

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 004395/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Zálesí pro exekuční řízení č.j. 003 EX 146/23.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor
Adresa:	Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	24 000 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 01.03.2024

Vyhotoveno: V Praze 01.03.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/30 (jedna třicetina) na pozemku parc. č. 177 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 44 Zálesí, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 178 (zahrada) v kat. území Zálesí u Bítova, obec Zálesí, část obce Zálesí, okres Znojmo, zapsáno na LV 28.

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 21.2.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Richarda Bednáře o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.1.2024 pod č.j. 003 EX 146/23-39.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 21.2.2024.

- list vlastnictví č. 28 ze dne 11.1.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 25.1.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 25.1.2024.
- vyrozumění o ohledání ze dne 15.1.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-664/2023-713. Podání k okamžiku 27.1.2023, spárovaný s databází Mapio.cz,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5918/2023-713. Podání k okamžiku 1.8.2023, spárovaný s databází Mapio.cz,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8296/2023-713. Podání k okamžiku 19.10.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1150891,

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.

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Zálesí, k.ú. Zálesí u Bítova
Adresa nemovité věci: Zálesí 44, 671 02 Zálesí

Místopis

Obec Zálesí se nachází v Jihomoravském kraji, cca 16 km jihovýchodně od města Jemnice, cca 11 km jižně od města Moravské Budějovice a cca 22 km severozápadně od města Znojmo. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází obecní úřad a knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Zálesí č.p. 44 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Zálesí, požární stanice“ se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 133/1 Obec Zálesí, č. p. 27, 67102 Zálesí
parc. č. 86/2 Obec Zálesí, č. p. 27, 67102 Zálesí

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, nepodsklepený rodinný dům s půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou dřevěná dvojí. Vchodové dveře domu jsou dřevěné plné. Fasáda domu není zateplená. K domu patří velká oplocená zahrada, na které se nachází dřevěná kůlna. Oplocení je z části drátěné a z části dřevěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. K dispozici je i studna. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 177 stojí stavba rodinného domu č.p. 44. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 178 (zahrada), který s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemku je 3 452 m². Pozemek je rovinný, travnatý, neudržovaný a oplocený. Pozemek je přístupný přes pozemky ve vlastnictví obce Zálesí.

Součástí nemovité věci jsou IS, studna 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. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 21.2.2024 bez účasti spoluvlastníka nemovité věci. Povinni byli vyrozuměni o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavili, neumožnili provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložili 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 Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

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

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

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůzkou 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 500 m² do 3 500 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Zálesí a okolí cca do 10 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 44 Zálesí

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	3 452,00 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 Chvalatice	
Lokalita:	Chvalatice č.p. 77	
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Chvalatice. RD byl průběžně udržován. Obytná část domu je dispozičně 3+1 s komorou a verandou, na dům navazují hospodářské přístavky – stáj, dílna, chlév, zabijačková místnost, kolna. Dvorek je zatravněný a je možnost zde zaparkovat i auta. Dům je napojen na obecní vodu a kanalizaci, je i částečně podsklepen.	
Pozemek:	903,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,20	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 750 000 Kč	0,86	1 505 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z 27.1.2023 (V-664/2023-713)

Název:	Rodinný dům Štítary	
Lokalita:	Štítary č.p. 111	
Popis:	Rodinný dům o užitné ploše 120 m ² a celkové ploše 1922 m ² ve Štítarech. Dům je určen k rekonstrukci či demolici. Dům je napojen na obecní kanalizaci, plyn, elektřinu a na pozemku je kopaná studna.	
Pozemek:	1 922,00 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	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,10	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 061 000 Kč	1,10	1 167 100 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z 1.8.2023 (V-5918/2023-713)

Název:	Rodinný dům Štítary	
Lokalita:	Štítary č.p. 1	
Popis:	Rodinný dům o dispozici 4+1 v obci Štítary, která je vzdálená 20km od města Znojma. Dům se nachází v klidné části obce na rovinatém pozemku o celkové ploše 1884 m ² Dispozice domu: vstupní chodba z které se vchází do obývacího pokoje, kuchyně, ložnice, dětského pokoje, pokoje pro hosty, koupelny a samostatného WC, z chodby je také vstup na půdu, která slouží jako úložný prostor. Součástí domu je také předzahrádka, uzavřený dvorek, zahrada a hospodářské stavení. Před domem je dostatečný prostor k parkování, příjezd k domu zajišťuje	

asfaltová komunikace. Dům je napojen na elektřinu, kanalizaci, vodu, přípojka plynu je na hranici pozemku.

Pozemek: 1 884,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,60
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,10



Zdroj: realizovaný prodej z
19.10.2023
(V-8296/2023-713)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 200 000 Kč	0,46	1 012 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 012 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 228 033 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 505 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena		1 228 033 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 228 033,00	
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	=	* 1,00 / 30,00
		40 934,43
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	=	* 0,60
		24 560,66
Výsledná porovnávací hodnota		24 561 Kč

Postup výpočtu

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

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

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalmit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi

prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřádaná 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.

