je z části zainvestováno, nemovitá věc je napojená na VV, NN a plyn. Kanalizace v místě není. Nemovitá věc je vzdálena cca. 13 km od komplexní občanské vybavenosti města Jaroměř a Dvůr Králové nad Labem. Nemovitá věc je přístupná z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 2031 a 3283, oba ve vlastnictví obce (do této veřejné komunikace zasahuje část oceňovaného pozemku st.p.č. 56, jedná se o právní vadu, kterou je nutné narovnat, jelikož se jedná o veřejně užívanou zpevněnou komunikaci, která je jedinou přístupovou komunikací k nemovitým věcí jiných vlastníků). Pozemky spolu vytváří FC, mimo pozemku st.p.č. 57/2, který se nachází přes přístupovou cestu a je zastavěn částí drobnou stavbou přístřešku, který navazuje na původní zděný drůbežník jiného vlastníka. Je patrné, že je stavba neodborně provedená z tvárnic a dřeva, zastřešena pultovou střechou. Jde patrně o černou stavbu, na kterou je pohlíženo jako na stavbu dočasnou bez tržní

hodnoty. Na pozemku p.č. 759/2 se nalézá dožitý dřevník, dále původní žumpa, nad níž je vybudován suchý záchod. Dále jsou pozemky oplocené, na části pozemků se nachází betonová dlažba.

Pozemek p.č. 3293, se nachází mimo zastavěnou část obce, jeho jihozápadní hranice pozemku navazuje na hranici zastavěného území, pozemek je situován v prostoru mezi potokem a zpevněnou komunikací - silnicí do Dvora Králové nad Labem, je přístupný z veřejné nezpevněné komunikace a je součástí honu zemědělských pozemků, užíván místním zemědělským závodem pro hospodářskou činnost (nájemní smlouva nebyla předložena). Pozemek je rovinatý, dle ÚPD vedený jako plocha zemědělský, dle BPEJ 51400 - Třída ochrany I - nejcenější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně.

Vyhodnocení kupní ceny

Kupní cena: **35 000 Kč**

Dle kupní smlouvy ze dne 22.6.2023 získané dálkovým přístupem www.cuzk.cz byla sjednaná kupní cena za spoluvl. podíl id. 1/20 ve výši 35 000,- Kč.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Pozemek není řádně zapsán v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Do plochy veřejné přístupové komunikace zasahuje část oceňovaného pozemku st.p.č. 56, jedná se o právní vadu, kterou je nutné narovnat, jelikož se jedná o veřejně užívanou zpevněnou komunikaci, která je jedinou přístupovou komunikací k nemovitých věcí jiných vlastníků.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: *Způsob ochrany nemovitosti rozsáhlé chráněné území zemědělský půdní fond*

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: *LV č. 54*

<i>Vlastnické právo</i>	<i>Podíl</i>
-------------------------	--------------

<i>Fišera Petr; Husova 530, 50901 Nová Paka</i>	<i>1/20</i>
---	-------------

<i>Folk Pavel, č. p. 14, 54455 Dubenec</i>	<i>9/10</i>
--	-------------

<i>MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4</i>	<i>1/20</i>
---	-------------

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Dražební vyhláška

*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Fišera Petr
Zahájení exekuce - Fišera Petr
Změna výměr obnovou operátu*

LV č. 767

<i>Vlastnické právo</i>	<i>Podíl</i>
<i>Černý Petr, Želkovice 9, 50303 Hořiněves</i>	<i>9/10</i>
<i>Fišera Petr, Husova 530, 50901 Nová Paka</i>	<i>1/20</i>
<i>MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4</i>	<i>1/20</i>

Seznam BPEJ

<i>BPEJ</i>	<i>Výměra</i>
<i>51400</i>	<i>4613 - Třída ochrany I - nejcenější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně</i>

*Omezení vlastnického práva
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu*

Jiné zápisy

*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Fišera Petr
Zahájení exekuce - Fišera Petr*

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Stavba se ke dni ocenění se nachází ve výrazně zhoršeném technickém stavu, bez prováděné údržby, na konci své životnosti - v části je užívána spoluvlastníkem, jedná se o provizorní úpravu pro obývání.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

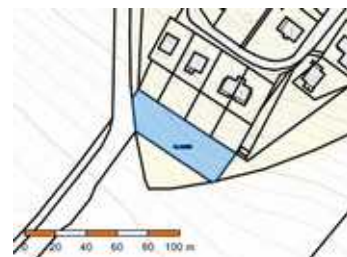
Výpočet hodnoty pozemků

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Přehled srovnatelných zastavitelných pozemků:

Název: Pozemek zastavitelný				
Lokalita: Dubenec				
Popis: Pozemek p.č. 3487 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1333/2023-610				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,20		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
417 000	1 668	250,00	1,20	300,00



Název: Pozemek zastavitelný				
Lokalita: Libotov				
Popis: Pozemek p.č. 480/1 a 980 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1298/2024-610				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 166 500	2 333	500,00	1,00	500,00



Název: Pozemek zastavitelný				
Lokalita: Libotov				
Popis: Pozemek p.č. 975 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-5957/2023-610				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 175 000	1 178	997,45	1,00	997,45



Název: Pozemek zastavitelný				
Lokalita: Doubravice u Dvora Králové				
Popis: Pozemek p.č. 768/1, 770, 771, 772, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-5957/2023-610				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		0,95		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 377 000	2 427	979,40	0,95	930,43



Název: Pozemek zastavitelný				
Lokalita: Doubravice u Dvora Králové				
Popis: Pozemek p.č. 1205/5, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-4494/2023-610				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		0,95		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
390 000	1 114	350,09	0,95	332,59



