ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 035095/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinné rekreace Opatov v Čechách pro exekuční řízení č.j. 166 EX 254/23.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Brno-venkov, Mgr. Kateřina Skoupá, soudní exekutorka**
Adresa:	Cornovova 915/45, 618 00 Brno

OBVYKLÁ CENA	**1 116 000 Kč**

Počet stran: 20 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 28.6.2024 **Vyhotoveno:** V Praze 28.6.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. St. 729 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: bydlení a pozemku parc. č. 1725/47 (zahrada), vše v kat. území Opatov v Čechách, obec Opatov, okres Svitavy, zapsáno na LV 657,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/21 (jedna jednadvacetina) na pozemcích parc. č. 1725/58 (zahrada) a parc. č. 1848/7 (trvalý travní porost), vše v kat. území Opatov v Čechách, obec Opatov, okres Svitavy, zapsáno na LV 1039.

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 14.5.2024.

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 uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Kateřiny Skoupé o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 17.4.2024 pod č.j. 166 EX 254/23-99.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 14.5.2024.

- list vlastnictví č. 657 ze dne 17.4.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- list vlastnictví č. 1039 ze dne 17.4.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 22.4.2024, 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 22.4.2024.

- vyrozumění o ohledání ze dne 19.4.2024.

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

Pozemky

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2043/2022-611. Podání k okamžiku 2.3.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9662/2023-611. Podání k okamžiku 8.12.2023,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1214/2024-609. Podání k okamžiku 19.2.2024,

Rodinná rekreace

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1606/2024-609. Podání k okamžiku 4.3.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1364850,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6954/2023-609. Podání k okamžiku 5.10.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1364974,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-335/2024-611. Podání k okamžiku 15.1.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1335979.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Opatov, k.ú. Opatov v Čechách
Adresa nemovité věci: Opatov, 569 12 Opatov

Místopis

Obec Opatov se nachází v Pardubickém kraji, cca 10 km severně od města Svitavy, cca 15 km jihovýchodně od města Česká Třebová a cca 15 km jihozápadně od města Lanškroun. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází poštovní úřad, knihovna, kulturní dům, několik obchodů, ordinace obvodní, dětské a zubní lékařky. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňované nemovité věci se nachází v okrajové zastavěné části obce Opatov v rekreační zástavbě.

Zastávka autobusu „Opatov, V Zádolkách" se nachází cca 20 m od oceňovaných nemovitých věcí. Železniční stanice „Semanín" se nachází cca 40 m od oceňovaných nemovitých věcí.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 4089/6 Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinnou rekreaci bez č.p./č.e. s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Fasáda chaty není zateplená. Chata není podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z vláknocementové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha chaty je opatřena komínem, ve špatném stavu. Okna chaty jsou dřevěná zdvojená. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře chaty jsou dřevěné plné. K chatě patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. Chata je určena k modernizaci. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

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

Na pozemku parc. č. St. 729 stojí stavba rodinné rekreace bez č.p./č.e. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 26 m^2. Pozemek parc. č. 1725/47 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 729 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 398 m^2. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází dřevěná kolna a porosty.

Pozemky parc. č. 1725/58 a parc. č. 1848/7 jsou přístupovými pozemky celé rekreační zástavby, kde se nachází výše zmíněná rodinná rekreace. Pozemek parc. č. 1725/58 je v katastru veden jako zahrada o celkové výměře 807 m^2. Pozemek parc. č. 1848/7 je v katastru veden jako trvalý travní porost o celkové výměře 643 m^2. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 4089/6 ve vlastnickém právu Pardubického kraje.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 14.5.2024 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
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
ANO	Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Komentář: - hluk (železnice)	

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 zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

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

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

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rod. rekreace,
- typ nemovité věci: komunikace (silnice),
- lokalita: blízké okolí.

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Opatov v Čechách

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemky Třebovice, zdroj realizovaný prodej z 2.3.2022 (V-2043/2022-611)**
Lokalita: parc. č. 890/34 a parc. č. 890/33
Popis: Jedná se o pozemky parc. č. 890/34 a parc. č. 890/33, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha. Způsob využití pozemků je ostatní komunikace. Celková výměra pozemků je 170 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **Kc**	Upravená JC. [Kč/m^2]
12 000	170	70,59	1,05	**74,12**

