

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 045709/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění řadové garáže v k.ú. Pilínkov pro exekuční řízení č.j. 139 EX 14910/19.

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

<b>Zadavatel:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ŠUMPERK, Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor</b>
Adresa:	Masarykovo nám. 44/4, 78901 Zábřeh

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>45 000 Kč</b>
---------------------	------------------

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 31.07.2024

Vyhotoveno: V Praze 31.07.2024

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. 26/11 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: bez čp/če, způsob využití: garáž, včetně příslušenství v kat. území Pilínkov, obec Liberec, část obce Pilínkov, okres Liberec, zapsáno na LV 533.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

### 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 26.06.2024.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním 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:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Marcela Kubise o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 15.5.2024 pod č.j. 139 EX 14910/19-202,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 26.6.2024,

- list vlastnictví č. 533 ze dne 15.5.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 29.5.2024, 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 29.5.2024.
- vyrozumění o ohledání ze dne 29.5.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-788/2022-505. Datum podání k okamžiku 24.1.2022,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5077/2023-505. Datum podání k okamžiku 12.6.2023,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9257/2022-505. Datum podání k okamžiku 19.10.2022.

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 za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě 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 RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

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

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Liberecký, okres Liberec, obec Liberec, k.ú. Pilínkov  
Adresa nemovité věci: Pilínkov, 542 42 Pilínkov

#### Místopis

Městská část Pilínkov je částí města Liberec. Nachází v Libereckém kraji, na jižním okraji města Liberec. Jedná se o městskou část s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná v centru Liberce. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. 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, divadlo, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází na severozápadním okraji zastavěné městské části Pilínkov v areálu řadových garáží.

Zastávka autobusu „Pilínkov” se nachází cca 480 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Pilínkov” se nachází cca 60 m od oceňované nemovité věci.

#### Situace

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

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 26/1 STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec  
I-Staré Město, 46001 Liberec

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní garáž. Garáž je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce garáže je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Fasáda garáže není zateplená. Střecha garáže je pultová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vrata garáže jsou plechová dvoukřídlá. Přístup k nemovitosti je po místní nezpevněné komunikaci nacházející se na pozemku parc. č. 26/1, který je ve vlastnictví města Liberec.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 26/11 stojí stavba garáže bez č.p./č.e. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 24 m<sup>2</sup>. Pozemek je celý zastavený stavbou garáže a má obdélníkový tvar. K pozemku vede nezpevněná cesta.

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 26.6.2024. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a předložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup k nemovitosti je po místní nezpevněné komunikaci nacházející se na pozemku parc. č. 26/1, který je ve vlastnictví města Liberec.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

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. 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 stavby: garáž,
- lokalita: k.ú. Pilínkov, blízké okolí do cca 1 km.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Řadová garáž Pilínkov (okr. Liberec)

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	24,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	24,00 m <sup>2</sup>

#### 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:**

<b>Název:</b>	<b>Řadová garáž Pilínkov</b>	
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej garáže s pozemkem parc. č. 26/13 v k.ú. Pilínkov o výměře 25 m <sup>2</sup> .	
<b>Pozemek:</b>	25,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zastavěná plocha:</b>	25,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,20	
K2 Velikosti objektu	0,99	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,00	
		
		Zdroj: realizovaný prodej ze dne 24.1.2022 (V-788/2022-505)
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
380 000 Kč	1,19	452 200 Kč

<b>Název:</b>	<b>Řadová garáž Pilínkov</b>	
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej garáže s pozemkem parc. č. 41 v k.ú. Pilínkov o výměře 20 m <sup>2</sup> .	
<b>Pozemek:</b>	20,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zastavěná plocha:</b>	20,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	
K2 Velikosti objektu	1,04	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,00	
		
		Zdroj: realizovaný prodej ze dne 12.6.2023 (V-5077/2023-505)
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
430 000 Kč	1,09	468 700 Kč

<b>Název:</b>	<b>Řadová garáž Pilínkov</b>	
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej garáže s pozemkem parc. č. 27 v k.ú. Pilínkov o výměře 23 m <sup>2</sup> .	
<b>Pozemek:</b>	23,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zastavěná plocha:</b>	23,00 m <sup>2</sup>	

<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,15	
K2 Velikosti objektu	1,01	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
400 000 Kč	1,16	464 000 Kč

Zdroj: realizovaný prodej ze dne 19.10.2022 (V-9257/2022-505)

Minimální jednotková porovnávací cena	452 200 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	461 633 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	468 700 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>461 633 Kč/ks</b>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	461 633,00
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	* 0,60
	= 276 979,80
Vlastnický podíl	* 1 / 6
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>46 163 Kč</b>

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

a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Problematika spoluvlastnických podílů**

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

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

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

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

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Řadová garáž Pilínkov (okr. Liberec)

46 163,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>46 163 Kč</b>
----------------------------	------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>45 000 Kč</b>
slovy: čtyřicet pět tisíc Kč	

#### Silné stránky

- plechová vrata,
- přípojka elektřiny.