Problematika spoluvlastnických podílů

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

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

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních 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 nemovitě věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé 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

neznaží a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním...*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 44 Zálesí

24 561,- Kč

Porovnávací hodnota	24 561 Kč
----------------------------	------------------

Silné stránky

- klidná lokalita.

Slabé stránky

- stavebně-technický stav RD,
- dopravní dostupnost.

Obvyklá cena	24 000 Kč
slovy: Dvacetčtyřitisíc 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, mapio.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/30 (jedna třicetina) na pozemku parc. č. 177 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 44 Zálesí, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 178 (zahradu) v kat. území Zálesí u Bítova, obec Zálesí, část obce Zálesí, okres Znojmo, zapsáno na LV 28.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **24.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/30 (jedna třicetina) na pozemku parc. č. 177 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 44 Zálesí, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 178 (zahradu) v kat. území Zálesí u Bítova, obec Zálesí, část obce Zálesí, okres Znojmo, zapsáno na LV 28.

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 **24.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

24 000 Kč

slovy: Dvacetčtyřitisíc 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. 28	7
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	5

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 004395/2024.

V Praze 01.03.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2024 10:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 146/23 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 595152 Zálesí

Kat.území: 790575 Zálesí u Bítova

List vlastnictví: 28

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
BIO TOP s.r.o., Nemanická 440/14, České Budějovice 3, 37010 České Budějovice	26114224	2/3
Schlápota Alois, č.p. 44, 67102 Zálesí	930704/5143	1/30
Schlápota Bohumil, č.p. 44, 67102 Zálesí	890815/5157	1/30
Schlápotová Monika, č.p. 44, 67102 Zálesí	005517/5142	1/30
Schlápotová Tereza, č.p. 44, 67102 Zálesí	955123/5155	6/30
Schlápotová Věra, č.p. 44, 67102 Zálesí	885819/5214	1/30

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

177 665 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Zálesí, č.p. 44, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 177

178 2787 zahrada

zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Brančík, Sadová 15, 695 01 Hodonín

Povinnost k

Schlápotová Tereza, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
955123/5155

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Hodonín 007 EX-322/2020 -10 ze dne 20.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2020 18:04:17. Zápis proveden dne 24.03.2020; uloženo na prac. Hodonín

Z-1550/2020-706

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/6

Povinnost k

Schlápotová Tereza, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
955123/5155

Parcela: 177, Parcela: 178

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Hodonín 007 EX-322/2020 -17 ze dne 27.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2020 18:02:44. Zápis proveden dne 30.03.2020; uloženo na prac. Znojmo

Z-2344/2020-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 007 EX-322/2020 -17 ze dne 27.03.2020. Právní moc ke dni 31.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2020 18:03:59. Zápis proveden dne 15.04.2020;

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2024 10:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 595152 Zálesí

Kat.území: 790575 Zálesí u Bítova

List vlastnictví: 28

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

uloženo na prac. Znojmo

Z-2628/2020-713

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Brančík, Sadová 15, 695 01 Hodonín

Povinnost k

Schlápotová Věra, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
885819/5214

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Hodonín 007 EX-839/2014 -6 ze dne 11.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 18:06:13. Zápis proveden dne 27.12.2021; uloženo na prac. Znojmo
Z-8427/2021-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu 1/30

Povinnost k

Schlápotová Věra, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
885819/5214

Parcela: 177, Parcela: 178

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Hodonín 007 EX-839/2014 -18 ze dne 16.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 18:06:13. Zápis proveden dne 27.12.2021; uloženo na prac. Znojmo
Z-8427/2021-713

o **Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18, 155 21 Praha 3

Povinnost k

Schlápotová Věra, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
885819/5214

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 15EXE-5462/2012 -11 ze dne 03.05.2012. Právní moc ke dni 22.06.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2022 20:18:08. Zápis proveden dne 13.01.2022; uloženo na prac. Znojmo

Z-392/2022-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu 1/30

Povinnost k

Schlápotová Věra, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
885819/5214

Parcela: 177, Parcela: 178

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 3 č.j. 144 EX-11941/2012 -91 ze dne 12.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2022 19:01:21. Zápis proveden dne 14.01.2022; uloženo na prac. Znojmo
Z-410/2022-713

o **Zahájení exekuce**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2024 10:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 595152 Zálesí

Kat.území: 790575 Zálesí u Bítova

List vlastnictví: 28

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Schlápota Alois, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
930704/5143

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 146/23-7 ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 20:00:39. Zápis proveden dne 10.10.2023; uloženo na prac. Praha

Z-44713/2023-101

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Schlápotová Tereza, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
955123/5155

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 146/23-7 ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 20:00:39. Zápis proveden dne 10.10.2023; uloženo na prac. Praha

Z-44713/2023-101

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Schlápotová Monika, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
005517/5142

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 146/23-7 ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 20:00:39. Zápis proveden dne 10.10.2023; uloženo na prac. Praha

