

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 060982/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Jedovnice pro exekuční řízení č.j. 206 EX 1732/22.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 4, Mgr. Jan Škarpa, soudní exekutor
Adresa:	Šátalská 469/1, 142 00 Praha 4

OBVYKLÁ CENA

5 475 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.11.2023

Vyhotoveno: V Praze 30.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 1284/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 212 Jedovnice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. 1284/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná stavba a pozemku parc. č. 1285/1 (zahrada) v kat. území Jedovnice, obec Jedovnice, část obce Jedovnice, okres Blansko, zapsáno na LV 21.

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 16.11.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Jana Škarpy o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.10.2023 pod č.j. 206 EX 1732/22-54.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 16.11.2023.

- list vlastnictví č. 21 ze dne 10.10.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 18.10.2023, 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 18.10.2023.
- vyrozumění o ohledání ze dne 16.10.2023,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3543/2023-712. Podání k okamžiku 29.5.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1217230,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4009/2022-701. Podání k okamžiku 16.11.2022, spárovaný s databází Mapio.cz,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2558/2023-701. Podání k okamžiku 4.9.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1285418,

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě 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.

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Blansko, obec Jedovnice
Adresa nemovité věci: Habeš 212, 679 06 Jedovnice

Místopis

Městys Jedovnice se nachází v Jihomoravském kraji, cca 19 km severozápadně od města Vyškov, cca 8 km jihovýchodně od města Blansko a cca 20 km severovýchodně od města Brno. V městysi se nachází rybník Olšovec. Jedná se o městys s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v městysu nachází mateřské, základní a střední školy. Zdravotní péči v městysu zajišťují praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketech nebo místních potravinách. V městysu se dále nachází pošta, kino, knihovna, kulturní dům, restaurace, cukrárna aj. Dopravní obslužnost městysu zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části městysu Jedovnice v ulici Habeš č.p. 212 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Jedovnice, garáže ČAD” se nachází cca 250 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ 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 - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 1290/1 Městys Jedovnice, Havlíčkovo náměstí 71, 67906 Jedovnice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepený rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálené tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou plastová. Vchodové dveře domu jsou plastové prosklené. Fasáda domu je zateplená. K domu patří oplocená zahrada, na které stojí zděná kůlna. Oplocení je z části kovové s betonovou podezdívkou a z části zděné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit. Informace byly převzaty z veřejného dálkového přístupu ČÚZK.

Na pozemku parc. č. 1284/1 stojí stavba rodinného domu č.p. 212 a na pozemku parc. č. 1284/2 stojí stavba bez čp/če (kůlna). Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedené stavební pozemky navazuje pozemek parc. č. 1285/1 (zahrada), který s nimi společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemku je 704 m². Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované a oplocené. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1290/1, který je ve vlastnictví městysu Jedovnice.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Byla zjištěna věcná břemena:

- věcné břemeno dle článku III. smlouvy - služebnost liniové stavby - právo vedení kanalizace, právo přístupu a příjezdu pro údržbu, opravu, rekonstrukci kanalizace v rozsahu vymezeném dle geom. plánu č. zak. 1438-10026/2017 s povinností k parcele parc. č. 1285/1 pro „Svazek vodovodů a kanalizací“ měst a obcí.

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - kabelu NN, pojistkové skříně jak je vymezeno v geo.plánu č.1511-5408/2018 dle článku III. smlouvy s povinností k parcele parc. č. 1285/1 pro EG.D, a.s.

Ohledání bylo provedeno dne 16.11.2023 bez účasti vlastníka nemovité věci. Povinná byla vyrozuměna o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavila, neumožnila provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Byla zjištěna věcná břemena:

- věcné břemeno dle článku III. smlouvy - služebnost liniové stavby - právo vedení kanalizace, právo přístupu a příjezdu pro údržbu, opravu, rekonstrukci kanalizace v rozsahu vymezeném dle geom. plánu č. zak. 1438-10026/2017 s povinností k parcele parc. č. 1285/1 pro „Svazek vodovodů a kanalizací“ měst a obcí.