Název: **Pozemek Žichlínek, zdroj realizovaný prodej z 8.12.2023 (V-9662/2023-611)**
Lokalita: parc. č. 297/12
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 297/12, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Způsob využití pozemku je ostatní komunikace. Celková výměra pozemku je 1 143 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **Kc**	Upravená JC. [Kč/m^2]
85 727	1 143	75,00	1,05	**78,75**

Název: **Pozemky Kunčina, zdroj realizovaný prodej z 19.2.2024 (V-1214/2024-609)**
Lokalita: parc. č. 151/7 a parc. č. 153/3
Popis: Jedná se o pozemky parc. č. 151/7 a parc. č. 153/3, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha. Způsob využití pozemků je silnice. Celková výměra pozemků je 46 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **Kc**	Upravená JC. [Kč/m^2]
3 680	46	80,00	0,95	**76,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	74,12 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	76,29 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	78,75 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zahrada	1725/58	807	76,29		61 566
trvalý travní porost	1848/7	643	76,29		49 054
Obvyklá cena před korekcí ceny					110 620
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílu			* 0,60	=	66 372,00
Vlastnický podíl			*	1 / 21	
Celková výměra pozemků		**1 450**	**Hodnota pozemků celkem**		**3 161**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinná rekreace bez č.p./č.e. Opatov

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	26,00 m^2
Plocha pozemku:	424,00 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: **Rodinná rekreace Oldřiš**
Lokalita: č.e. 13
Popis: Chata v Oldřiši u Poličky. Přízemí nabízí otevřený prostor, kde se nachází vybavená kuchyně spojená s odpočinkovou denní částí. Nachází se zde i kamna na tuhá paliva, která slouží jako zdroj vytápění a dokonce umožňují i vaření. Chata je vybavena pěknou koupelnou se sprchovým koutem, umyvadlem a WC. V podkroví naleznete prostorný spací prostor, který poskytne klidný spánek nebo odpočinek až pro čtyři osoby. Chata je obklopena oplocenou zahradou.
Pozemek: 427,00 m^2
Zastavěná plocha: 25,00 m^2

Použité koeficienty:

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



Zdroj: realizovaný prodej z 4.3.2024 (V-1606/2024-609)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
1 100 000 Kč	0,95	**1 045 000 Kč**

Název: **Rodinná rekreace Svitavy**
Lokalita: U Langrova lesa č.e. 107
Popis: Zahrada s chatou u Langrova lesa ve Svitavách. Chata o velikosti 50 m^2 s pergolou a venkovní sprchou, chemickým WC a skladem nářadí. Na pozemek a do chaty je zavedena elektřina. Sezónní voda je také k dispozici, takže si můžete zalévat květiny a zeleninu.
Pozemek: 426,00 m^2
Zastavěná plocha: 30,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	0,85	
K4 Provedení a vybavení	1,00	Zdroj: realizovaný prodej z 5.10.2023 (V-6954/2023-609)
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,05	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
1 400 000 Kč	0,80	**1 120 000 Kč**

Název: **Rodinná rekreace Rybník**
Lokalita: č.e. 1343
Popis: Rekreační objekt - chata v chatové oblasti Srnov, součást obce Rybník u České Třebové. Jedná se o chatu, která stojí na vlastním pozemku (788 m^2). Přístup k nemovitosti je z obecní cesty, parkování možné přímo u chaty. Chata se nachází na nádherném místě u vzrostlého lesa, který je prakticky součástí zahrady. Nemovitost prošla v posledních letech částečnou rekonstrukcí. Chata je napojena na elektřinu, včetně silové. Zdroj vody poskytuje osadní vodovod, spravovaný chataři. Ohřev vody zajišťuje bojler. Dispozice objektu: veranda s terasou, vstupní chodba, v přízemí kuchyň s obývací částí, koupelna se sprchovým koutem a ekologické separační WC. Po dřevěných schodech se dostaneme do obytného podkroví, kde se nachází tři samostatné pokoje se sedmi lůžky a půdní prostory. Chata je částečně podsklepena. K chatě také náleží sklad dřeva a prostor pro grilování včetně zastřešené pergoly.
Pozemek: 860,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,85	
K3 Poloha	0,85	
K4 Provedení a vybavení	1,00	Zdroj: realizovaný prodej z 15.1.2024 (V-335/2024-611)
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	0,85	
K7 Vliv pozemku	0,96	
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
2 100 000 Kč	0,56	**1 176 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 045 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 113 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 176 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**1 113 667 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**1 113 667 Kč**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky 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 nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková

rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

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

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

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

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

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

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). 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 K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Opatov v Čechách	3 161,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinná rekreace bez č.p./č.e. Opatov	1 113 667,- Kč

Porovnávací hodnota	**1 113 667 Kč**
Hodnota pozemku	**3 161 Kč**

Silné stránky

- dostupnost dopravní,
- kolna.