Bylo zjištěno, že se hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 300-1000,- Kč/m², v tomto případě vzhledem k lokalitě je jednotková cena za m² plochy pozemku se stavbou RD indikována ve výši 610,- Kč/m². K porovnávací hodnotě připočítávám hodnotu upotřebitelných zbytků opracovaného kamene ve výši 50 000,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	300,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	612,03 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	997,45 Kč/m ²

Přehled srovnatelných zemědělských pozemků:

Název: Pozemek zemědělský				
Lokalita: Velký Vřešťov a Sedlec u Lanžova				
Popis: Pozemek p.č. 462, LV 88 k.ú. Sedlec u Lanžova; 552, LV 88 k.ú. Sedlec u Lanžova; 1273, LV 232; 1275, LV 232, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-7043/2023-610				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,10		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
600 000	26 370	22,75	1,10	25,03



Název: Pozemek zemědělský				
Lokalita: Velký Vřešťov				
Popis: Pozemek p.č. 1779, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-7647/2023-610				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
120 000	4 403	27,25	1,00	27,25



Název: Pozemek zemědělský				
Lokalita: Lanžov + Dubenec				
Popis: Pozemek p.č. 1062, LV 444; 2916, LV 560 k.ú. Dubenec, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-6822/2023-610				

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,06
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
719 960	18 317	39,31	1,06	41,67

Minimální jednotková porovnávací cena	25,03 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	31,32 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	41,67Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se hodnota zemědělských pozemků a ploch přírodních, nezastavitelných pohybuje v intervalu od 25-42,- Kč/m², v tomto případě vzhledem k lokalitě je jednotková cena za m² plochy pozemku indikována ve výši 31,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 56	308	610,00		187 880
zastavěná plocha a nádvoří	st. 57/1	191	610,00		116 510
zastavěná plocha a nádvoří	st. 57/2	23	610,00		14 030
zahrada	759/2	100	610,00		61 000
zahrada	760	24	610,00		14 640
zahrada	761	93	610,00		56 730
zahrada	763	840	610,00		512 400
zahrada	764/3	441	610,00		269 010
orná půda	3293	4 613	31,00		143 003
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 375 203
hodnota upotřebitelných zbytků			+ 50 000,00	=	1
					425 203,00
Celková výměra pozemků		6 633	Hodnota pozemků celkem		1 425 203

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota nemovité věci celkem	1 425 203 Kč
-------------------------------------	---------------------

Silné stránky

Rovinaté pozemky přiměřené velikosti

Slabé stránky

Výrazně zhoršený technický stav RD, na konci životnosti

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu tj. **Spoluhl. podíl id. 1/20 - pozemku se stavbou dožitého RD, předpokládaného k asanaci, v širším centru obce Dubenec, v prostoru zástavby staveb pro bydlení, s přiměřenými pozemky ve FC a s dalším pozemkem nezastavitelným zemědělským, dle BPEJ třída ochrany I, nacházejícím se v dochozí vzdálenosti, vše s dobrou dopravní dostupností a zhoršenou obslužností**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovité věci je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.

Výpočet :

LV č. 54	1 282 200,- Kč
podíl id. 1/20	64 110,- Kč
zaokrouhleno	64 000,- Kč
LV č. 767	143 003,- Kč
podíl id. 1/20	7 150,- Kč
zaokrouhleno	7 000,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu porovnávací hodnoty - na nemovitých zapsaných na části LV č. 54, 767, zaokrouhleno

- obvyklá cena podílu id. 1/4 na nemovité věci a jejich příslušenství	71 000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno	0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna	0,-Kč

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří

B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze

- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluv. podíl id. 1/20 nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - spoluvl. podíl id. 1/20 - pozemek st.p.č. 56 se stavbou RD čp. 14, pozemku st.p.č. 57/1 a 57/2 se stavbou zem. stavby bez čp., dále pozemky p.č. 759/2, 760, 761, 763 a 764/3, vše zapsané na LV č. 54 a dále spoluvl. podíl id. 1/20 na pozemku p.č. 3293 zapsaném na LV č. 767, vše v k.ú. a obci Dubenec, vedené u KP Trutnov; se zohledněním práv a závad**

Obvyklá cena celkem	71 000 Kč
Spoluvl. podíl id. 1/20	
slovy: Sedmdesát jedna tisíc Kč	

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV	4
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení	3
Pozvánka	1
Nabývací titul z r. 2023	8
Cenové údaje získané prostřednictvím cuzk.cz	6
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2024 17:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 211EX 585/09 pro Soudní exekutor Pelikán Petr, Mgr.

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579190 Dubenec
at.území: 633372 Dubenec List vlastnictví: 54
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Fišera Petr, Husova 530, 50901 Nová Paka	760423/3604	1/20
Folk Pavel, č.p. 14, 54455 Dubenec	640603/2545	9/10
MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	08294208	1/20

Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 56	308	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Dubenec, č.p. 14, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 56				
St. 57/1	191	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	rozsáhlé chráněné území
St. 57/2	23	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 57/2				
759/2	100	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
760	24	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
761	93	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
763	840	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
764/3	441	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 18 360,00 Kč s příslušenstvím
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/20

Oprávnění pro

Zaměstnanecská pojišťovna Škoda, Husova 302/5, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 46354182

Povinnost k

Fišera Petr, Husova 530, 50901 Nová Paka, RČ/IČO: 760423/3604

Parcela: St. 56, Parcela: St. 57/1, Parcela: St. 57/2, Parcela: 759/2, Parcela:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2024 17:00:00

istina

Z-1525/2012-610

RČ/IČO: 640603/2545

Z-16546/2013-610

RČ/IČO: 760423/3604
640603/2545

V-5515/2023-610

ŘČ/IČO: 08294208

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
759/2	51400	100
760	51400	24
761	51400	93
763	51400	840
764/3	51400	441

Vyhotoveno: 18.09.2024 17:30:05

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2024 17:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 211EX 585/09 pro Soudní exekutor Pelikán Petr, Mgr.

