

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 004393/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Zdounky pro exekuční řízení č.j. 139 EX 12897/18

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

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

OBVYKLÁ CENA	7 500 Kč
---------------------	-----------------

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 26.03.2024

Vyhotoveno: V Praze 26.03.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/10 (jedna desetina) na pozemcích parc. č. 1270/83 (orná půda), parc. č. 1272/10 (lesní pozemek) a parc. č. 1274/11 (trvalý travní porost) v kat. území Zdounky, obec Zdounky, okres Kroměříž, zapsáno na LV 314.

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 22.02.2024.

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 11.1.2024 pod č.j. 139 EX 12897/18-403,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 22.2.2024,

- list vlastnictví č. 314 ze dne 11.1.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 6.2.2024, 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 6.2.2024,
- kopie územního plánu obce Zdounky z roku 2018,
- informace z www.uhul.cz,
- vyrozumění o ohledání ze dne 15.1.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Zemědělské pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-642/2022-708. Datum podání k okamžiku 8.2.2022,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5816/2022-708. Datum podání k okamžiku 1.12.2022,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2988/202-708. Datum podání k okamžiku 6.6.2022.

Lesní pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2246/2023-708. Datum podání k okamžiku 1.6.2023,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1057/2023-708. Datum podání k okamžiku 13.3.2023,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2759/2023-708. Datum podání k okamžiku 4.7.2023.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalce 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 nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

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 RÚIANu, 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 Zlínský, okres Kroměříž, obec Zdounky, k.ú. Zdounky
Adresa nemovité věci: Zdounky, 768 02 Zdounky

Místopis

Obec Zdounky se nachází cca 7 km jihozápadně od města Kroměříž a cca 19 km severozápadně od města Uherské Hradiště. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Uherském Hradišti a v Kroměříži. Do obce vedou silnice II. a III. třídy a železniční trať.

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 - samota
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí cca 550 m jižně od okraje zastavěné části obce Zdounky. Jedná se o soubor sousedících pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda, lesní pozemek a trvalý travní porost o výměře 5 203 m². Pozemky nejsou v terénu blíže ohraničené. Na pozemku parc. č. 1272/10 se nachází listnatý lesní porost (topol, lípa, olše) starý cca 40 let (velká část porostu je vykácená). Ostatní pozemky jsou zemědělské. Lesní pozemek je velmi svažité. Přes zemědělský pozemek parc. č. 1270/83 vede nadzemní vedení VN. V době oceňování byly pozemky využívány. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

V územním plánu je pozemek parc. č. 1272/10 vedený jako plocha lesní. Pozemky parc. č. 1270/83 a parc. č. 1274/11 jsou vedené jako plocha zemědělská.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

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

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 22.2.2024. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Přes zemědělský pozemek parc. č. 1270/83 vede nadzemní vedení VN.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 6 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 pozemků: zemědělský a lesní pozemek
- lokalita: k.ú. Zdounky, blízké okolí do cca 10 km.

4.2. Ocenění

Pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Zdounky (okr. Kroměříž)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Zdounky, realizovaný prodej ze dne 8.2.2022, V-642/2022-708				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1334/37, parc. č. 1114/102, parc. č. 1150/10, parc. č. 1038/2, parc. č. 1114/101, parc. č. 1325/13, parc. č. 1151/10, parc. č. 1325/4, parc. č. 1336/20, parc. č. 1336/11, parc. č. 1186/34, parc. č. 2677/78, parc. č. 1492, parc. č. 2360 v k.ú. Zdounky o výměře 18 157 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,20
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					0,98
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
735 000	18 157	40,48	1,18	47,77	

Název:	k.ú. Zdounky, realizovaný prodej ze dne 1.12.2022, V-5816/2022-708				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1281/18, parc. č. 1271/5, parc. č. 1270/71 a parc. č. 1069/71 v k.ú. Zdounky o výměře 5 149 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,10
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00

možnost zastavění poz. -				0,90
intenzita využití poz. -				0,80
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
257 450	5 149	50,00	0,79	39,50