Slabé stránky

- chata k modernizaci,
- hluk.

Obvyklá cena	**1 116 000 Kč**

slovy: Jedenmilionjednostošestnácttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. 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. St. 729 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: bydlení a pozemku parc. č. 1725/47 (zahrada), vše v kat. území Opatov v Čechách, obec Opatov, okres Svitavy, zapsáno na LV 657,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/21 (jedna jednadvacetina) na pozemcích parc. č. 1725/58 (zahrada) a parc. č. 1848/7 (trvalý travní porost), vše v kat. území Opatov v Čechách, obec Opatov, okres Svitavy, zapsáno na LV 1039.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.116.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) pozemku parc. č. St. 729 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: bydlení a pozemku parc. č. 1725/47 (zahrada), vše v kat. území Opatov v Čechách, obec Opatov, okres Svitavy, zapsáno na LV 657,

B) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/21 (jedna jednadvacetina) na pozemcích parc. č. 1725/58 (zahrada) a parc. č. 1848/7 (trvalý travní porost), vše v kat. území Opatov v Čechách, obec Opatov, okres Svitavy, zapsáno na LV 1039.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) oplocení, kolna.

B) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **1.113.000,- Kč.**

B) v objektivní zaokrouhlené výši **3.000,- Kč.**

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

A, B) nezjištěny.

Obvyklá cena	**1 116 000 Kč**
slovy: Jedenmilionjednostošestnácttisíc 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. 657	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1039	5
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
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. Petra Jedličková
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 035095/2024.

V Praze 28.6.2024

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

Digitálně podepsal JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Datum: 2024.06.28 13:01:25 +02'00'

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

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 *17.04.2024 08:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 166 EX 254/23 pro Mgr. Kateřina Skoupá

Okres: **CZ0533 Svitavy** Obec: **578487 Opatov**

Kat.území: **711454 Opatov v Čechách** List vlastnictví: **657**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Štěpán Zdeněk, Horácké náměstí 1466/4, Řečkovice, 62100 Brno	**730512/3870**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 729	**26**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, bydlení**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 729**				
1725/47	**398**	**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

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Kateřina Skoupá, Cornovova 45, 618 00 Brno

  Povinnost k

  Štěpán Zdeněk, Horácké náměstí 1466/4, Řečkovice, 62100 Brno, RČ/IČO: 730512/3870

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 166 EX-254/2023 -11 ze dne 18.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2023 18:53:53. Zápis proveden dne 07.06.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**

  Z-8961/2023-703

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k

  Parcela: St. 729, Parcela: 1725/47

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 166 EX 254/23-38 ze dne 06.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2023 18:53:53. Zápis proveden dne 08.06.2023; uloženo na prac. Svitavy**

  Z-2556/2023-609

- **Změna výměr obnovou operátu**

  Povinnost k

  Parcela: 1725/47

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.04.2024 08:55:02*

Okres: **CZ0533 Svitavy** Obec: **578487 Opatov**

Kat.území: **711454 Opatov v Čechách** List vlastnictví: **657**

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

Listina

- **Kupní smlouva V11 2286/1999 ze dne 4.8.1999. Právní účinky vkladu ke dni 4.8.1999.**

  POLVZ:111/1999 **Z-11200111/1999-609**

  Pro: **Štěpán Zdeněk, Horácké náměstí 1466/4, Řečkovice, 62100 Brno** *RČ/IČO:* **730512/3870**

- **Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 27.01.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.02.2003.**

  V-289/2003-609

  Pro: **Štěpán Zdeněk, Horácké náměstí 1466/4, Řečkovice, 62100 Brno** *RČ/IČO:* **730512/3870**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1725/47	**74400**	**398**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 17.04.2024 09:08:38*
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/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.04.2024 08:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 166 EX 254/23 pro Mgr. Kateřina Skoupá