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579190 Dubenec

at.území: 633372 Dubenec

List vlastnictví: 767

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Černý Petr, Želkovice 9, 50303 Hořiněves	780618/3099	9/10
Fišera Petr, Husova 530, 50901 Nová Paka	760423/3604	1/20
MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	08294208	1/20

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3293	4613	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

▫ Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 23 960,61 Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/20

Oprávnění pro

Český inkasní kapitál, a.s., Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27646751

Povinnost k

Fišera Petr, Husova 530, 50901 Nová Paka, RČ/IČO: 760423/3604
Parcela: 3293

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha-východ č.j.: 081 EX-44316/2011 -011HeD ze dne 05.12.2011. Právní moc ke dni 04.01.2012.

Z-18067/2011-610

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha-východ č.j.: 081 EX-44316/2011 -056Mna ze dne 20.02.2013.

Z-2392/2013-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

▫ Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 18 360,00 Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/20

Oprávnění pro

Zaměstnanecká pojišťovna Škoda, Husova 302/5, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav, RČ/IČO: 46354182

Povinnost k

Fišera Petr, Husova 530, 50901 Nová Paka, RČ/IČO: 760423/3604
Parcela: 3293

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Cheb č.j.: 074 EX-12967/2012 -017 ze dne 16.10.2012. Právní moc ke dni 29.10.2012.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2024 17:00:00

Okres: CZ0525 Trutnov Obec: 579190 Dubenec
at.území: 633372 Dubenec List vlastnictví: 767
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

istina

Smlouva kupní ze dne 04.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2023 08:00:00.
Zápis proveden dne 29.08.2023.

Pro: MI Estate s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4 V-5515/2023-610
RČ/IČO: 08294208

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3293	51400	4613

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

vyhotovil:
státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.09.2024 17:30:05

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.
strana 6

Snímek z katastrální mapy



Fotodokumentace LV č. 54

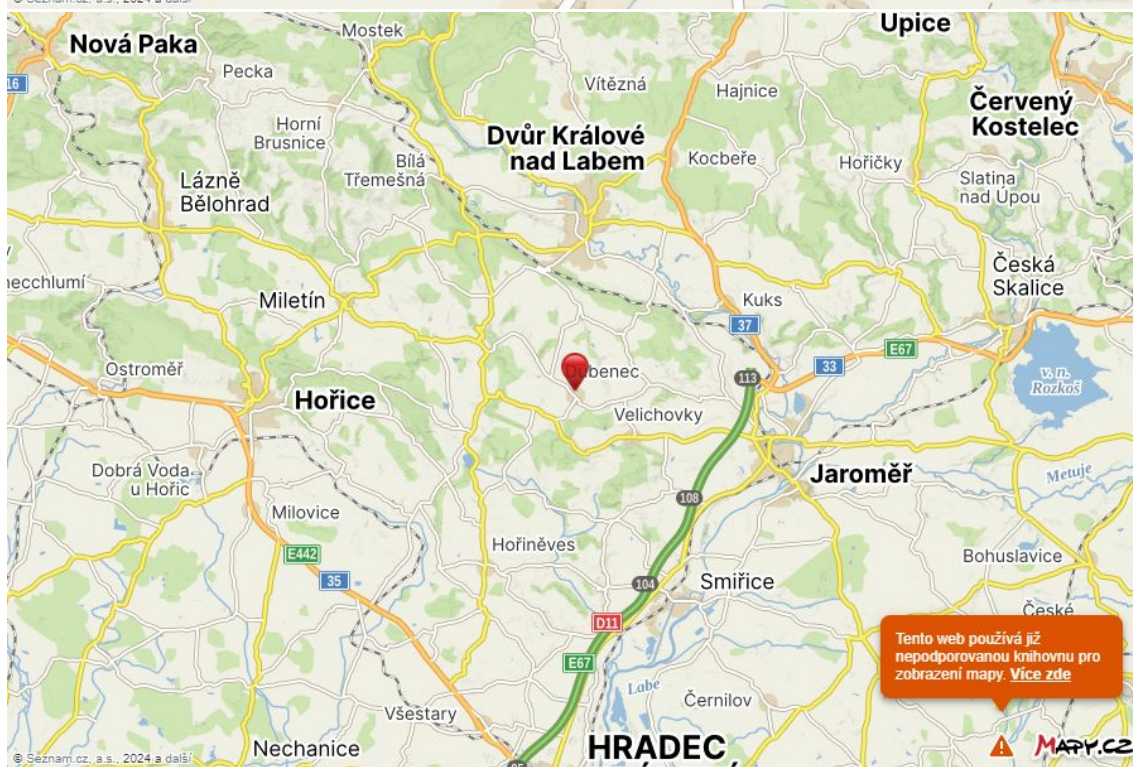
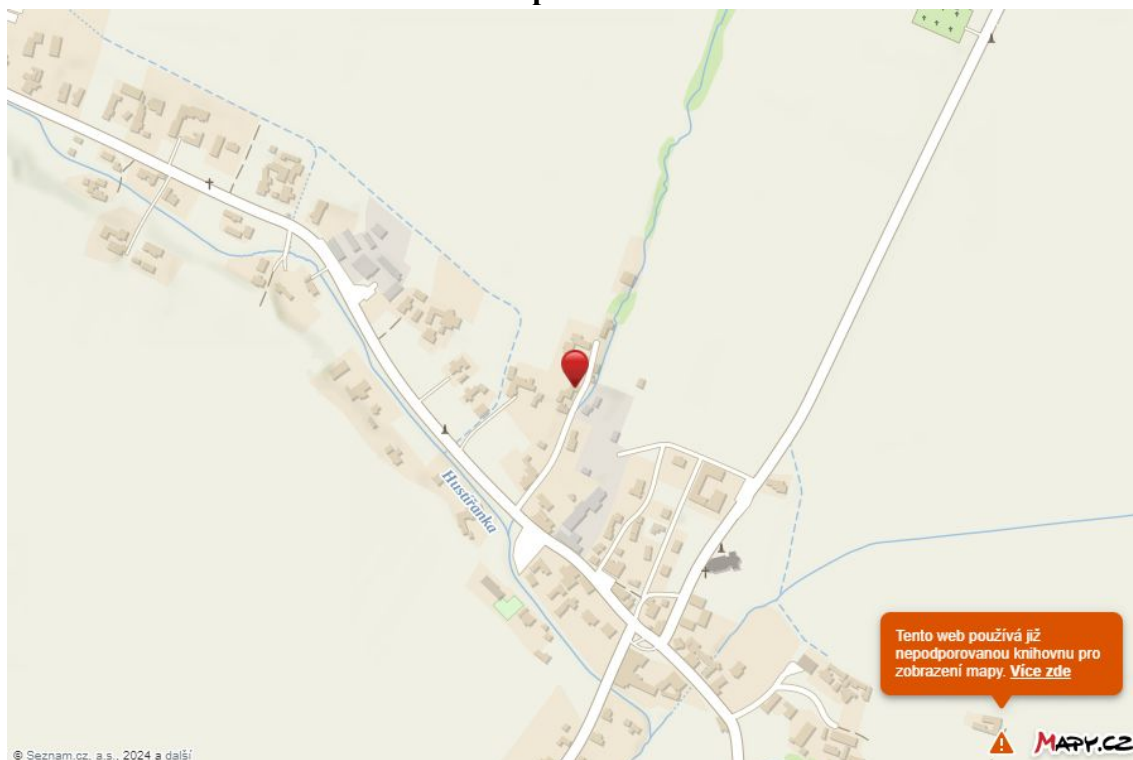