Název:	k.ú. Roštín, realizovaný prodej ze dne 6.6.2022, V-2988/2022-708			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1211, parc. č. 2728/27, parc. č. 2361, parc. č. 1969/40, parc. č. 473, parc. č. 1960, parc. č. 1965, parc. č. 1302, parc. č. 1572, parc. č. 1958, parc. č. 2677/78, parc. č. 1492 a parc. č. 2360 v k.ú. Roštín o výměře 27 004 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,15
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				0,98
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 026 152	27 004	38,00	1,13	42,94

Minimální jednotková porovnávací cena	39,50 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	43,40 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	47,77 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1270/83	2 571	43,00	1 / 10	11 055
trvalý travní porost	1274/11	16	43,00	1 / 10	69
Obvyklá cena před korekcí ceny					11 124
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	6 674,40
Přístup k pozemku			* 0,95	=	6 340,68
Celková výměra pozemků		2 587	Hodnota pozemků celkem		6 341

1.2. Pozemek Zdounky (okr. Kroměříž)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Bílany, realizovaný prodej ze dne 1.6.2023, V-2246/2023-708				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 1257, parc. č. 1291, parc. č. 1242, parc. č. 1305, parc. č. 1322 a parc. č. 1270 v k.ú. Bílany o výměře 8 552 m ² .				
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 -					0,35
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
120 000	8 552	14,03	0,35	4,91	

Název:	k.ú. Popovice u Kroměříže, realizovaný prodej ze dne 13.3.2023, V-1057/2023-708				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesního pozemku parc. č. 534 v k.ú. Popovice u Kroměříže o výměře 17 060 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,05
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					0,35
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
400 000	17 060	23,45	0,37	8,68

Název: k.ú. Rataje u Kroměříže, realizovaný prodej ze dne 4.7.2023, V-2759/2023-708
Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 678, parc. č. 545/2 a parc. č. 545/1 v k.ú. Rataje u Kroměříže o výměře 12 907 m².

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 -	0,35
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
270 000	12 907	20,92	0,35	7,32

Minimální jednotková porovnávací cena	4,91 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6,97 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	8,68 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	1272/10	2 616	7,00	1 / 10	1 831
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 831
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	1 098,60
Přístup k pozemku			* 0,95	=	1 043,67
Celková výměra pozemků		2 616	Hodnota pozemků celkem		1 044

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 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 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 tísně. 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 nemovitě věci 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 nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě 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 nemovitě věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitě věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitě 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 nemovitě věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních 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 nemovitě věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitě 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 nemovitě věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovitě 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.

4.3. Výsledky analýzy dat

Pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Zdounky (okr. Kroměříž)	6 341,- Kč
1.2. Pozemek Zdounky (okr. Kroměříž)	1 044,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:	<u>7 385,- Kč</u>

Pozemek	
Obvyklá cena	7 500 Kč
slovy: Sedmtisícpětset Kč	

Hodnota pozemku	7 384 Kč
------------------------	-----------------

Silné stránky

- sousedící pozemky.

Slabé stránky

- přístup k pozemkům,
- přes zemědělský pozemek parc. č. 1270/83 vede nadzemní vedení VN.

Obvyklá cena	7 500 Kč
slovy: Sedmtisícpětset Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. 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 1/10 (jedna desetina) na pozemcích parc. č. 1270/83 (orná půda), parc. č. 1272/10 (lesní pozemek) a parc. č. 1274/11 (trvalý travní porost) v kat. území Zdounky, obec Zdounky, okres Kroměříž, zapsáno na LV 314.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **7.500,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/10 (jedna desetina) na pozemcích parc. č. 1270/83 (orná půda), parc. č. 1272/10 (lesní pozemek) a parc. č. 1274/11 (trvalý travní porost) v kat. území Zdounky, obec Zdounky, okres Kroměříž, zapsáno na LV 314.