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - kabelu NN, pojistkové skříně jak je vymezeno v geo.plánu č.1511-5408/2018 dle článku III. smlouvy s povinností k parcele parc. č. 1285/1 pro EG.D, a.s.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

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

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 400 m² do 1000 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Jedovnice a okolí cca do 20 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 212 Jedovnice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	704,00 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 Luleč			
Lokalita:	Luleč č.p. 325			
Popis:	Samostatně stojící rodinný dům nacházející se v obci Luleč. Nemovitost disponuje dvěma obytnými podlažními s balkóny, sklepními prostorami (60 m2) a půdou. Na pozemku se dále nachází samostatně stojící garáž (20 m2). Dům je v původním, avšak dobrém technickém a funkčním stavu. Pár let zpět proběhla rekonstrukce střechy. Vytápění a ohřev vody je zajištěno plynovým kotlem. Sekundárním zdrojem je kotel na tuhá paliva. V domě jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě (veřejná kanalizace, obecní vodovod, elektřina, plyn).			
Pozemek:	527,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 29.5.2023 (V-3543/2023-712)		
K2 Velikosti objektu	1,05			
K3 Poloha	0,95			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00			
K6 Celkový stav	1,05			
K7 Vliv pozemku	1,02			
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena		
6 100 000 Kč	1,07	6 527 000 Kč		

Název:	Rodinný dům Olomučany			
Lokalita:	Olomučany č.p. 254			
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Olomučany č.p. 254. Dům je po kompletní rekonstrukci. V přízemí se nachází předsíň s vestavěnými skříněmi, jeden pokoj, obývací pokoj s kuchyní, odkud je vstup na terasu a zahradu. Dále koupelna a samostatné WC. Krbová kamna umístěná uprostřed domu jsou nejen krásným doplňkem, ale slouží i jako další možnost vytápění domu. Ve 2.NP jsou dvě podkrovní místnosti, pracovní kout a druhá koupelna s toaletou. V suterénu nemovitosti se nachází technická místnost a sklep. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě a vytápění je řešeno plynovým kotlem s ústředním topením.			
Pozemek:	440,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 16.11.2022 (V-4009/2022-701)		
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	0,80			
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00			
K6 Celkový stav	0,80			
K7 Vliv pozemku	1,03			
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena		
8 400 000 Kč	0.66	5 544 000 Kč		

Název:	Rodinný dům Sloup
Lokalita:	Sloup č.p. 3

Popis:			Samostatně stojící podsklepený rodinný dům 4+1 se zahradou a garáží. Veškeré inženýrské sítě: elektřina 230 + 400 V s částečně novými rozvody, nový rozvaděč a jističe. Voda z obecního řádu s rozvody vody z roku 2022, nový plynový kotel Baxi pro topení a ohřev vody s novými rozvody topení a radiátory, vyvložkovaný komín. Odpady do splaškové kanalizace. Plastová pěti a šestikomorová okna, vstupní dveře plastové. Zaveden telefon i internet. Podlahy dřevěné prkenné + plovoucí. V koupelně a na chodbách je keramická dlažba. V přízemí domu jsou místnosti: veranda 8,4 m ² , kuchyně 15,8 m ² , obývací pokoj 26,3 m ² , pokoj 11,8 m ² , ložnice 12,1 m ² , sklad 12 m ² , chodba 14,7 m ² , WC, 1,1 m ² , koupelna 2,2 m ² , spižárna 2,2 m ² , chodba 11 m ² a schodiště 3 m ² . V patře je další obytný pokoj 16 m ² , šatna 3 m ² , chodba 4,4 m ² a volné půdní prostory cca 70 m ² . Na pozemku se nachází samostatně stojící zděná garáž 20 m ² . Zahrada s ovocnými stromy a skleníkem.
Pozemek:			841,00 m ²
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny			1,00
K2 Velikosti objektu			0,95
K3 Poloha			1,10
K4 Provedení a vybavení			1,00
K5 Příslušenství nemovité věci			1,00
K6 Celkový stav			0,97
K7 Vliv pozemku			1,00
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
4 300 000 Kč	1,01	4 343 000 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z 4.9.2023 (V-2558/2023-701)