Fotodokumentace LV č. 767



Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení

P Mgr. Petr Pelikán
soudní exekutor

Exekutorský úřad Pardubice, Javorová 201, 530 09 Pardubice
mob. 606050465, 727954056
podatelna@exekuce-pardubice.cz, www.eupce.cz

č. j. 211 EX 585/09-235

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Petr Pelikán jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti České republiky č.j. MSP-395/2017-OOJ-SO/2 s účinností od 1.7.2017 novým soudním exekutorem do uvolněního Exekutorského úřadu Pardubice po soudním exekutorovi JUDr. Ladislavu Navrátilovi, který byl pověřen k provedení exekuce usnesením o nařízení exekuce vydaném Okresním soudem Jičín ze dne 29.09.2009 č.j. 29 Nc 5091/2009-5 na základě vykonatelného platebního rozkazu Okresního soudu Jičín č. j. 14 C 79/2009-25 ze dne 29.01.2009, na návrh oprávněného Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha, IČ: 45244782, a proti povinnému Petr Fišera, bytem Husova č.p. 530, Nová Paka, PSČ: 509 01, dat. nar.: 23.04.1976, rozhodl

takto:

I.

Soudní exekutor ustanovuje soudního znalce – Jiří Danielis, Pražská 88, 541 01 Trutnov, IČ: 11116650, kterému ukládá provést ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství cenou obvyklou.

II.

Specifikace nemovitých věcí, které a jejichž příslušenství má být oceněno:

a)

Okres: CZ0525 Trutnov		Obec: 579190 Dubenec	
Kat.území: 633372 Dubenec		List vlastnictví: 54	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Fišera Petr, Husova 530, 50901 Nová Paka			1/20
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Epůsob využití
St. 56	308	zastavěná plocha a nádvoří	rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Dubenec, č.p. 14, rod.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 56			
St. 57/1	191	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště
St. 57/2	23	zastavěná plocha a nádvoří	rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/ce, zem.stav			
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 57/2			
759/2	100	zahrada	rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
760	24	zahrada	rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
761	93	zahrada	rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
763	840	zahrada	rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
764/3	441	zahrada	rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

b)

Okres: CZ0525 Trutnov		Obec: 579190 Dubenec	
Kat.území: 633372 Dubenec		List vlastnictví: 767	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Fišera Petr, Husova 530, 50901 Nová Paka			1/20
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
3293	4613	orná půda	rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

III.

Povinnosti soudního znalce:

- 1) Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou.
- 2) Ocenit příslušenství nemovitých věcí cenou obvyklou.
- 3) Zjistit všechna věcná břemena nebo nájemní, pachtovní, předkupní práva nebo výměnky, které poníží obvyklou cenu nemovité věci oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem, nájemním, pachtovním, předkupním právem nebo výměnkem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly a aby se též vyjádřil k poměru výhody oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene nebo výměnky a tohoto věcného břemene nebo výměnky, a aby se vyjádřil, zda považuje nájemné nebo pachtovné ze zjištěného nájemního či pachtovního práva za v místě a čase obvyklé.
- 4) Předložit ocenění ve formě znaleckého posudku ve lhůtě 30 dnů od doručení tohoto pověření, znalecký posudek předložit dvojmo v tištěné podobě a jedenkrát v elektronické podobě (akceptované formáty - doc., pdf., jpg.) – elektronickou podobu zaslat na el. adresu podatelna@exekuce-pardubice.cz – včetně alespoň tří fotografií oceňované nemovitosti a jejího příslušenství).
- 5) Organizačně zajistit ohledání (obhlídku či prohlídku) nemovitosti a jejího příslušenství.
- 6) K ohledání nemovitosti řádně přizvat povinného – musí být doloženo jako součást znaleckého posudku.
- 7) Předložit vyúčtování znalečného, tak aby bylo řádně přezkoumatelné: rozpis prací s vyhotovením znaleckého posudku spojených, jejich časový rozsah, rozpis hotových výdajů (kolky, poštovné, cestovné, apod.), uvedení plátce DPH.