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 **7.500,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

7 500 Kč

slovy: Sedmtisícpětset Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 314	4
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
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 004393/2024.

V Praze 26.03.2024



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 11.01.2024 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 12897/18 pro Mgr. Marcel Kubis
Exekutorský úřad Šumperk

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 589195 Zdounky

Kat.území: 792683 Zdounky

List vlastnictví: 314

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Martinec Hynek, č.ev. 133, 66601 Březina	801018/3830	1/5
Matulová Slavomíra, Partyzánská 669, 74787 Budišov nad Budišovkou	455415/480	1/5
Mikulášek Stanislav, Štěrkoviště 1295, 76502 Otrokovice	500427/007	1/5
Molnárová Alena, Sušilova 952, 68771 Bojkovice	626023/0174	1/10
Urbánková Libuše, č.p. 65, 67975 Černovice	485716/129	1/10
<i>Vlastnické právo podílníků</i>		
RSJ Land II uzavřený podílový fond	75164167	1/5
<i>Obhospodařování majetku v podílovém fondu</i>		
RSJ Investments investiční společnost a.s., Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1	05357225	1/5

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1270/83	2571	orná půda		zemědělský půdní fond
1272/10	2616	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1274/11	16	trvalý travní porost	mez, stráž	zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící 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

Molnárová Alena, Sušilova 952, 68771 Bojkovice, RČ/IČO:
626023/0174

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 12897/18-019 ze dne 23.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2021 16:45:17. Zápis proveden dne 02.11.2021; uloženo na prac. Šumperk

Z-6826/2021-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Molnárová Alena, rč. 626023/0174
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/10

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2024 12:55:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 589195 Zdounky

Kat.území: 792683 Zdounky

List vlastnictví: 314

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Molnářová Alena, Sušilova 952, 68771 Bojkovice,
RČ/IČO: 626023/0174
Parcela: 1270/83, Parcela: 1272/10, Parcela: 1274/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , vydal Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor, 139 EX-12897/2018 -121 ze dne 31.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2021 16:45:38. Zápis proveden dne 04.11.2021; uloženo na prac. Kroměříž

Z-3437/2021-708

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení , exekučního příkazu č.j. 139EX 12897/18-121. Právní moc ke dni 02.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 16:38:54. Zápis proveden dne 05.11.2021; uloženo na prac. Kroměříž

Z-3475/2021-708

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem Škroupova 150, 537 01 Chrudim

Povinnost k

Molnářová Alena, Sušilova 952, 68771 Bojkovice, RČ/IČO:
626023/0174

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-1946/2021 -7 (39 EXE 287/2021-10) ze dne 28.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2021 11:10:21. Zápis proveden dne 26.11.2021; uloženo na prac. Chrudim

Z-7734/2021-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Molnářová Alena, rč. 626023/0174
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/10

Povinnost k

Molnářová Alena, Sušilova 952, 68771 Bojkovice,
RČ/IČO: 626023/0174
Parcela: 1270/83, Parcela: 1272/10, Parcela: 1274/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , vydal Mgr. Petr Jaroš, soudní exekutor, 129 EX-1946/2021 -33 ze dne 25.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2021 11:10:49. Zápis proveden dne 30.11.2021; uloženo na prac. Kroměříž

Z-3692/2021-708

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení , exekučního příkazu č.j. 129 EX 1946/21-33. Právní moc ke dni 27.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 15:10:13. Zápis proveden dne 21.12.2021; uloženo na prac. Kroměříž

Z-3939/2021-708

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marek Jenerál, Krátká 4447, 76001 Zlín

Povinnost k

Molnářová Alena, Sušilova 952, 68771 Bojkovice, RČ/IČO:
626023/0174

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce vydané Okresním soudem ve Zlíně 13 EXE-1872/2011 -11 ze dne 24.08.2011. Právní moc ke dni 16.11.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2022 14:15:38. Zápis proveden dne 22.02.2022; uloženo