Minimální jednotková porovnávací cena	4 343 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 471 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 527 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	5 471 333 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	5 471 333 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

- věcné břemeno dle článku III. smlouvy - služebnost liniové stavby - právo vedení kanalizace, právo přístupu a příjezdu pro údržbu, opravu, rekonstrukci kanalizace v rozsahu vymezeném dle geom. plánu č. zak. 1438-10026/2017 s povinností k parcele parc. č. 1285/1 pro „Svazek vodovodů a kanalizací“ měst a obcí.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - kabelu NN, pojistkové skříně jak je vymezeno v geo.plánu č.1511-5408/2018 dle článku III. smlouvy s povinností k parcele parc. č. 1285/1 pro EG.D, a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávání, 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé,

jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového

koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 212 Jedovnice

5 471 333,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

10 000,- Kč

Věcná břemena - celkem:

20 000,- Kč

Porovnávací hodnota	5 471 333 Kč
Věcné břemeno	20 000 Kč

Silné stránky

- klidná lokalita.

Obvyklá cena	5 475 000 Kč
slovy: Pětmilionůčtyřístadesmdesátpěttisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. 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 pozemku parc. č. 1284/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 212 Jedovnice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. 1284/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná stavba a pozemku parc. č. 1285/1 (zahrada) v kat. území Jedovnice, obec Jedovnice, část obce Jedovnice, okres Blansko, zapsáno na LV 21.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **5.475.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 1284/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 212 Jedovnice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. 1284/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná stavba a pozemku parc. č. 1285/1 (zahrada) v kat. území Jedovnice, obec Jedovnice, část obce Jedovnice, okres Blansko, zapsáno na LV 21.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- kůlna a oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **5.475.000,- Kč**.

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

Byla zjištěna věcná břemena:

- věcné břemeno dle článku III. smlouvy - služebnost liniové stavby - právo vedení kanalizace, právo přístupu a příjezdu pro údržbu, opravu, rekonstrukci kanalizace v rozsahu vymezeném dle geom. plánu č. zak. 1438-10026/2017 s povinností k parcele parc. č. 1285/1 pro „Svazek vodovodů a kanalizací“ měst a obcí.

Na nemovité věci vázne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,- Kč**.

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy - kabelu NN, pojistkové skříně jak je vymezeno v geo.plánu č.1511-5408/2018 dle článku III. smlouvy s povinností k parcele parc. č. 1285/1 pro EG.D, a.s.

Na nemovité věci vázne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,- Kč**.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **5.455.000,- Kč**.

Obvyklá cena

5 475 000 Kč

slovy: Pětmilionůčtyřístasedmdesátptitisíc 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-technického 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. 21	5
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

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. Pavlína Rytířová

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 060982/2023.

V Praze 30.11.2023



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 10.10.2023 21:40:00

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581682 Jedovnice

Kat.území: 658154 Jedovnice

List vlastnictví: 21

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-5117/2016-701

o Věcné břemeno (podle listiny)

dle článku III. smlouvy - služebnost liniové stavby - právo vedení kanalizace, právo přístupu a příjezdu pro údržbu, opravu, rekonstrukci kanalizace v rozsahu vymezeném dle geom. plánu č. zak. 1438-10026/2017

Oprávnění pro

„Svazek vodovodů a kanalizací“ měst a obcí, 17.
listopadu 138/14, 68001 Boskovice, RČ/IČO: 49468952

Povinnost k

Parcela: 1285/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2017 08:48:02. Zápis proveden dne 25.10.2017.

V-4302/2017-701

Pořadí k 04.10.2017 08:48

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

distribuční soustavy - kabelu NN, pojistkové skříně jak je vymezeno v geo.plánu č.1511-5408/2018 dle článku III. smlouvy

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 1285/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná, č. sml. PV-014330051093/002 ze dne 19.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2020 09:30:44. Zápis proveden dne 29.01.2020.

