ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001053/2023

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Jalubí a zemědělských pozemků Zlechov a Tupesy pro insolvenční řízení č.j. KSBR 53 INS 14217/2022.

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

Zadavatel:	ISALIS v.o.s.
Adresa:	Jankovcova 1518/2, 170 00 Praha 7

OBVYKLÁ CENA	1 457 500 Kč

Počet stran: 28 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 27.2.2023 **Vyhotoveno:** V Praze 27.2.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. St. 378/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 323 Jalubí, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 3665/4 (zahrada) a parc. č. 3673/2 (orná půda), vše v kat. území Jalubí, obec Jalubí, část obce Jalubí, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 3062,

- idcálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. 4682 (orná půda) v kat. území Tupesy na Moravě, obec Tupesy, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 279,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemcích parc. č. 745/2 (orná půda) a parc. č. 2008 (orná půda) v kat. území Zlechov, obec Zlechov, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 770.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.2.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka společnosti ISALIS, v.o.s. k vypracování znaleckého posudku uvedeného pod č.j. KSBR 53 INS 14217/2022.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 15.2.2023.

- list vlastnictví č. 3062 ze dne 21.11.2022, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- list vlastnictví č. 279 ze dne 21.11.2022, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- list vlastnictví č. 770 ze dne 21.11.2022, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 18.1.2023, 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 18.1.2023.

- informace o nemovité věci od dlužníka.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6013/2022-711, Podání k okamžiku 7.10.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6012/2022-711, Podání k okamžiku 7.10.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5815/2022-711, Podání k okamžiku 26.9.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1663/2022-711, Podání k okamžiku 16.3.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5045/2022-711, Podání k okamžiku 17.8.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3370/2022-711, Podání k okamžiku 31.5.2022.

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 šetřením 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 popsaná 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 (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

LV 3062

kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Jalubí, k.ú. Jalubí
adresa nemovité věci: č.p. 323, 687 05 Jalubí

LV 279

kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Tupesy, k.ú. Tupesy na Moravě
adresa nemovité věci: Tupesy, 687 07 Tupesy

LV 770

kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Zlechov, k.ú. Zlechov
adresa nemovité věci: Zlechov, 687 10 Zlechov

Místopis

LV 3062

Obec Jalubí se nachází ve Zlínském kraji, cca 20 km jižně od města Kroměříž, cca 5 km severozápadně od města Uherské Hradiště a cca 20 km jihozápadně od města Zlín. V současnosti se v obci nachází veřejný vodovod i plynovod, kanalizace s napojením na ČOV, pošta, mateřská škola, základní škola pro první stupeň, veřejná knihovna, kulturní zařízení, zdravotnické zařízení, lékárna. Pro využití volného času jsou v obci vybudována hřiště, tenisové kurty a koupaliště. Dopravu v obci zajišťují autobusové spoje.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihovýchodní zastavěné části obce Jalubí č.p. 323 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Jalubí, dol.konec" se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci.

LV 279

Obec Tupesy se nachází ve Zlínském kraji cca 10 km západně od města Uherské Hradiště po obou stranách Zlechovského potoka na jihovýchodním okraji Chřibů. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná v Uherském Hradišti. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Zdravotní péči v obci zajišťuje praktický lékař. Nákup zboží je dostupný v prodejně se smíšeným zbožím. V obci se dále nachází pošta, knihovna, restaurace, kavárna. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy.

LV 770

Obec Zlechov se nachází ve Zlínském kraji, cca 4 km západně od města Staré Město, cca 15 km jihozápadně od města Napajedla a cca 20 km severovýchodně od města Kyjov. Obcí protéká Zlechovský potok. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Zdravotní péči v obci zajišťuje zdravotnické zařízení. Nákup zboží je dostupný v místních obchodech. V obci se dále nachází pošta, restaurační a ubytovací zařízení, tělocvična, víceúčelové hřiště, knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

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	
vč. / 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 - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 5462/1	Obec Jalubí, č. p. 135, 68705 Jalubí
parc. č. 4679	Obec Tupesy, č. p. 135, 68707 Tupesy
parc. č. 2692/2	Obec Zlechov, č. p. 540, 68710 Zlechov
parc. č. 2681/2	Obec Zlechov, č. p. 540, 68710 Zlechov

Celkový popis nemovité věci

LV 3062

Jedná se o řadový, vnitřní, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající špatné údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadává. Dům není podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou plastová. Vchodové dveře domu jsou dřevěné plné. K domu patří oplocená zahrada a průjezd s dvoukřídlými vraty. Oplocení je zděné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Dům je dispozičně řešen jako 2+1. V přízemí domu se nachází koupelna (7,72 m^2), kuchyň (5,86 m^2), jídelna (8,88 m^2), pokoj (13,25 m^2), pokoj (15,36 m^2) a průjezd (12,82 m^2). Výška stropu je 2,43 m. Vnitřní dveře domu jsou dřevěné prosklené. Koupelna je s vanou a s WC. Obklady jsou keramické. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci a modernizaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Voda je také čerpána ze studny. Přípojka plynovodu je v ulici. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je lokální elektrické, přímotopy. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 378/1 stojí stavba rodinného domu č.p. 323. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 201 m^2. Pozemky parc. č. 3665/4 a parc. č. 3673/2 navazují na stavební pozemek parc. č. St. 378/1 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako zahrada a orná půda. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny zděným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, studna a hospodářská budova, která navazuje na rodinný dům. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 5462/1 ve vlastnickém právu obce Jalubí.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 15.2.2023 za účasti dlužníka, který poskytl informace o nemovité věci. Nebylo umožněno ohledání všech vnitřních prostor. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

LV 279
Jedná se o pozemek parc. č. 4682, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Celková výměra pozemku je 1 675 m^2. Pozemek má pravidelný tvar. Pozemek je využíván k zemědělským účelům a má pravidelný tvar. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 4679 ve vlastnickém právu obce Tupesy.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Připojení na inženýrské sítě nebylo zjištěno.

Součásti nemovité věci nebyli zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

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

Ohledání bylo provedeno dne 15.2.2023.