#### 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. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

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

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

### 5.2. Kontrola postupu

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

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

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. 26/11 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: bez čp/če, způsob využití: garáž, včetně příslušenství v kat. území Pilínkov, obec Liberec, část obce Pilínkov, okres Liberec, zapsáno na LV 533.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **45.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. 26/11 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: bez čp/če, způsob využití: garáž, včetně příslušenství v kat. území Pilínkov, obec Liberec, část obce Pilínkov, okres Liberec, zapsáno na LV 533.

#### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- nezjištěno.

#### **III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **45.000,- Kč**.

#### **IV. Známa věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

- nezjištěny.

**Obvyklá cena**

**45 000 Kč**

slovy: čtyřicet pět tisíc Kč



## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

### SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 533	7
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

## Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 045709/2024.

V Praze 31.07.2024



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 15.05.2024 12:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 14910/19 pro Mgr. Marcel Kubis  
Exekutorský úřad Šumperk

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 631108 Pilínkov

List vlastnictví: 533

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh	780607/5310	1/6
Králová Lenka, Puškinova 14, Liberec XXIV-Pilínkov, 46312 Liberec	805406/2588	1/6
Vala Tomáš, Haškova 951/36, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec	060720/2431	1/12
Valová Nikola, Dělnická 852/4, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec	965618/2734	7/12

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
26/11		24 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 26/11				

B1 Věcná právasloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje  
Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh, RČ/IČO:  
780607/5310

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 14910/19-009 ze  
dne 28.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2023 16:39:35. Zápis  
proveden dne 15.02.2023; uloženo na prac. Šumperk

Z-998/2023-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvlastnický podíl 1/6

Povinnost k

Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh,  
RČ/IČO: 780607/5310  
Parcela: 26/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk - Mgr.  
Marcel Kubis 139EX-14910/2019 -068 ze dne 14.02.2023. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 14.02.2023 16:45:12. Zápis proveden dne 20.02.2023; uloženo na prac.  
Liberec

Z-880/2023-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad  
Šumperk - Mgr. Marcel Kubis 139EX-14910/2019 -073 ze dne 06.03.2023. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 06.03.2023 16:40:23. Zápis proveden dne 10.03.2023;

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2024 12:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 631108 Pilínkov

List vlastnictví: 533

Typ vztahu

uloženo na prac. Liberec

Z-1136/2023-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Konečného náměstí 2, 611 18 Brno

*Povinnost k*

Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh, RČ/IČO:  
780607/5310

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-město - JUDr. Alena Blažková, Ph.D. 006 EX-3700/2021 -42 ze dne 15.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2023 10:02:22. Zápis proveden dne 16.02.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-885/2023-505

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvlastnický podíl 1/6**

*Povinnost k*

Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh,  
RČ/IČO: 780607/5310  
Parcela: 26/11

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město - JUDr. Alena Blažková, Ph.D. 006 EX-3700/2021 -43 ze dne 15.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2023 10:02:25. Zápis proveden dne 22.02.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-886/2023-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ctibor Brančík, nám. 3. května 1569, 765 02 Otrokovice

*Povinnost k*

Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh, RČ/IČO:  
780607/5310

*Listina* Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 5 ex.ř.) Exekutorský úřad Zlín - Mgr. Ctibor Brančík 215 EX-1066/2013 -45 ze dne 02.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2023 10:20:58. Zápis proveden dne 07.03.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-890/2023-505

*Listina* Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Zlín - Mgr. Ctibor Brančík 215 EX-1066/2013 -19 ze dne 01.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2023 10:20:58. Zápis proveden dne 07.03.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-890/2023-505

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Zlín - JUDr. Josef Černý 011 EX-1066/2013 -8 ze dne 10.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2023 10:20:58. Zápis proveden dne 07.03.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-890/2023-505

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spluvlastnický podíl 1/6**

*Povinnost k*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2024 12:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 631108 Pilínkov

List vlastnictví: 533

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

*Povinnost k*

Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh,  
RČ/IČO: 780607/5310

Parcela: 26/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín - Mgr. Ctibor Brančík 215 EX-1066/2013 -69 ze dne 15.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2023 10:20:58. Zápis proveden dne 14.03.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-891/2023-505

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh, RČ/IČO: 780607/5310

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 21797/19-12 k 25 EXE 2423/2019-25 ze dne 30.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2023 09:13:29. Zápis proveden dne 20.03.2023; uloženo na prac. Praha

Z-10864/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl 1/6

Povinnost k

Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh, RČ/IČO: 780607/5310  
Parcela: 26/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 - JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. 067 EX-21797/2019 -45 ze dne 17.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2023 18:46:04. Zápis proveden dne 22.03.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-1378/2023-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

Povinnost k

Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh, RČ/IČO: 780607/5310

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 10 - Mgr. Richard Bednář 003 EX-249/2017 -9 ze dne 04.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2023 20:02:04. Zápis proveden dne 28.03.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-1475/2023-505