Okres: **CZ0533 Svitavy** Obec: **578487 Opatov**

Kat.území: **711454 Opatov v Čechách** List vlastnictví: **1039**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Cvejnová Iva, Trávník 1991, 56002 Česká Třebová	**695726/3687**	**1/21**
Frimmelová Klára, Sadová 1072, 56002 Česká Třebová	**916227/3956**	**1/21**
SJM Galba Jaroslav a Galbová Zdeňka, č.p. 31, 26717 Mořina	**490331/394** **546231/0238**	**1/21**
Haupt Lubomír, Staré náměstí 78, 56002 Česká Třebová	**600218/0349**	**1/42**
Hegr Pavel, Zádolka č.ev. 125, 56912 Opatov	**640728/0198**	**1/21**
Holomková Dana, č.p. 249, 56955 Janov	**525627/019**	**1/21**
Kahancová Anna, Křib 1808, 56002 Česká Třebová	**435420/058**	**1/21**
Mareš Miroslav, Trávník 1998, 56002 Česká Třebová	**780103/3669**	**1/21**
Mašek Jaroslav, Zádolka č.ev. 131, 56912 Opatov	**620304/1669**	**2/21**
Ondruška Arnošt, č.p. 10, 56123 Luková	**720606/3678**	**1/21**
Pánková Věra, Lhotka 211, 56002 Česká Třebová	**675708/1078**	**1/21**
Plasová Simona, Boženy Němcové 4260/46, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	**755626/3682**	**1/21**
Rolčík Karel, Semanínská 2028, 56002 Česká Třebová	**611112/0422**	**1/21**
Skalická Radka, S. K. Neumanna 358, Parník, 56002 Česká Třebová	**755328/3705**	**1/21**
Sochor Karel, č.p. 205, 56125 Rudoltice	**851130/3856**	**1/21**
SJM Šlesingr Miroslav a Šlesingrová Ivana, č.p. 71, 56301 Horní Třešňovec	**640214/1207** **646014/1589**	**1/21**
Štěpán Zdeněk, Horácké náměstí 1466/4, Řečkovice, 62100 Brno	**730512/3870**	**1/21**
Tauerová Ludmila, Hlavní 367/44, Lačnov, 56802 Svitavy	**635912/2055**	**1/21**
SJM Tlach Stanislav Ing. a Tlachová Hana Ing., Bzenecká 4170/20, Židenice, 62800 Brno	**530222/070** **605401/1788**	**1/21**
Urban Jaromír, Křib 1813, 56002 Česká Třebová	**730620/3487**	**1/21**
Zelingerová Lenka, Křib 2019, 56002 Česká Třebová	**635419/2647**	**1/42**

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1725/58	**807**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
1848/7	**643**	**trvalý travní porost**		**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

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

  Povinnost k

  Haupt Lubomír, Staré náměstí 78, 56002 Česká Třebová, RČ/IČO: 600218/0349

Typ vztahu

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové - pobočka Pardubice KSPA60INS-13243/2018 -A-6 ze dne 21.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2018 14:24:58. Zápis proveden dne 23.08.2018; uloženo na prac. Pardubice**

Z-4841/2018-606

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

  Povinnost k

  Rolčík Karel, Semanínská 2028, 56002 Česká Třebová, RČ/IČO: 611112/0422

  Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSPA 53 INS 2796/2019-A-6 Krajský soud v Hradci Králové , pobočka v Pardubicích ze dne 11.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2019 15:21:06. Zápis proveden dne 13.03.2019; uloženo na prac. Svitavy**

  Z-1222/2019-609

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Kateřina Skoupá, Cornovova 45, 618 00 Brno

  Povinnost k

  Štěpán Zdeněk, Horácké náměstí 1466/4, Řečkovice, 62100 Brno, RČ/IČO: 730512/3870

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 166 EX-254/2023 -11 ze dne 18.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2023 18:53:53. Zápis proveden dne 07.06.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**

  Z-8961/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/21

Povinnost k

Štěpán Zdeněk, Horácké náměstí 1466/4, Řečkovice, 62100 Brno, RČ/IČO: 730512/3870
Parcela: 1725/58, Parcela: 1848/7

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 166 EX 254/23-38 ze dne 06.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2023 18:53:53. Zápis proveden dne 08.06.2023; uloženo na prac. Svitavy**

Z-2556/2023-609

- **Změna výměr obnovou operátu**

  Povinnost k

  Parcela: 1725/58

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) číslo -/ 6001670219 ze dne 29.01.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.02.2003.**

V-282/2003-609

Listina

Pro: **Kahancová Anna, Křib 1808, 56002 Česká Třebová** *RČ/IČO:* **435420/058**
Tlach Stanislav Ing. a Tlachová Hana Ing., Bzenecká 4170/20, Židenice, 62800 Brno **530222/070**
605401/1788
Galba Jaroslav a Galbová Zdeňka, č.p. 31, 26717 Mořina **490331/394**
546231/0238
Štěpán Zdeněk, Horácké náměstí 1466/4, Řečkovice, 62100 Brno **730512/3870**
Holomková Dana, č.p. 249, 56955 Janov **525627/019**