IV.

Povinnosti povinného:

- 1) Umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění.
- 2) Předložit soudnímu znalci veškeré listiny potřebné k provedení ocenění (nabývací tituly, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcného břemene).

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je exekutor oprávněn zjednat do nemovitosti povinného přístup.

Neposkytnutím součinnosti soudnímu znalci, neumožněním prohlídky nemovitosti, nesdělením předkupního práva, práva odpovídajícímu věcnému břemeni nebo nájemního práva, odpovídá povinný za škodu tím způsobenou.

Poučení: Proti tomuto usnesení není dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř. odvolání přípustné. Proti osobě znalce mohou účastníci podat námitky ve lhůtě 8 dnů od doručení tohoto usnesení a to k rukám soudního exekutora.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich zákonným zástupcům nebo zplnomocněncům lze pochybovat o jeho nepředpojatosti. Neuvedení pravdy o okolnostech, které mají podstatný význam pro rozhodnutí, nebo zamlčení takových okolností, je trestné podle ust. § 175 tr.z. Znalec je povinen uvést ve vyúčtování odměny i datum narození, rodné číslo, číslo průkazu totožnosti, přesnou adresu bydliště a dobu vypracování posudků.

V Pardubicích dne 19.09.2024

Mgr. Petr Pelikán v. r.
soudní exekutor

otisk úředního razítka

za správnost vyhotovení:
Šárka Dalecká, DiS.
pověřený soudním exekutorem

Tento dokument vznikl pouze v elektronické podobě a do listinné podoby byl vyhotoven v součinnosti s provozovatelem poštovních služeb. Dle ust. § 17b odst. 3 Stávovského předpisu Exekutorské komory České republiky, kancelářského řádu, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná dle ust. § 16a kancelářského řádu nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat. Dle ust. § 16a odst. 1 kancelářského řádu se písemnost vyhotovená v elektronické podobě opatří uznávaným elektronickým podpisem exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou.

Pozvánka

Danielis Jiří, Pražská 88, Trutnov

Znalec u oboru stavební ekonomiky

Povinný : Petr Fišera, Husova 530 Nová Paka 509 01

Na vědomí : Lenka Fišerová, Legií 268, Nová Paka

- Pavel Folk, Dubenec čp. 14
- MI Estate Praha, Na Pankráci 310
- Exekutorský úřad Pardubice

Věc: vyvolání místního šetření za účelem znal. Ocenění ve věci čj. 052 EX 585/2009

Na základě Usnesení exekutora ze dne 19.9.2024 provedu ocenění nemovitostí zapsaných
v LV č. 54 č. 767 v Dubenci.

Za tím účelem svolávám místní šetření na den 7. října 2024 v 11.00 hodin, se schůzkou před
domem čp. 14 v Dubenci. Žádám o umožnění vnitřní prohlídky objektů, předložení dostupné
dokumentace, poskytnutí dalších podkladů, např. nájemní smluv, výkresů.

S pozdravem

Jiří Danielis



V Trutnově dne 23.9.2024

Znalecká kancelář
DANIELIS s.r.o.
Pražská 88 Trutnov
IČO 09588825

Nabývací titul z r. 2023



V- 5515 /2023-610

KUPNÍ SMLOUVA

Účastníci:

ALFA insolvenční v.o.s., IČ 079 70 692,
se sídlem Kostelní náměstí 233/1, Litoměřice-Město, 412 01 Litoměřice,
zastoupena ohlášeným společníkem Mgr. Radanem Venclem, nar. 11.8.1975,
bytem Olbrachtova 1334, Třebechovice pod Orebem
insolvenční správce dlužnice
Šárky Fišerové, r.č. 825426/3633,
trvale bytem Starkoč 68, 547 01 Studnice,

na straně jedné jako „**prodávající**“,

a

MI Estate s.r.o., IČ 082 94 208,
se sídlem Na Pankráci 310/60, Nusle, 140 00 Praha 4,
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,
oddíl C, vložka 316484,
zastoupena Maximem Ponomarenkem, jednatelem,

na straně druhé jako „**kupující**“,

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012
Sb., občanský zákoník, následující



1

KUPNÍ SMLOUVU O PŘEVODU NEMOVITOSTÍ:

Článek I.