LV 770
Jedná se o pozemek parc. č. 745/2, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Celková výměra pozemku je 131 m^2. Pozemek má pravidelný tvar. Pozemek je využíván k zemědělským účelům a má pravidelný tvar. Na pozemku se nachází porosty. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 2692/2 ve vlastnickém právu obce Zlechov.

Jedná se o pozemek parc. č. 2008, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Celková výměra pozemku je 1 428 m^2. Pozemek má pravidelný tvar. Pozemek je využíván k zemědělským účelům a má pravidelný tvar. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 2681/2 ve vlastnickém právu obce Zlechov.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Připojení na inženýrské sítě nebylo zjištěno.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 15.2.2023.

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

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.	

Ostatní rizika:	
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
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 (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

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

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rodinný dům
- lokalita: obec Jalubí
- typ nemovité věci: zemědělský pozemek
- lokalita: blízké okolí

4.2. Ocenění

LV 3062

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 323 Jalubí

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	255,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Rodinný dům Jalubí**
Lokalita:	č.p. 158
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Jalubí. Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 336 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavby. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek:	336,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	0,99

Zdroj: realizovaný prodej z 16.3.2022 (V-1663/2022-711)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
2 800 000 Kč	0,68	**1 904 000 Kč**

Název:	**Rodinný dům Jalubí**
Lokalita:	č.p. 247
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Jalubí. Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 220 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 65 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek:	220,00 m^2
Zastavěná plocha:	65,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 17.8.2022 (V-5045/2022-711)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
1 250 000 Kč	0,90	**1 125 000 Kč**

Název:	**Rodinný dům Jalubí**
Lokalita:	č.p. 319
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Jalubí. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 379 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavby. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek:	379,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	0,99

Zdroj: realizovaný prodej z 31.5.2022 (V-3370/2022-711)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
1 900 000 Kč	0,68	**1 292 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 125 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 440 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 904 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**1 440 333 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**1 440 333 Kč**

LV 279

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Tupesy

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemek Tupesy na Moravě, zdroj realizovaný prodej z 7.10.2022 (V-6013/2022-711)**
Lokalita:	parc. č. 4790
Popis:	Jedná se o zemědělský pozemek parc. č. 4790, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Celková výměra pozemku je 1 580 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 -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
58 000	1 580	36,71	1,00	**36,71**

Název:	**Pozemek Tupesy na Moravě, zdroj realizovaný prodej z 7.10.2022 (V-6012/2022-711)**
Lokalita:	parc. č. 4972
Popis:	Jedná se o zemědělský pozemek parc. č. 4772, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Celková výměra pozemku je 1 110 m^2.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavční poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
44 400	1 110	40,00	1,00	**40,00**

Název:	**Pozemek Tupesy na Moravě, zdroj realizovaný prodej z 26.9.2022 (V-5815/2022-711)**
Lokalita:	parc. č. 4463
Popis:	Jedná se o zemědělský pozemek parc. č. 4463, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Celková výměra pozemku je 3 740 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 -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
150 000	3 740	40,11	1,00	**40,11**

Minimální jednotková porovnávací cena	37 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	40 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.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	4682	1 675	38,94		65 225
Obvyklá cena před korekcí ceny					65 225
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 4,00 =	16 306,25
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílu				* 0,70 =	11 414,38
Celková výměra pozemků		**1 675**	**Hodnota pozemků celkem**		**11 414**

LV 770

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Zlechov

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Pozemek Tupesy na Moravě, zdroj realizovaný prodej z 7.10.2022 (V-6013/2022-711)**
Lokalita:	parc. č. 4790
Popis:	Jedná se o zemědělský pozemek parc. č. 4790, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Celková výměra pozemku je 1 580 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 -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
58 000	1 580	36,71	1,00	**36,71**

Název:	**Pozemek Tupesy na Moravě, zdroj realizovaný prodej z 7.10.2022 (V-6012/2022-711)**
Lokalita:	parc. č. 4972
Popis:	Jedná se o zemědělský pozemek parc. č. 4772, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Celková výměra pozemku je 1 110 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 -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
44 400	1 110	40,00	1,00	**40,00**

Název:	**Pozemek Tupesy na Moravě, zdroj realizovaný prodej z 26.9.2022 (V-5815/2022-711)**
Lokalita:	parc. č. 4463
Popis:	Jedná se o zemědělský pozemek parc. č. 4463, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Celková výměra pozemku je 3 740 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 -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
150 000	3 740	40,11	1,00	**40,11**

Minimální jednotková porovnávací cena	37 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	40 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.

Postup výpočtu
Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky mající 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 nemovité 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 nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité 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 nemovité 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 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 přikládaná 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 ponížit, 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.

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	745/2	131	38,94		5 101
orná půda	2008	1 428	38,94		55 606
Obvyklá cena před korekcí ceny					60 707
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 6,00 =	10 117,83
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,65 =	6 576,59
Celková výměra pozemků		**1 559**	**Hodnota pozemků celkem**		**6 577**

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 případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky mající 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 nemovité 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 nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité 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 nemovité 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 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 přikládaná 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 ponížit, 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 ($UJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($UJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 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

LV 3062

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 323 Jalubí	1 440 333,- Kč

LV 279

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Tupesy	11 414,- Kč

LV 770

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Zlechov	6 577,- Kč

Silné stránky

- lokalita (blízkost města Uherské Hradiště)
- dostupnost autobusová

Slabé stránky

- dům ke kompletní rekonstrukci

Obvyklá cena
1 457 500 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistapadesátsedmtisícpětset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a 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

OBVYKLÁ CENA	1 457 500 Kč
slovy: Jedenmiliončtyřistapadesátsedmtisícpětset Kč	

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. St. 378/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 323 Jalubí, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 3665/4 (zahrada) a parc. č. 3673/2 (orná půda), vše v kat. území Jalubí, obec Jalubí, část obce Jalubí, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 3062,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. 4682 (orná půda) v kat. území Tupesy na Moravě, obec Tupesy, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 279,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemcích parc. č. 745/2 (orná půda) a parc. č. 2008 (orná půda) v kat. území Zlechov, obec Zlechov, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 770.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.457.500,-Kč.**