V-50/2020-701

Pořadí k 08.01.2020 09:30

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Škarpa Jan, Šátalská 469/1,
142 00 Praha 4

Povinnost k

Zouharová Hana, Habeš 212, 67906 Jedovnice, RČ/IČO:
905912/4173

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX 1732/22-9 k 9 EXE-622/2022 12 (spojeno s 206 EX 6425/21) ze dne 13.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2022 22:17:42. Zápis proveden dne 23.05.2022; uloženo na prac. Praha

Z-21201/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

dle pověření Okresního soudu v Blansku ze dne 26.4.2022 čj.9 EXE 622/2022-12

Povinnost k

Parcela: 1284/1, Parcela: 1284/2, Parcela: 1285/1

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2023 21:40:00

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581682 Jedovnice

Kat.území: 658154 Jedovnice

List vlastnictví: 21

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 206 EX-1732/2022 -13 Exekutorského úřadu Praha 4, soudní exekutor Mgr. Jan Škarpa, ze dne 19.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2022 22:17:39. Zápis proveden dne 23.05.2022; uloženo na prac. Blansko

Z-1030/2022-701

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Zouharová Hana, Habeš 212, 67906 Jedovnice, RČ/IČO:
905912/4173

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-00150/2023 -021 ze dne 26.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2023 15:21:28. Zápis proveden dne 30.01.2023; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-553/2023-405

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-00150/2023 -047 ze dne 30.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2023 10:21:02. Zápis proveden dne 31.01.2023; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-600/2023-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

dle pověření Okresního soudu v Blansku ze dne 18.1.2023 čj.9 EXE 329/2023-14

Povinnost k

Parcela: 1284/1, Parcela: 1284/2, Parcela: 1285/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 094 EX-00150/2023 -023 Exekutorského úřadu Plzeň-město, soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, ze dne 26.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2023 15:21:13. Zápis proveden dne 30.01.2023; uloženo na prac. Blansko

Z-180/2023-701

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 094 EX-00150/2023 -023 Exekutorského úřadu Plzeň-město ze dne 26.01.2023. Právní moc ke dni 10.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2023 09:20:54. Zápis proveden dne 17.03.2023; uloženo na prac. Blansko

Z-538/2023-701

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

- spojená exekuční řízení sp.zn. 094 EX 00153/2023 a 094 EX 00150/2023 budou nadále vedena pod sp.zn. 094 EX 00150/2023

Listina Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 5 ex.ř.) Soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl 094 EX-00150/2023 -049 ze dne 30.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2023 10:21:02. Zápis proveden dne 31.01.2023; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-600/2023-405

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2. května 2384, 760 01 Zlín

Povinnost k

Zouharová Hana, Habeš 212, 67906 Jedovnice, RČ/IČO:
905912/4173

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 EX-1383/2023 -10 ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2023 21:32:37. Zápis proveden

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2023 21:40:00

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581682 Jedovnice

Kat.území: 658154 Jedovnice

List vlastnictví: 21

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

dne 30.08.2023; uloženo na prac. Zlín

Z-5024/2023-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

dle pověření Okresního soudu v Blansku ze dne 18.8.2023 č.j.90 EXE 1013/2023-19

Povinnost k

Parcela: 1284/1, Parcela: 1284/2, Parcela: 1285/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 207 EX-1383/2023 -20 Exekutorského úřadu Zlín, soudní exekutor JUDr. Jana Jarková, ze dne 28.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2023 21:32:36. Zápis proveden dne 01.09.2023; uloženo na prac. Blansko

Z-1741/2023-701

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Zouharová Hana, Habeš 212, 67906 Jedovnice, RČ/IČO:
905912/4173

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Petr Polanský 131 EX-2068/2023 -6 ze dne 14.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2023 05:22:33. Zápis proveden dne 20.09.2023; uloženo na prac. Liberec

Z-4731/2023-505

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 14.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2017 11:37:35. Zápis proveden dne 03.02.2017.