Úvodní ustanovení a prohlášení

1. Usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25.11.2019, č. j. KSHK 33 INS 24518/2019-A-8, byl zjištěn úpadek dlužnice Šárky Fišerové, r.č. 825426/3633, trvale bytem Starkoč 68, 547 01 Studnice, a povoleno oddlužení. Výrokem III. citovaného rozhodnutí byla insolvenčním správcem ustanovena ALFA insolvenční v.o.s., IČ 079 70 692. Usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.4.2020, č.j. KSHK 33 INS 24518/2019-B-8, bylo schváleno oddlužení dlužnice formou plnění splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty. Podle ust. § 408 a 409 zákona č. 182/2006 Sb., zákona o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „insolvenční zákon“), v platném znění, platí ohledně majetku, který insolvenční soud uložil dlužníku vydat ke zpeněžení, obdobně ustanovení insolvenčního zákona o účincích prohlášení konkursu.
2. Do majetkové podstaty byly soupisem ze dne 19.3.2020 pojaty **spoluvlastnické podíly dlužnice o velikosti ideální 1/20 k celku na pozemcích**, vedených v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště v Trutnově, pro kat. území a obec Dubenec jako:
 - a) **pozemek st. p. č. 56**, jehož součástí je stavba č. p. 14, rod. dům,
 - b) **pozemek st. p. č. 57/1**,
 - c) **pozemek st. p. č. 57/2**, jehož součástí je zem. stavba bez čp,
 - d) **pozemku poz. parc. č. 759/2**,
 - e) **pozemku poz. parc. č. 760**,
 - f) **pozemku poz. parc. č. 761**,
 - g) **pozemku poz. parc. č. 763**,
 - h) **pozemku poz. parc. č. 764/3**,
 - ch) **pozemku poz. parc. č. 3293**.Uvedené spol. podíly na pozemcích jsou dále pro účely této smlouvy označovány jako „předmět převodu“ či „Nemovitosti“.
3. Kupující prohlašuje, že se seznámil s aktuálními výpisy z katastru nemovitostí (LV č. 54 a LV č. 767 pro kat. území Dubenec) pro předmět převodu, se stavem jeho zápisu v katastru nemovitostí a s jeho skutečným (faktickým) stavem.
4. Usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.4.2020, č.j. KSHK 33 INS 24518/2019-B-8, výrokem VIII., insolvenční soud uložil vydat dlužnici ke zpeněžení předmět převodu. Prodej předmětu převodu v insolvenčním řízení dlužnice mimo dražbu byl schválen usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 22.6.2023, č.j. KSHK 33 INS 24518/2019-B-17. Usnesení tvoří přílohu č. 1) této smlouvy.

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je prodej Nemovitostí uvedených v čl. I. odst. 2 této smlouvy (spol. podílů o velikosti id. 1/20), do výlučného vlastnictví kupujícího, a to způsobem a za podmínek vymezených v jednotlivých ustanoveních a ujednáních dle této kupní smlouvy.
2. Touto kupní smlouvou prodávající **prodává** kupujícímu Nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 2 této kupní smlouvy (spol. podílů o velikosti id. 1/20), se všemi součástmi a vším skutečným a právním příslušenstvím, za sjednanou celkovou kupní cenu ve výši **35.000,- Kč** (slovy: třicet pět tisíc korun českých), a kupující uvedené Nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 2 této kupní smlouvy, se všemi součástmi a vším skutečným a

právním příslušenstvím, za uvedenou kupní cenu **k u p u j e** a do svého výlučného vlastnictví bez výhrad přijímá.

Článek III.

Kupní cena, platební podmínky

1. Celková kupní cena za prodej předmětu převodu dle této smlouvy byla stanovena ve výběrovém řízení nejvyšší nabídkou kupujícího ve výši **35.000,- Kč** (slovy: třicet pět tisíc korun českých).
2. Kupující uhradil celou kupní cenu 35.000,- Kč před podpisem této smlouvy na účet majetkové podstaty dlužnice č. 231 233 215/ 0600, vedený u MONETA Money Bank, a.s. Prodávající připsání kupní ceny na účet majetkové podstaty podpisem této smlouvy potvrzuje.
3. Smluvní strany sjednávají, že návrh na vklad vlastnického práva vč. jednoho vyhotovení kupní smlouvy s ověřenými podpisy podá Katastrálnímu úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálnímu pracovišti v Trutnově, kupující bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy.

Článek IV.

Ostatní ujednání a prohlášení stran

1. Kupující prohlašuje, že si před uzavřením této smlouvy předmět převodu pečlivě prohlédl, podrobně se seznámil s jejím skutečným stavebně technickým a právním stavem a že jej ve stavu, v němž se nachází ke dni uzavření této smlouvy, bez výhrad do výlučného vlastnictví kupuje.
2. Prodávající tímto prohlašuje, že předmět převodu nezatěžují žádné právní závady, zejm. dluhy, věcná břemena, zástavní, smluvní předkupní a jiná práva třetích osob, která by po zpeněžení touto smlouvou nezanikla. Prodejem (zpeněžením) mimo dražbu z majetkové podstaty zaniknou případná zástavní práva zapsaná v KN ke dni uzavření této smlouvy k předmětu prodeje k tíži majetku dlužnice a zároveň zanikne důvod k vyznačení poznámek o příp. exekucích na majetek dlužnice a o probíhajícím insolvenčním řízení.
3. Kupující bere na vědomí, že prodávající nenese odpovědnost za vady předmětu převodu, které vyplývají z jeho celkového stavu a stáří či vznikly běžným opotřebením a užíváním k účelu, k němuž jsou určeny či byly jinak užívány. Uvedené skutečnosti byly zohledněny při sjednání kupní ceny. Kupující výslovně prohlašuje, že se ve smyslu ust. § 1916 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., svých práv z případné odpovědnosti prodávajícího za faktické vady předmětu prodeje podpisem této smlouvy vzdává. Odpovědnost prodávajícího za právní vady předmětu prodeje není tímto ujednáním dotčena.
4. Vlastnictví k předmětu převodu se všemi součástmi a příslušenstvím nabude kupující dnem rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí, s účinky ke dni podání návrhu na vklad. Do té doby jsou účastníci této smlouvy svými smluvními projevy vázáni. Smluvní strany se tímto zavazují, že si vzájemně poskytnou součinnost nezbytnou k provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy. Správní poplatek za návrh na vklad vlastnického práva hradí kupující.
5. Účastníci této smlouvy shodně navrhuji, aby na základě této smlouvy povolil Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj ve prospěch kupujícího vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Pokud by Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj nepovolil vklad vlastnického práva k předmětu převodu dle této smlouvy ve prospěch kupujícího, smluvní strany se zavazují bezodkladně, nejdéle však do 14 dnů od dne vyrozumění kat.