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 378/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 323 Jalubí, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 3665/4 (zahrada) a parc. č. 3673/2 (orná půda), vše v kat. území Jalubí, obec Jalubí, část obce Jalubí, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 3062.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.440.000,-Kč.**

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. 4682 (orná půda) v kat. území Tupesy na Moravě, obec Tupesy, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 279.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **11.000,-Kč.**

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemcích parc. č. 745/2 (orná půda) a parc. č. 2008 (orná půda) v kat. území Zlechov, obec Zlechov, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 770.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **6.500,-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. 3062	4
~~Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 279~~	~~4~~
~~Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 770~~	~~4~~
Snímek katastrální mapy	4
Snímek ortofotomapy	4
Mapa oblasti	3
Fotodokumentace nemovité věci	4

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Petra Vaňková
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 prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 001053/2023 evidence posudků.

V Praze 27.2.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.11.2022 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 53 INS 14217 / 2022 pro ISALIS v.o.s.

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592226 Jalubí

Kat.území: 656593 Jalubí List vlastnictví: 3062

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Šimčík Marek, č.p. 323, 68705 Jalubí	[redacted]	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 378/1	201	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jalubí, č.p. 323, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 378/1				
3665/4	32	zahrada		zemědělský půdní fond
3673/2	22	orná půda		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

- Zahájení exekuce

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

  Povinnost k

  Šimčík Marek, č.p. 323, 68705 Jalubí, RČ/IČO: [redacted]

  Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-14687/2021 -32 ze dne 10.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2022 16:50:15. Zápis proveden dne 14.03.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

  Z-4423/2022-703

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  povinný: Šimčík Marek, RČ [redacted]

  soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián se sídlem v Brně

  Povinnost k

  Parcela: St. 378/1, Parcela: 3665/4, Parcela: 3673/2

  Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-14687/2021 -40 ze dne 17.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2022 17:23:48. Zápis proveden dne 22.03.2022; uloženo na prac. Uherské Hradiště

  Z-1422/2022-711

- Zahájení exekuce

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

  Povinnost k

  Šimčík Marek, č.p. 323, 68705 Jalubí, RČ/IČO: [redacted]

  Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-180/2022 -6 ze dne 13.02.2022. Právní účinky zápisu k

Typ vztahu

okamžiku 21.04.2022 18:46:16. Zápis proveden dne 25.04.2022; uloženo na prac. Liberec

Z-1729/2022-505

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Šimčík Marek, č.p. 323, 68705 Jalubí, RČ/IČO: [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-1600/2022 -9 (25 EXE 924/2022-8) ze dne 31.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2022 11:02:24. Zápis proveden dne 02.06.2022; uloženo na prac. Chrudim

Z-4985/2022-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Šimčík Marek, RČ [redacted]

soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš se sídlem v Chrudimi

Povinnost k

Parcela: St. 378/1, Parcela: 3665/4, Parcela: 3673/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 129 EX-1600/2022 -13 ze dne 01.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2022 11:02:22. Zápis proveden dne 08.06.2022; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-3034/2022-711

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení : Exekuční příkaz č.j. 129 EX 1600/2022-13 - právní moc ke dni 29.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2022 15:00:27. Zápis proveden dne 10.08.2022; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-10805/2022-711

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Šimčík Marek, č.p. 323, 68705 Jalubí, RČ/IČO: [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Jan Svoboda 164 EX-1588/2022 -9 ze dne 08.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2022 15:31:13. Zápis proveden dne 29.07.2022; uloženo na prac. Olomouc

Z-15319/2022-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Šimčík Marek, RČ [redacted]

soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda se sídlem v Olomouci

Povinnost k

Parcela: St. 378/1, Parcela: 3665/4, Parcela: 3673/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 164 EX-1588/2022 -29 ze dne 25.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2022 15:31:15. Zápis proveden dne 03.08.2022; uloženo na prac. Uherské Hradiště

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.11.2022 00:00:00*

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592226 Jalubí

Kat.území: 656593 Jalubí List vlastnictví: 3062

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

Typ vztahu

Z-10530/2022-711

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Šimčík Marek, č.p. 323, 68705 Jalubí, RČ/IČO: [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-3711/2022 -8 ze dne 10.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2022 10:50:03. Zápis proveden dne 12.08.2022; uloženo na prac. Znojmo

Z-18143/2022-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Šimčík Marek, r.č.: [redacted]

soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková se sídlem ve Znojmě

Povinnost k

Parcela: St. 378/1, Parcela: 3665/4, Parcela: 3673/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 193 EX-3711/2022 -14 ze dne 10.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2022 23:05:12. Zápis proveden dne 15.08.2022; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-10971/2022-711

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Šimčík Marek, č.p. 323, 68705 Jalubí, RČ/IČO: [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 21266/22-16 k 25 EXE-1418/2022 9 ze dne 13.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2022 15:39:56. Zápis proveden dne 18.08.2022; uloženo na prac. Praha

Z-33536/2022-101

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Šimčík Marek, č.p. 323, 68705 Jalubí, RČ/IČO: [redacted]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva darovací ze dne 20.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2018 09:31:18. Zápis proveden dne 18.09.2018.