V-155/2017-701

Pro: Zouharová Hana, Habeš 212, 67906 Jedovnice

RČ/IČO: 905912/4173

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1285/1	52614	312

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2023 21:40:00

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581682 Jedovnice

Kat.území: 658154 Jedovnice

List vlastnictví: 21

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

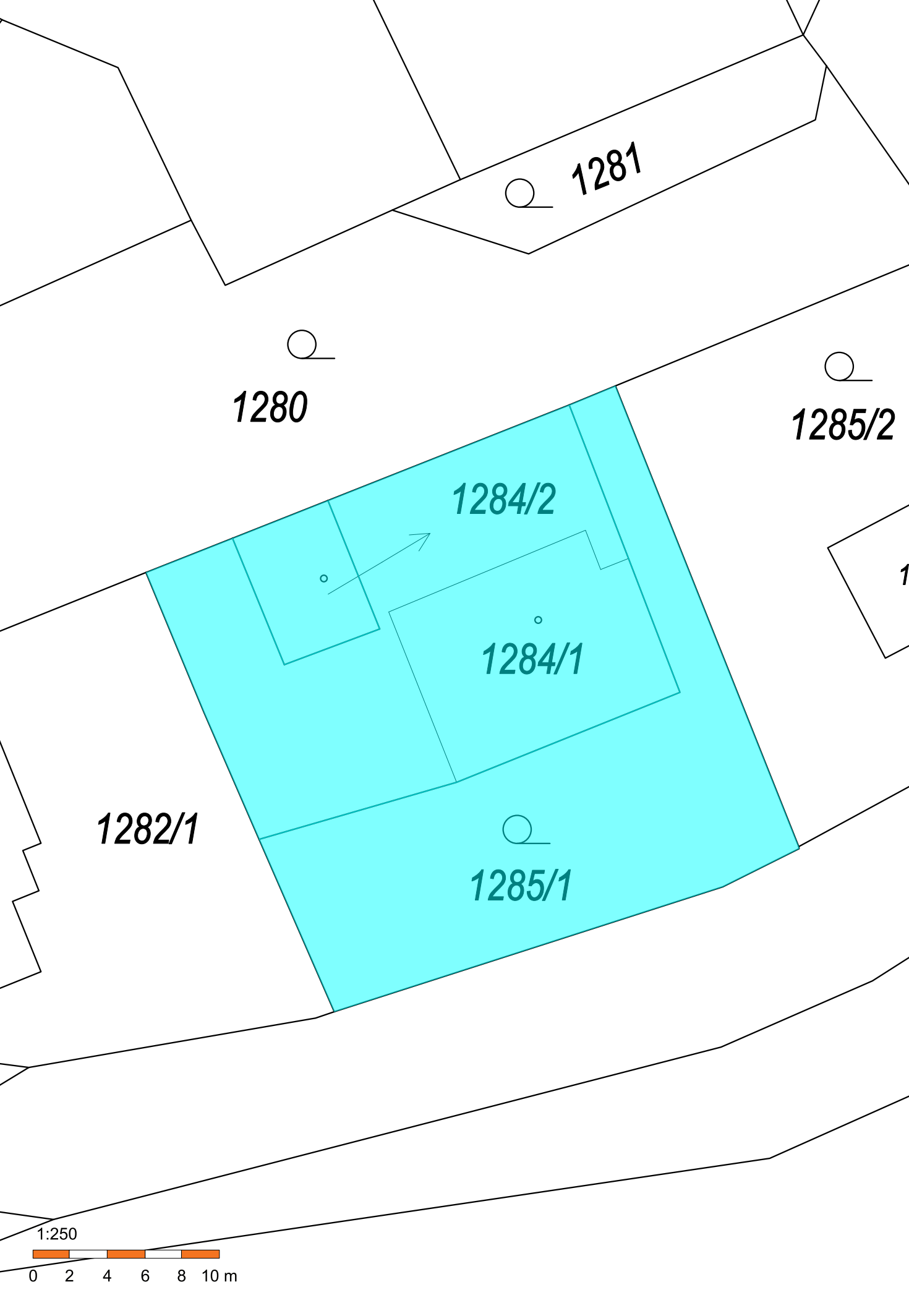
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.10.2023 22:10:03

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



1281



1280



1285/2

1284/2

1284/1



1285/1

1282/1

1:250



0 2 4 6 8 10 m



1:500

0 5 10 15 20 25 m