úřadu o zamítnutí návrhu na vklad, uzavřít takové vyhotovení kupní smlouvy s potřebným počtem listin, které bude spolu s návrhem na vklad způsobilé pro provedení změny vlastnického práva ve prospěch kupujícího.

6. Kupující bere na vědomí skutečnost, že stejnopis této smlouvy je dle ust. § 283 odst. 4 zák. č. 182/2006 Sb., v platném znění, je předkládán insolvenčnímu soudu a bude zveřejňován v ins. rejstříku.
7. Náklady na právní služby spojené s vyhotovením této smlouvy a návrhu na vklad hradí prodávající.

Článek V. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech s platností originálu. Tři (3) vyhotovení této smlouvy budou rozděleny mezi zúčastněné smluvní strany, z toho jedno pro kupujícího a dvě vyhotovení pro prodávajícího. Zbývající jedno (1) vyhotovení této smlouvy s ověřenými podpisy bude společně s podepsaným návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí předáno kupujícímu za účelem podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy.
3. Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnou dohodou obou smluvních stran ve formě vzestupně číslovaných písemných dodatků.
4. Pokud některé ustanovení této smlouvy oddělitelné od jejího ostatního obsahu je nebo se stane neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Strany se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
5. Účastníci si smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Příloha: 1) usnesení insolvenčního soudu o schválení prodeje

v Br. Kocňoro dne 4.8.2023


ALFA insolvenční v.o.s.
Mgr. Radan Vencel, ohlášený společník

v Pravě dne 26.07.2023


MI Estate s.r.o.
Maxim Ponomarenko, jednatel

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 20986/60/2023.

Mgr. Ondřej Skála, evidenční číslo 14798, sídlo Chmelova 357/II., 500 03 Hradec Králové.

Prohlašuji, že Mgr. Radan Vencel, nar. 11.8.1975, místo narození Litomyšl, trvale bytem Olbrachtova 1334, Třebechovice pod Orebem, okr. Hradec Králové,

jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 202827580,

tuto listinu v jednom vyhotovení přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Hradci Králové dne 4.8.2023.



USNESENÍ

Krajský soud v Hradci Králové rozhodl soudkyně Mgr. Marií Šrámkovou v insolvenčním řízení

dlužnice: **Šárka Fišerová**, rodné číslo: 825426/3633
bytem Starkoč 68, 547 01 Studnice

při výkonu dohledací činnosti na průběh insolvenčního řízení

takto:

- I. Insolvenční soud, a to i v působnosti věřitelského výboru, **uděluje insolvenční správce, společnosti ALFA insolvenční v.o.s., IČO 07970692, sídlem Olšany u Prostějova 462, 798 14 Olšany u Prostějova, souhlas ke zpeněžení:**

- spoluvlastnických podílů o velikosti id. 1/20 na pozemku st. p. č. 56 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba Dubenec čp. 14 – rodinný dům; na pozemku st. p. č. 57/1 (zastavěná plocha a nádvoří); na pozemku st. p. č. 57/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp, zem. stavba; na pozemku poz. parc. č. 759/2 (zahradka); na pozemku poz. parc. č. 760 (zahradka); na pozemku poz. parc. č. 761 (zahradka); na pozemku poz. parc. č. 763 (zahradka); na pozemku poz. parc. č. 764/3 (zahradka), zapsaných na LV č. 54, pro obec a katastrální území Dubenec, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov;
- spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/20 na pozemku poz. parc. č. 3293 (orná půda); zapsaného na LV č. 767, pro obec a katastrální území Dubenec, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov

mimo dražbu za podmínek stanovených ve výroku II. tohoto rozhodnutí.

- II. Prodej nemovitostí specifikovaných ve výroku I. tohoto rozhodnutí a sepsaných pod položkou I./7. soupisu majetkové podstaty proběhne ve prospěch kupujícího společnosti MI Estate s.r.o., IČO 08294208, sídlem na Pankráci 310/60, 140 00 Praha 4 - Nusle, a to za kupní cenu 35 000 Kč, a s tím, že kupní cena bude uhrazena nejpozději při podpisu kupní smlouvy, a že náklady spojené se správou a zpeněžením nepřesáhnou zákonem stanovenou výši.

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Benešová.

- III. Insolvenční soud **ukládá insolvenční správce**, aby insolvenčnímu soudu **předložila kopie písemností**, které dokládají zpeněžení majetkové podstaty a splnění podmínek, za kterých ke zpeněžení došlo, k založení do insolvenčního spisu, a to **neprodleně** poté, co ke zpeněžení dojde.

Odůvodnění:

1. Usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 25. 11. 2019, č. j. KSHK 33 INS 24518/2019-A-8, byl zjištěn úpadek dlužnice a povoleno řešení jejího úpadku oddlužením. Insolvenční správce byla ustanovena společnost ALFA insolvenční v.o.s., IČO 07970692, sídlem Olšany u Prostějova 462, 798 14 Olšany u Prostějova.
2. Usnesením Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21. 4. 2020, č. j. KSHK 33 INS 24518/2019-B-8, bylo schváleno oddlužení dlužnice plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty, jakož i schválena zpráva o přezkumu.
3. Podáním doručeným soudem dne 7. 6. 2023 požádala insolvenční správce o udělení souhlasu s prodejem nemovitého majetku dlužnice sepsaného pod položkou I./7. soupisu majetkové podstaty ze dne 19. 3. 2020 mimo dražbu (dále jen „nemovitosti“). Nemovitosti byly oceněny znalcem dle znaleckého posudku č. 4768/049/2020 ze dne 19. 3. 2020 na 35 000 Kč. Insolvenční správce sdělila, že zpeněžování nemovitostí (spoluvlastnických podílů) probíhalo výběrovým řízením bez účasti realitní kanceláře. Prodej nemovitostí byl inzerován na webových stránkách www.alfains.cz za minimální nabídkovou cenu 35 000 Kč s termínem pro podání nabídek do 26. 5. 2023. Informace o vyhlášení výběrového řízení byla zveřejněna i na úřední desce Obce Dubenec, adresně byli informováni další podílové spoluvlastníci a realitní kanceláře specializující se na odkup spoluvlastnických podílů. Dne 17. 5. 2023 předložila svoji písemnou nabídku pouze společnost MI Estate s.r.o. na celkovou kupní cenu ve výši 35 000 Kč. Jiné nabídky nebyly ve stanovené lhůtě doručeny. Ze strany zájemce na základě výzvy insolvenční správce byla potvrzena závaznost předložené nabídky složením kauce 10 000 Kč.
4. *Dle § 398 odst. 2 věty první zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „IZ“), při oddlužení zpeněžením majetkové podstaty se postupuje obdobně podle ustanovení o zpeněžení majetkové podstaty v konkursu a zpeněžení majetkové podstaty při oddlužení má tytéž účinky jako zpeněžení majetkové podstaty v konkursu.*
5. *Podle § 289 odst. 1 IZ, prodej mimo dražbu může insolvenční správce uskutečnit se souhlasem insolvenčního soudu a věřitelského výboru. Při udělení souhlasu může insolvenční soud stanovit podmínky prodeje. Dokud není souhlas insolvenčním soudem a věřitelským výborem udělen, nenabývá smlouva o prodeji mimo dražbu účinnosti. Souhlas insolvenčního soudu a věřitelského výboru není nutný k prodeji věcí bezprostředně obrozených zkrátkou nebo znehodnocením, jakož i věcí běžně zajiřovaných při pokračujícím provozu dlužnickova podniku.*
6. *Dle § 283 odst. 4 IZ, kopie písemností, které dokládají zpeněžení majetkové podstaty a podmínky, za kterých ke zpeněžení došlo, předloží insolvenční správce insolvenčnímu soudu k založení do insolvenčního spisu neprodleně poté, co došlo ke zpeněžení.*
7. *Dle § 11 odst. 1 IZ, při výkonu dohlédací činnosti insolvenční soud rozhoduje o záležitostech, které se týkají průběhu insolvenčního řízení, činí opatření potřebná k zajištění jeho účelu a ukládá povinnosti, týkající se činnosti jednotlivých subjektů řízení.*
8. Rozhodovací praxe se ustálila v tom, že usnesení, jímž insolvenční soud uděluje insolvenční správce souhlas se zpeněžením majetkové podstaty prodejem mimo dražbu ve smyslu § 289 IZ, je rozhodnutím vydaným v rámci dohlédací činnosti insolvenčního soudu, proti němuž není odvolání přípustné přičemž insolvenční soud může souhlas s prodejem mimo dražbu kdykoli

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Benešová.

změnit nebo zrušit, neboť rozhodnutím vydaným v rámci dohledové činnosti dle § 11 odst. 1 IZ není vázán.

9. Ze soupisu majetkové podstaty (č. I. B-6 insolvenčního spisu) insolvenční soud zjistil, že nemovitosti (spoluvlastnické podíly) specifikované ve výroku I. tohoto rozhodnutí byly sepsány do soupisu majetkové podstaty pod položkou č. 7. byly znalcem oceněny na 35 000 Kč.
10. Z obsahu spisu vyplývá, že působnost věřitelského výboru vykonává insolvenční soud.
11. Na základě shora uvedeného insolvenční soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroci tohoto rozhodnutí, přičemž svůj souhlas s prodejem mimo dražbu může kdykoli změnit nebo zrušit, event. stanovit jiné podmínky prodeje. Insolvenční správce je výrokem tohoto rozhodnutí vázán a v případě změny v podmínkách stanovených soudem je povinná bezodkladně o tom soud informovat. Podmínky prodeje mimo dražbu byly stanoveny tak, aby bylo zajištěno, že prodejem nebudou poškozeni dlužníci ani její věřitelé. Toto rozhodnutí je v souladu se zásadou vedení řízení tak, aby žádný z účastníků nebyl nespravedlivě poškozen nebo nedovoleně zvýhodněn a aby se dosáhlo rychlého, hospodárního a co nejvyššího uspokojení věřitelů.
12. Výrok III. je odůvodněn § 283 odst. 4 IZ.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí není odvolání přípustné (§ 91 IZ).

Toto rozhodnutí se považuje za doručené okamžikem zveřejnění v insolvenčním rejstříku (§ 71 odst. 1 a 2 IZ, § 74 odst. 1 IZ); dlužníkovi, insolvenčnímu správci a zástupci věřitelů se však doručuje zvláštním způsobem (§ 75 odst. 2 IZ).

Platnost smlouvy, kterou došlo ke zpeněžení prodejem mimo dražbu, lze napadnout jen žalobou podanou u insolvenčního soudu nejpozději do 3 měsíců ode dne zveřejnění smlouvy v insolvenčním rejstříku. Platnost smlouvy, kterou došlo ke zpeněžení prodejem mimo dražbu, lze napadnout žalobou podanou u insolvenčního soudu i po uplynutí lhůty podle věty první, nebyl-li nabyvatel v dobré víře (§ 289 odst. 3 IZ).

Hradec Králové 22. června 2023

Mgr. Marie Šrámková v. r.
soudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Benešová.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 23.1.1976, č.j. 248/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 081073/2024.

V Trutnově 15.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.10.