V-6470/2018-711

Pro: Šimčík Marek, č.p. 323, 68705 Jalubí *RČ/IČO:* [redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.11.2022 00:00:00*

Okres: **CZ0722 Uherské Hradiště** Obec: **592226 Jalubí**

Kat.území: **656593 Jalubí** List vlastnictví: **3062**

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

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
3665/4	30850	32
3673/2	30850	22

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

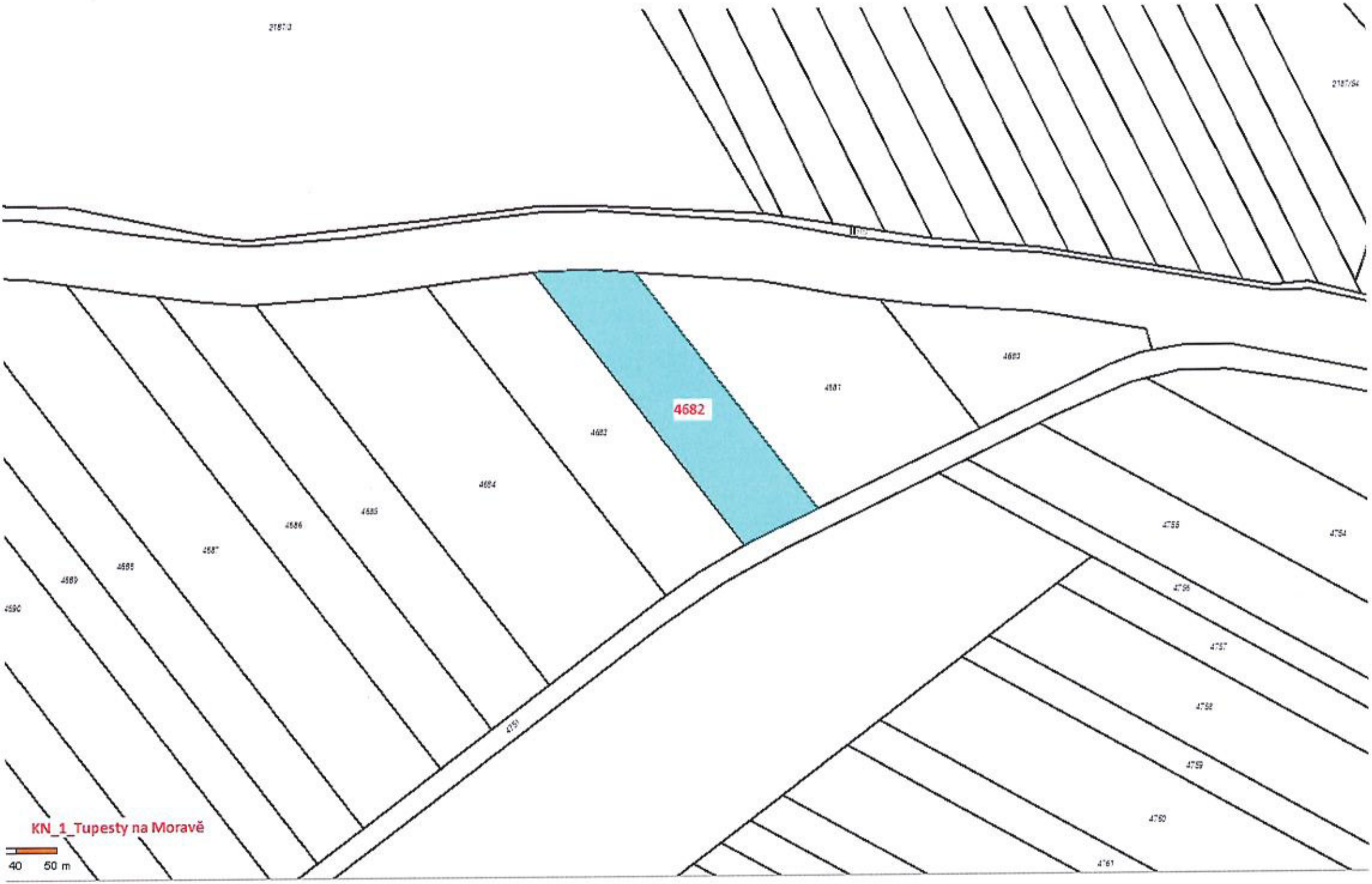
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, kód: 711.

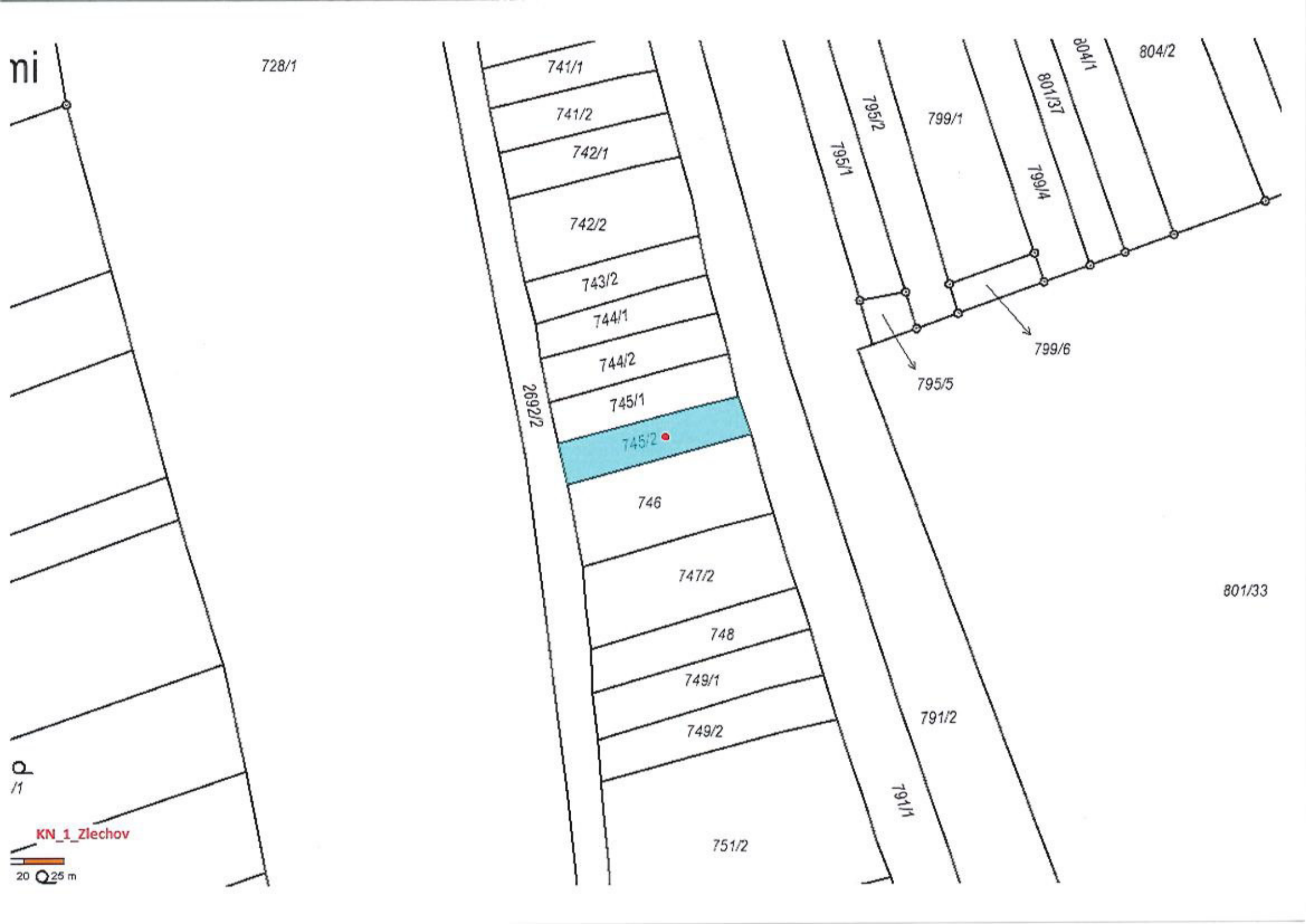
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.11.2022 16:32:06