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2024 12:55:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 589195 Zdounky

Kat.území: 792683 Zdounky

List vlastnictví: 314

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

na prac. Kroměříž

Z-742/2022-708

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Molnárová Alena, r.č. 626023/0174
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/10

Povinnost k

Molnárová Alena, Sušilova 952, 68771 Bojkovice,
RČ/IČO: 626023/0174
Parcela: 1270/83, Parcela: 1272/10, Parcela: 1274/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, vydal Mgr. Marek Jenerál, soudní exekutor, 177 EX-30248/2013 -241 ze dne 17.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2022 14:15:38. Zápis proveden dne 22.02.2022; uloženo na prac. Kroměříž

Z-742/2022-708

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Molnárová Alena, Sušilova 952, 68771 Bojkovice, RČ/IČO:
626023/0174

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 16692/22-15 k 25 EXE-1238/2022 9 ze dne 19.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2022 15:47:45. Zápis proveden dne 22.07.2022; uloženo na prac. Praha

Z-29697/2022-101

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Molnárová Alena, Sušilova 952, 68771 Bojkovice, RČ/IČO:
626023/0174

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 33934/22-15 k 25 EXE-1870/2022 9 spojeno do řízení 204 EX 16692/22 ze dne 01.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2022 16:51:04. Zápis proveden dne 07.11.2022; uloženo na prac. Praha

Z-44674/2022-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o **Usnesení soudu o dědictví vydané Okresním soudem ve Zlíně 33 D-1179/2015 -12 ze dne 20.07.2016. Právní moc ke dni 20.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2016 10:55:10. Zápis proveden dne 15.08.2016.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2024 12:55:02

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 589195 Zdounky

Kat.území: 792683 Zdounky

List vlastnictví: 314

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V-4469/2016-708

Pro: Mikulášek Stanislav, Štěrkořiště 1295, 76502 Otrokovice

RČ/IČO: 500427/007

- o Usnesení soudu o dědictví vydané Okresním soudem v Blansku 60 D-1181/2016 -48 ze dne 02.03.2017. Právní moc ke dni 02.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2017 13:53:33. Zápis proveden dne 14.03.2017.

V-1233/2017-708

Pro: Martinec Hynek, č.ev. 133, 66601 Březina

RČ/IČO: 801018/3830

- o Usnesení soudu o dědictví vydané Okresním soudem v Kroměříži 43 D-314/2020 -35 ze dne 18.05.2021. Právní moc ke dni 18.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2021 09:29:08. Zápis proveden dne 04.06.2021.

V-2913/2021-708

Pro: Urbánková Libuše, č.p. 65, 67975 Černovice

RČ/IČO: 485716/129

Molnářová Alena, Sušilova 952, 68771 Bojkovice

626023/0174

- o Usnesení soudu o vydání majetku nepatrné hodnoty vypraviteli pohřbu vydané Okresním soudem v Opavě ze dne 26.09.2022. Právní moc ke dni 30.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2022 08:52:14. Zápis proveden dne 03.11.2022.

V-5226/2022-708

Pro: Matulová Slavomíra, Partyzánská 669, 74787 Budišov nad Budišovkou

RČ/IČO: 455415/480

- o Smlouva kupní ze dne 26.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2023 14:47:43. Zápis proveden dne 22.11.2023; uloženo na prac. Praha-západ

V-9830/2023-210

Pro: RSJ Investments investiční společnost a.s., Na Florenci 2116/15, Nové Město, 11000 Praha 1; investiční spol. RSJ Land II uzavřený podílový fond, ; podílový fond

RČ/IČO: 05357225

75164167

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1270/83	30850	2571
1274/11	30850	16