Z-44713/2023-101

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Schlápota Bohumil, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
890815/5157

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 146/23-7 ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 20:00:39. Zápis proveden dne 10.10.2023; uloženo na prac. Praha

Z-44713/2023-101

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Schlápotová Věra, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
885819/5214

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 146/23-7 ze dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2024 10:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 595152 Zálesí

Kat.území: 790575 Zálesí u Bítova

List vlastnictví: 28

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 20:00:39. Zápis proveden dne 10.10.2023; uloženo na prac. Praha

Z-44713/2023-101

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

**Schlápota Alois, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
930704/5143**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 10 č.j. 003 EX-146/2023 -7 ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 11:27:41. Zápis proveden dne 10.10.2023; uloženo na prac. Znojmo**
Z-6205/2023-713

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/30**

Povinnost k

**Schlápota Alois, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
930704/5143**

Parcela: 177, Parcela: 178

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 10 č.j. 003 EX-146/2023 -8 ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 11:27:41. Zápis proveden dne 10.10.2023; uloženo na prac. Znojmo**
Z-6205/2023-713

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

**Schlápotová Tereza, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
955123/5155**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 10 č.j. 003 EX-146/2023 -7 ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 11:27:41. Zápis proveden dne 10.10.2023; uloženo na prac. Znojmo**
Z-6205/2023-713

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 6/30**

Povinnost k

**Schlápotová Tereza, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
955123/5155**

Parcela: 177, Parcela: 178

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 10 č.j. 003 EX-146/2023 -12 ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 11:27:41. Zápis proveden dne 10.10.2023; uloženo na prac. Znojmo**
Z-6205/2023-713

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Schlápotová Monika, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2024 10:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 595152 Zálesí

Kat.území: 790575 Zálesí u Bítova

List vlastnictví: 28

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

005517/5142

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 10 č.j. 003 EX-146/2023 -7 ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 11:27:41. Zápis proveden dne 10.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6205/2023-713

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/30**

Povinnost k

Schlápotová Monika, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
005517/5142

Parcela: 177, Parcela: 178

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 10 č.j. 003 EX-146/2023 -10 ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 11:27:41. Zápis proveden dne 10.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6205/2023-713

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Schlápota Bohumil, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
890815/5157

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 10 č.j. 003 EX-146/2023 -7 ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 11:27:41. Zápis proveden dne 10.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6205/2023-713

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/30**

Povinnost k

Schlápota Bohumil, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
890815/5157

Parcela: 177, Parcela: 178

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 10 č.j. 003 EX-146/2023 -18 ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 11:27:41. Zápis proveden dne 10.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6205/2023-713

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Schlápotová Věra, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
885819/5214

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 10 č.j. 003 EX-146/2023 -7 ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 11:27:41. Zápis proveden dne 10.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6205/2023-713

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2024 10:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 595152 Zálesí

Kat.území: 790575 Zálesí u Bítova

List vlastnictví: 28

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/30**

Povinnost k

Schlápotová Věra, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:

885819/5214

Parcela: 177, Parcela: 178

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 10 č.j. 003 EX-146/2023 -15 ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 11:27:41. Zápis proveden dne 10.10.2023; uloženo na prac. Znojmo Z-6205/2023-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu ve Znojmě 13D-446/2008 ze dne 09.12.2008. Právní moc ke dni 03.01.2009.

Z-901/2009-713

Pro: Schlápotová Tereza, č.p. 44, 67102 Zálesí

RČ/IČO: 955123/5155

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Znojmě č.j. 13 D 400/2020-124 ze dne 24.11.2021. Právní moc ke dni 24.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2021 11:02:28. Zápis proveden dne 08.12.2021.

V-12786/2021-713

Pro: Schlápotová Monika, č.p. 44, 67102 Zálesí

RČ/IČO: 005517/5142

Schlápotota Alois, č.p. 44, 67102 Zálesí

930704/5143

Schlápotová Věra, č.p. 44, 67102 Zálesí

885819/5214

Schlápotota Bohumil, č.p. 44, 67102 Zálesí

890815/5157

Schlápotová Tereza, č.p. 44, 67102 Zálesí

955123/5155

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Praha 10 č.j. 003 EX-6598/2019 -143 ze dne 29.06.2022. Právní moc ke dni 19.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2022 20:01:09. Zápis proveden dne 05.10.2022.

V-7983/2022-713

Pro: BIO TOP s.r.o., Nemanická 440/14, České Budějovice 3, 37010
České Budějovice

RČ/IČO: 26114224

- o Smlouva kupní ze dne 17.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2023 08:01:29. Zápis proveden dne 08.02.2023.

V-425/2023-713

Pro: BIO TOP s.r.o., Nemanická 440/14, České Budějovice 3, 37010
České Budějovice

RČ/IČO: 26114224

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
178	52904	1935
	54600	852

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2024 10:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 595152 Zálesí

Kat.území: 790575 Zálesí u Bítova

List vlastnictví: 28

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 Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.01.2024 11:22:14

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/>.