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 http://www.cuzk.cz/.

3667/1
3673/3
3680/1
3673/2
3665/4
379/1
379/2
378/2
550
3665/3
3665/1
378/1
422
618
474
843
3665/2
5481
538
3967/2
475
KN_1_Jalubi
10 m
Leaflet | Ka

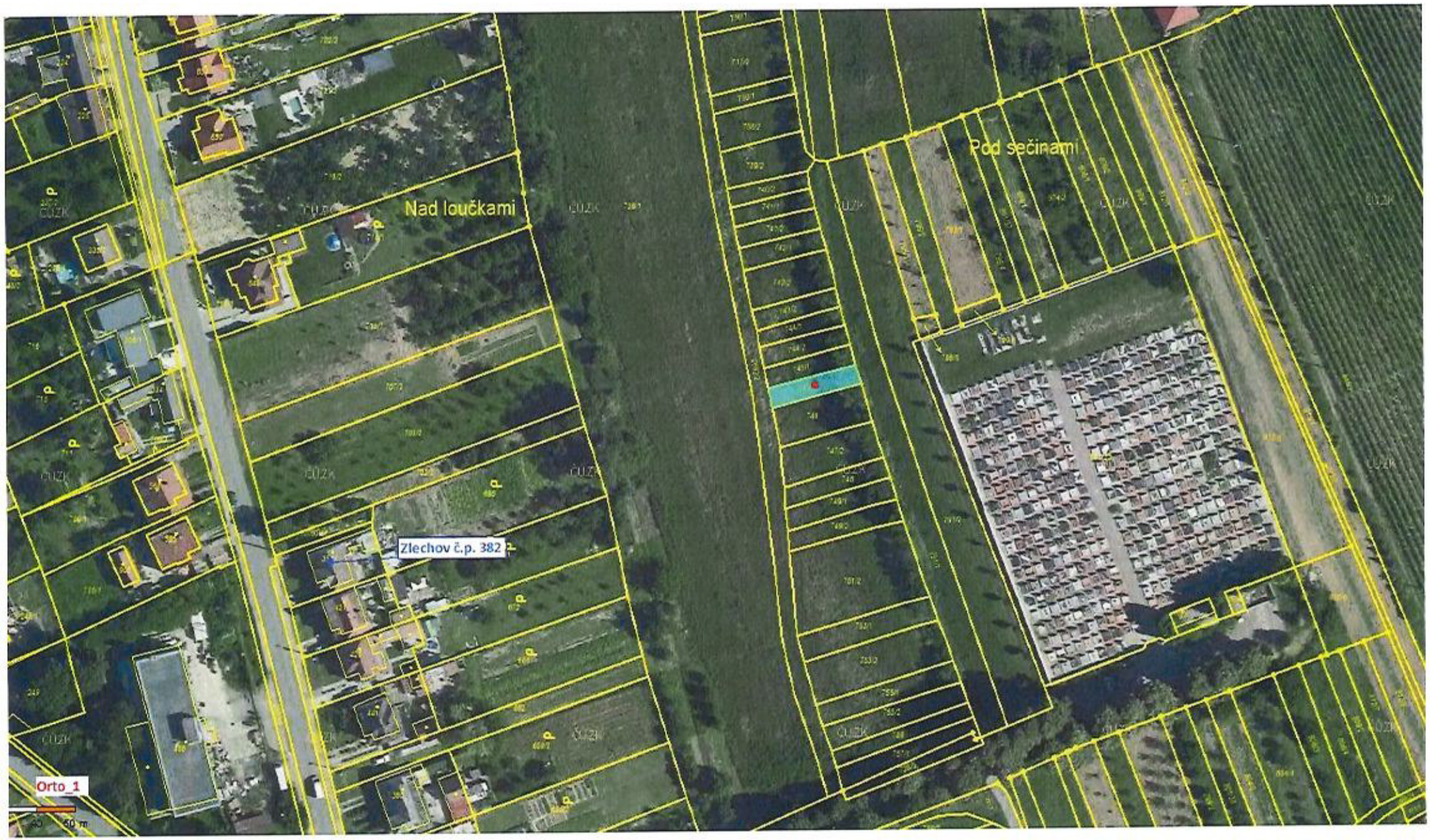

4682
KN_1_Tupesty na Moravě
40 50 m

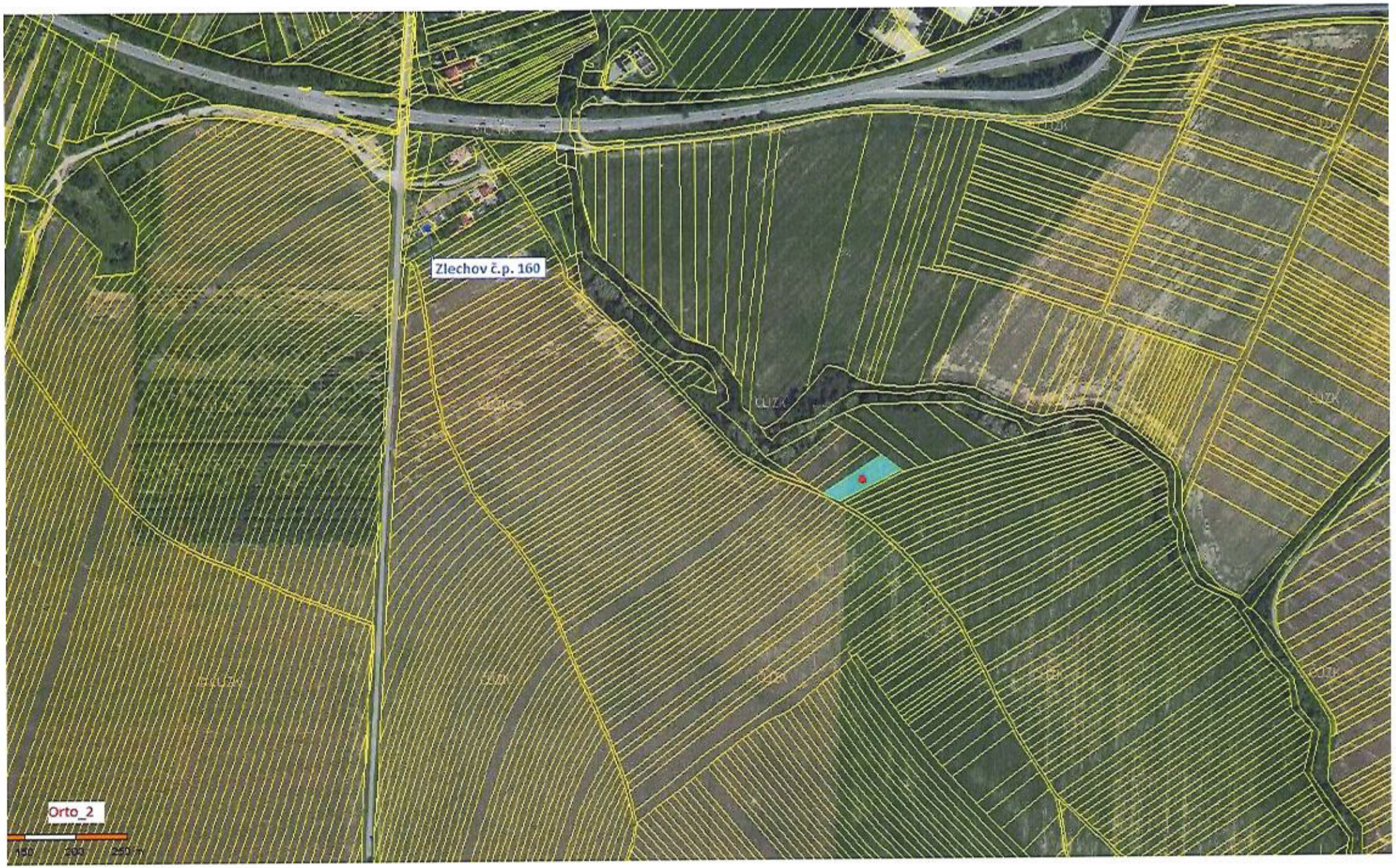

ni
728/1
741/1
741/2
742/1
742/2
743/2
744/1
744/2
745/1
745/2
746
747/2
748
749/1
749/2
751/2
2692/2
795/1
795/2
799/1
799/4
801/37
804/1
804/2
799/6
795/5
801/33
791/2
791/1
/1
KN_1_Zlechov
20 25 m