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh, RČ/IČO: 780607/5310

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2024 12:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 631108 Pilínkov

List vlastnictví: 533

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 5 - JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. 067 EX-15300/2014 -8 ze dne 04.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2023 18:44:19. Zápis proveden dne 03.04.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-1538/2023-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl 1/6

Povinnost k

Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh,  
RČ/IČO: 780607/5310  
Parcela: 26/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 - JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. 067 EX-15300/2014 -75 ze dne 17.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2023 18:47:09. Zápis proveden dne 05.04.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-1374/2023-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavla Fučíková, Slévárenská410/14, 709 00 Ostrava

Povinnost k

Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh, RČ/IČO:  
780607/5310

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava - Mgr. Pavla Fučíková 024 EX-719/2012 -303 ze dne 04.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2023 16:30:36. Zápis proveden dne 06.04.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-1580/2023-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvlastnický podíl 1/6

Povinnost k

Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh,  
RČ/IČO: 780607/5310  
Parcela: 26/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ostrava - Mgr. Pavla Fučíková 024 EX-719/2012 -305 ze dne 04.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2023 16:30:36. Zápis proveden dne 12.04.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-1579/2023-505

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Ostrava - Mgr. Pavla Fučíková 024 EX-719/2012 ze dne 24.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2023 16:30:31. Zápis proveden dne 27.04.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-1868/2023-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh, RČ/IČO:  
780607/5310

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2024 12:35:02

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 563889 Liberec

Kat.území: 631108 Pilínkov

List vlastnictví: 533

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-9466/2019 - 14 ze dne 15.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2023 13:00:05. Zápis proveden dne 12.04.2023; uloženo na prac. Klatovy

-

Z-1863/2023-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
na spoluvlastnický podíl 1/6

Povinnost k

Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh,  
RČ/IČO: 780607/5310  
Parcela: 26/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy - JUDr. Dalimil Mika, LL.M. 120 EX-9466/2019 -143 ze dne 11.04.2023. Právní účinky

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

*Povinnost k*

Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh, RČ/IČO: 780607/5310

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Uherském Hradišti 6EXE-668/2012 -12 ze dne 23.10.2012. Právní moc ke dni 22.01.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2023 16:44:09. Zápis proveden dne 07.09.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-3965/2023-505

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl 1/6**

*Povinnost k*

Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh, RČ/IČO: 780607/5310  
Parcela: 26/11

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov - JUDr. Petr Kocián 137Ex-10307/2012 -84 ze dne 31.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2023 16:34:31. Zápis proveden dne 12.09.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-3717/2023-505

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

*Povinnost k*

Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh, RČ/IČO: 780607/5310

*Listina* Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-170/2016 -8 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 01.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2023 16:12:05. Zápis proveden dne 20.11.2023; uloženo na prac. Brno-město

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.*

strana 5

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2024 12:35:02

Okres: CZ0513 Liberec  
Kat.území: 631108 Pilínkov

Obec: 563889 Liberec

List vlastnictví: 533

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

Z-11799/2023-702

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl 1/6**

*Povinnost k*

Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh, RČ/IČO: 780607/5310  
Parcela: 26/11

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město - JUDr. Karel Urban 097 EX-170/2016 -41 ze dne 10.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2023 16:12:07. Zápis proveden dne 27.11.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-5899/2023-505

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Liberci 35 D 1130/2021-104 ze dne 24.11.2022. Právní moc ke dni 22.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2023 11:35:47. Zápis

proveden dne 13.02.2023.

Pro: Vala Tomáš, Haškova 951/36, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec  
Valová Nikola, Dělnická 852/4, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec  
Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh  
Králová Lenka, Puškinova 14, Liberec XXIV-Pilínkov, 46312 Liberec

V-433/2023-505  
RČ/IČO: 060720/2431  
965618/2734  
780607/5310  
805406/2588

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Liberci 35 D 1130/2021-97 ze dne 14.11.2022. Právní moc ke dni 17.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2023 11:35:47. Zápis proveden dne 13.02.2023.

Pro: Králová Lenka, Puškinova 14, Liberec XXIV-Pilínkov, 46312 Liberec  
Barcal Tomáš, Zámecká 24, 68724 Uherský Ostroh  
Vala Tomáš, Haškova 951/36, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec  
Valová Nikola, Dělnická 852/4, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec

V-433/2023-505  
RČ/IČO: 805406/2588  
780607/5310  
060720/2431  
965618/2734

- o Smlouva darovací ze dne 21.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2023 09:04:19. Zápis proveden dne 18.04.2023.

Pro: Valová Nikola, Dělnická 852/4, Liberec VI-Rochlice, 46006 Liberec

V-2752/2023-505  
RČ/IČO: 965618/2734

---

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 Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 6

---

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.05.2024 12:35:02

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 563889 Liberec  
Kat.území: 631108 Pilínkov List vlastnictví: 533  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.05.2024 12:50:29

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



Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 7

---