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

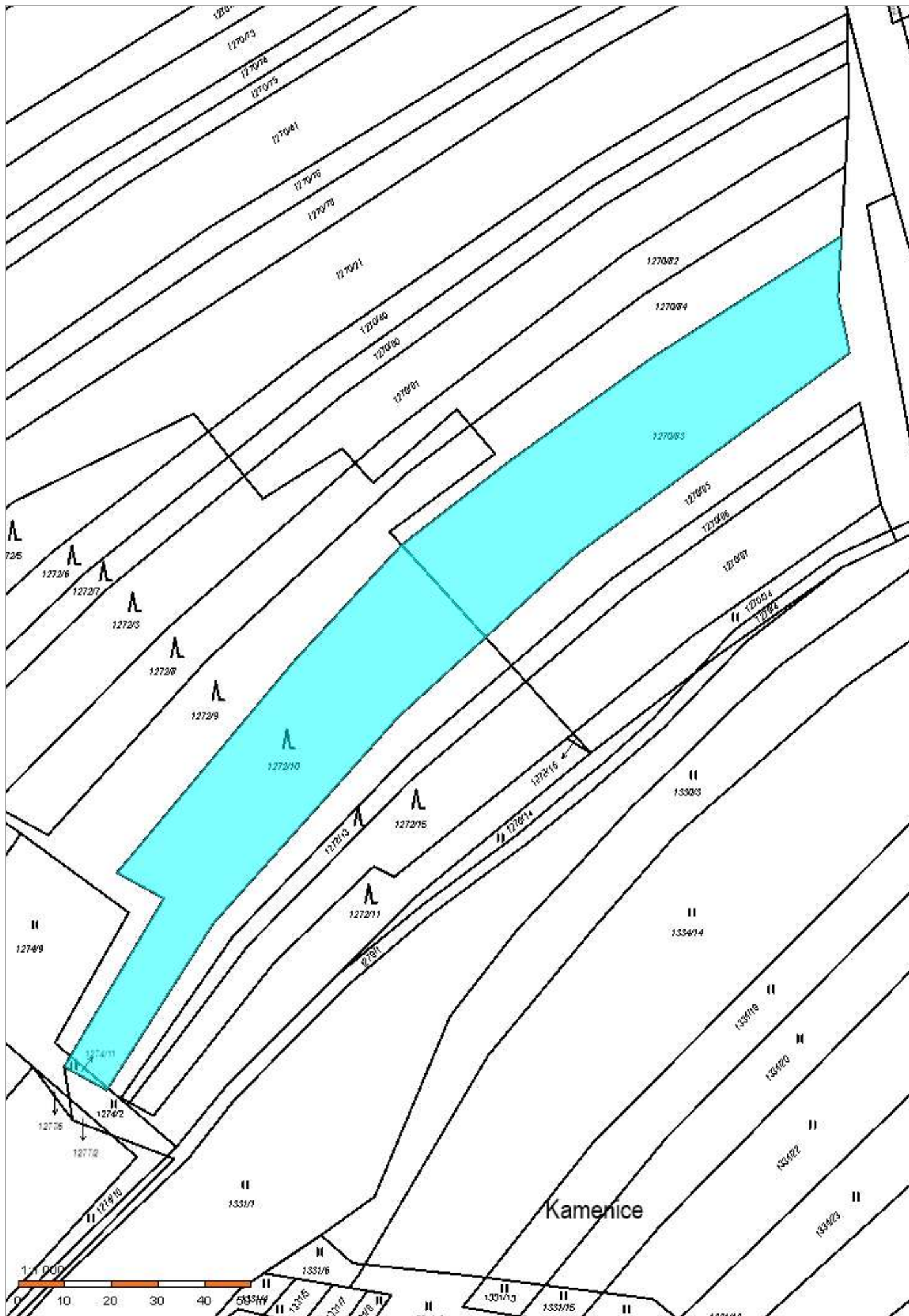
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 11.01.2024 13:04:46

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.





Zdounky