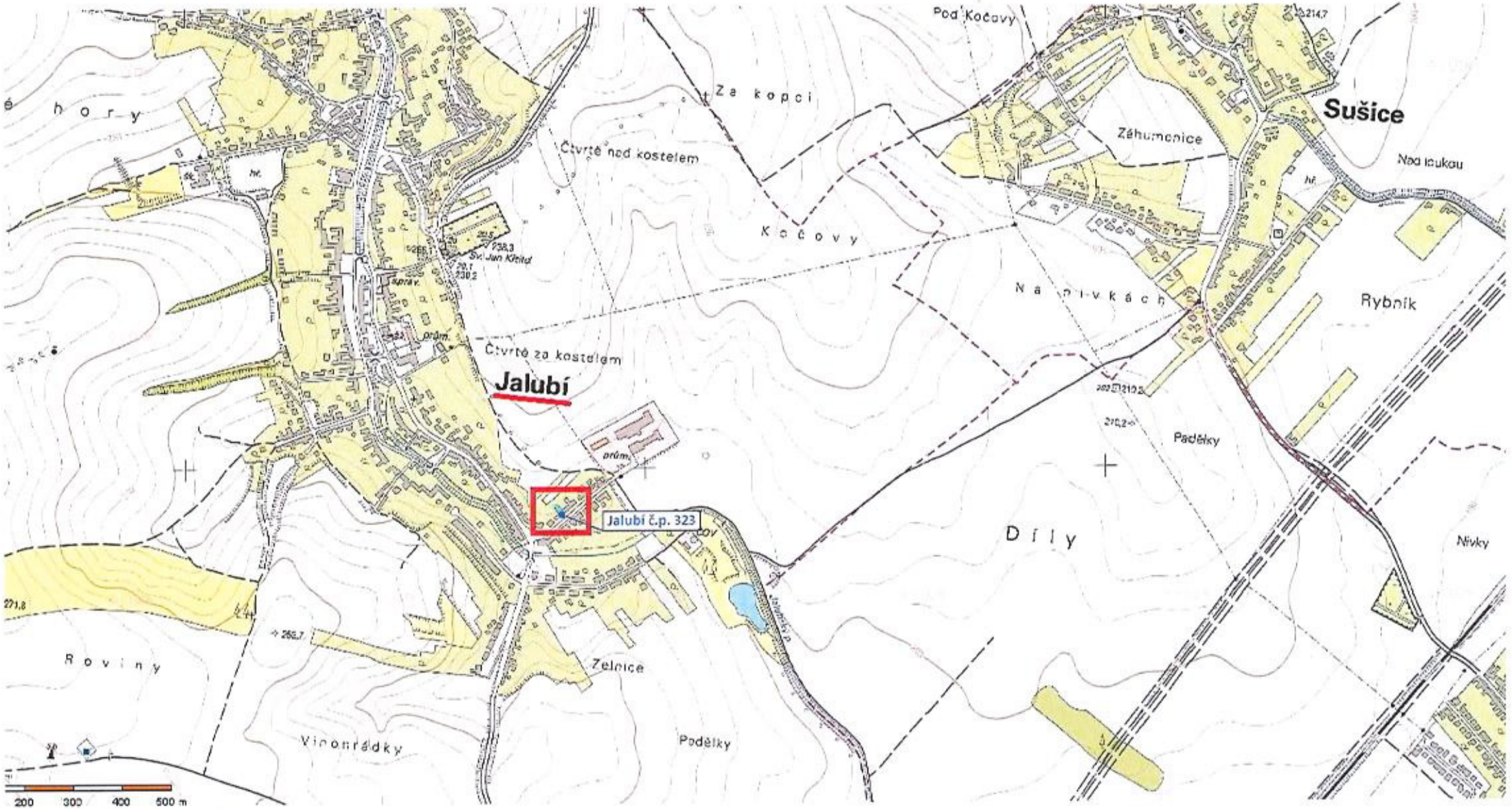
2008
KN_2_Zlechov
40
50 m

3664
3667/2
3673/4
3680/6
3680/2
3688/3
3667/1
3673/3
3680/1
379/1
379/2
378/2
3665/3
3665/1
462
377
3355/2
3355/3
145/3
145/1
5575
5604
3666/1
3666/2
3355/5
479/4
493/1
3981/1
5430/25
460
429
475
422
5481
538
615
780
3975/2
3972
3969
3967/2
3967/1
3966
550
519
551
Orto_1

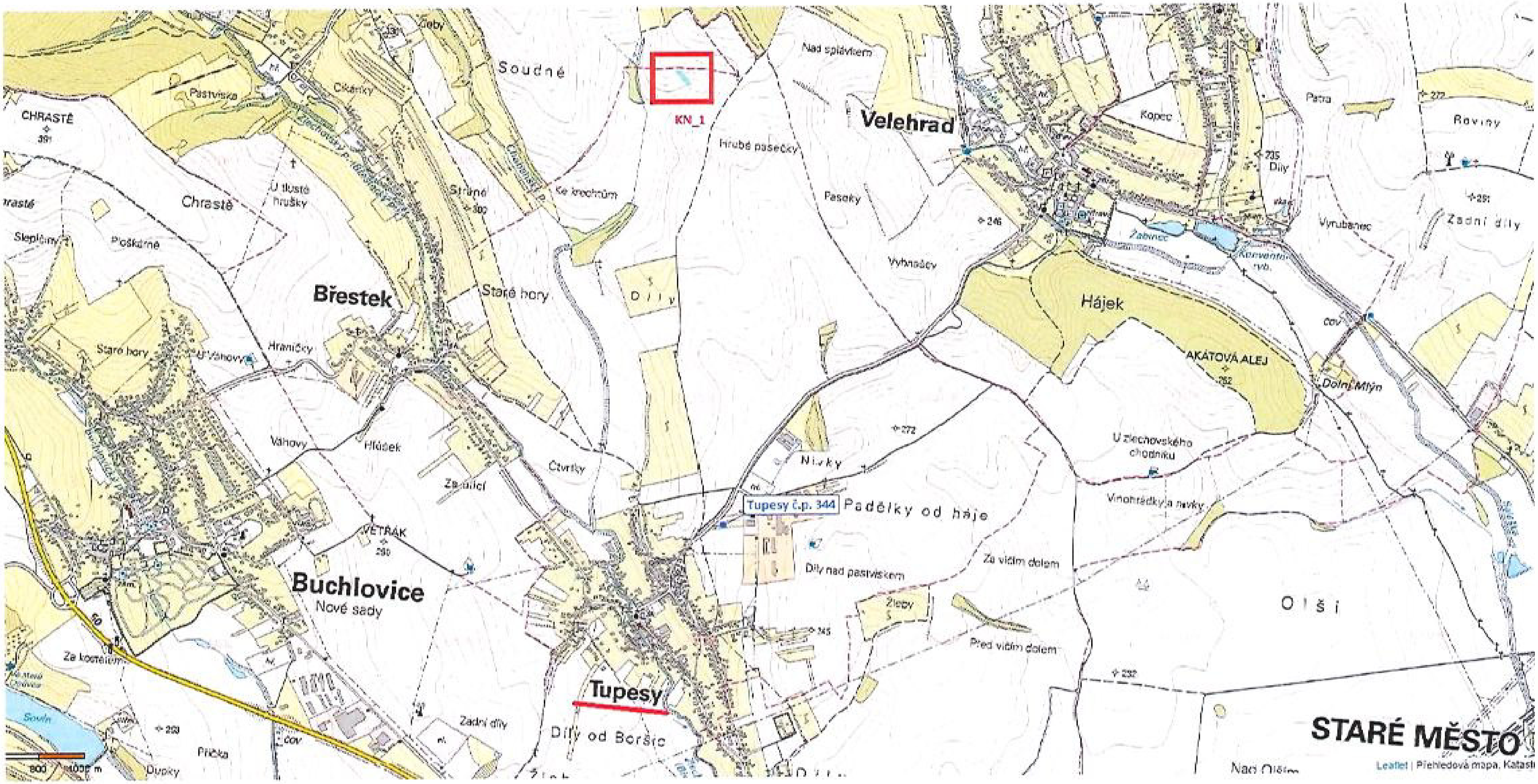
Orto_1

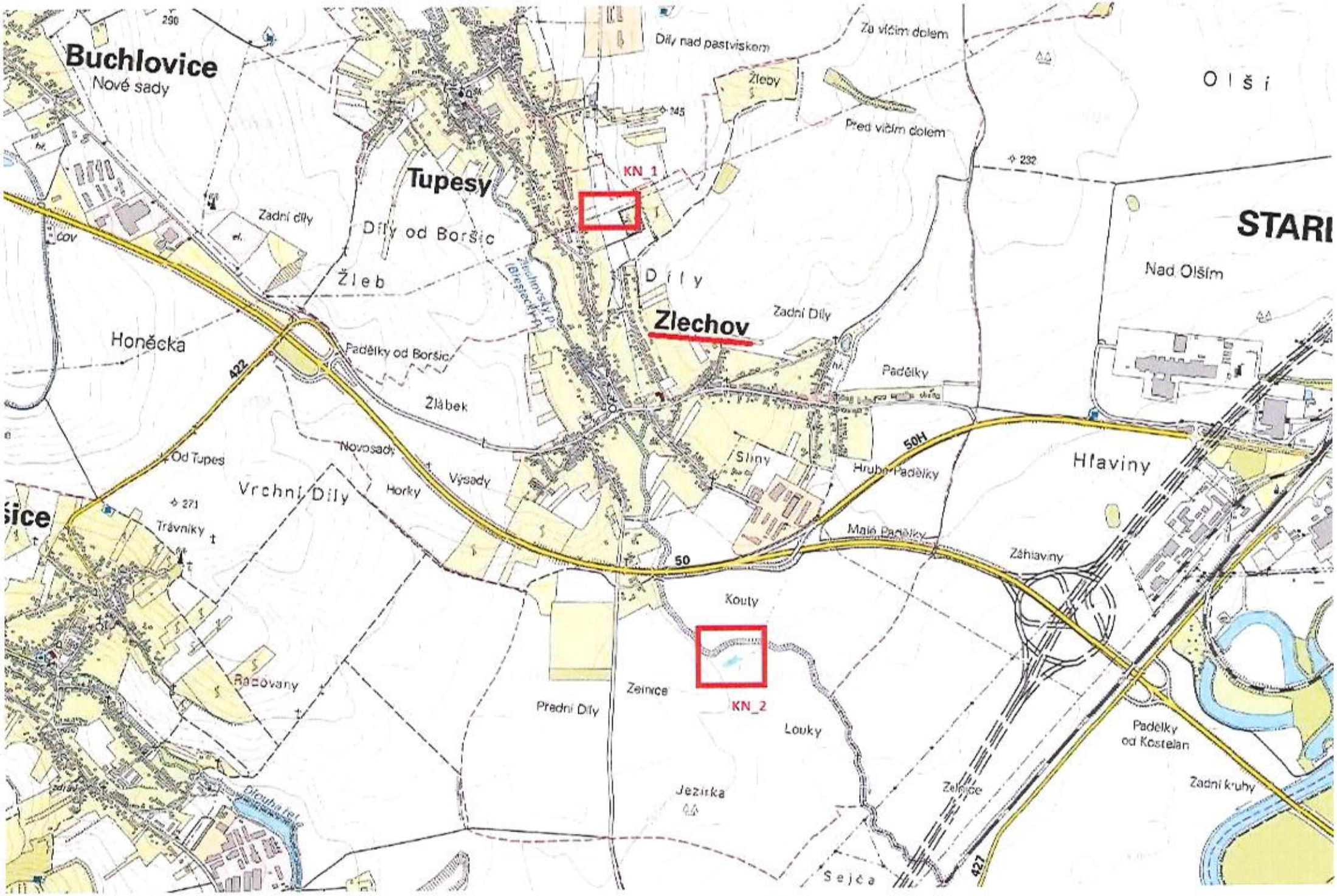

Nad loučkami
Pod sečinami
Zlechov č.p. 382
Orto_1


Zlechov č.p. 160
Orto_2
150
200
250 m



Pod Kočovy
Za kopci
Sušice
Záhumenice
Nad loukou
Čtvrtě nad kostelem
Kočovy
Na nivkách
Rybník
Čtvrtě za kostelem
Jalubí
Jalubí č.p. 323
Paděłky
Díly
Nivky
Roviny
Zelnice
Vinohrádky
Padělky
200
300
400
500 m


KN_1
Tupesy č.p. 344
Velehrad
Břestek
Buchlovice
Tupesy
STARÉ MĚSTO
Soudné
Hrubé pasečky
Paseky
Vyhnašov
Hájek
AKÁTOVÁ ALEJ
Dolní Mlýn
U zlechovského chodníku
Vinohrádky a nivky
Padělky od háje
Nivky
Díly nad pastviskem
Za vidím dolem
Před vidím dolem
Olši
Nad Olším
Díly od Boršic
Zadní díly
Čtvrtky
Staré hory
Chrastě
CHRASTĚ
U tlusté hrušky
Pastviska
Ploškrné
Hrabůvky
Váhovy
Hládek
VĚTRÁK
Nové sady
Za kostelem
Přička
Dupky
Soviň
Kopec
Patra
Roviny
Zadní díly
Vyrubanec
Žabinec
Díly
Nad splávkem
Ke krechtům
Stráně
Žleby
Leaflet | Přehledová mapa, Katastr



Buchlovice
Nové sady
Tupesy
Zlechov
KN_1
KN_2
Díly nad pastviskem
Za vičím dolem
Žleby
Před vičím dolem
Olší
STARI
Nad Olším
Zadní díly
Díly od Boršic
Žleb
Díly
Zadní Díly
Honěcka
Padělky od Boršic
Žlábek
Padělky
Hlaviny
Od Tupes
Novosady
Vrchní Díly
Horky
Výsady
Sliny
Hrubé Padělky
Malé Padělky
Záhlaviny
Trávníky
Kouty
Radovany
Zelnice
Přední Díly
Louky
Jezírka
Padělky od Kostelan
Zadní kruhy
Sejča
422
50
50H
427

221