- **Usnesení soudu o schválení dědické dohody 20 D-470/2003 -36 Okresního v Ústí nad Orlicí ze dne 25.06.2003. Právní moc ke dni 19.07.2003.**

Z-5433/2003-609

Pro: **Skalická Radka, S. K. Neumanna 358, Parník, 56002 Česká Třebová** *RČ/IČO:* **755328/3705**

- **Smlouva kupní ze dne 04.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.10.2007.**

V-5012/2007-609

Pro: **Plasová Simona, Boženy Němcové 4260/46, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou** *RČ/IČO:* **755626/3682**

- **Dohoda o vypořádání SJM ze dne 19.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.11.2007.**

V-5786/2007-609

Pro: **Tauerová Ludmila, Hlavní 367/44, Lačnov, 56802 Svitavy** *RČ/IČO:* **635912/2055**

- **Smlouva kupní ze dne 29.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.04.2009.**

V-1978/2009-609

Pro: **Zelingerová Lenka, Křib 2019, 56002 Česká Třebová** *RČ/IČO:* **635419/2647**
Haupt Lubomír, Staré náměstí 78, 56002 Česká Třebová **600218/0349**

- **Smlouva darovací NZ 71/2009 ze dne 04.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.08.2009.**

V-3927/2009-609

Pro: **Pánková Věra, Lhotka 211, 56002 Česká Třebová** *RČ/IČO:* **675708/1078**

- **Smlouva darovací ze dne 11.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.09.2009.**

V-4732/2009-609

Pro: **Ondruška Arnošt, č.p. 10, 56123 Luková** *RČ/IČO:* **720606/3678**

- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Ústí nad Orlicí, 20D 620/2015-33 ze dne 25.06.2015. Právní moc ke dni 25.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2015 11:00:14. Zápis proveden dne 15.07.2015; uloženo na prac. Svitavy**

V-6397/2015-609

Pro: **Cvejnová Iva, Trávník 1991, 56002 Česká Třebová** *RČ/IČO:* **695726/3687**

- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Ústí nad Orlicí, 20 D 1330/2015-17 ze dne 26.11.2015. Právní moc ke dni 26.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2015 10:02:43. Zápis proveden dne 16.12.2015.**

V-11426/2015-609

Pro: **Mašek Jaroslav, Zádolka č.ev. 131, 56912 Opatov** *RČ/IČO:* **620304/1669**

- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud Ústí nad Orlicí, 20D 160/2016-27 ze dne 31.03.2016. Právní moc ke dni 31.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2016 09:45:55. Zápis proveden dne 20.04.2016.**

V-2701/2016-609

Pro: **Rolčík Karel, Semanínská 2028, 56002 Česká Třebová** *RČ/IČO:* **611112/0422**

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 16.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2016 10:00:00. Zápis proveden dne 31.10.2016.**

  V-8578/2016-609

  Pro: **Šlesingr Miroslav a Šlesingrová Ivana, č.p. 71, 56301 Horní Třešňovec** *RČ/IČO:* **640214/1207 646014/1589**

- **Smlouva kupní ze dne 04.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2016 10:00:00. Zápis proveden dne 07.12.2016.**

  V-9855/2016-609

  Pro: **Hegr Pavel, Zádolka č.ev. 125, 56912 Opatov** *RČ/IČO:* **640728/0198**

- **Smlouva kupní ze dne 17.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2018 09:00:00. Zápis proveden dne 26.10.2018.**

  V-8345/2018-609

  Pro: **Šlesingr Miroslav a Šlesingrová Ivana, č.p. 71, 56301 Horní Třešňovec** *RČ/IČO:* **640214/1207 646014/1589**

- **Smlouva darovací ze dne 07.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2020 16:32:15. Zápis proveden dne 06.10.2020.**

  V-6913/2020-609

  Pro: **Sochor Karel, č.p. 205, 56125 Rudoltice** *RČ/IČO:* **851130/3856**

- **Smlouva kupní ze dne 17.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2021 15:14:46. Zápis proveden dne 13.04.2021.**

  V-2454/2021-609

  Pro: **Mašek Jaroslav, Zádolka č.ev. 131, 56912 Opatov** *RČ/IČO:* **620304/1669**

- **Smlouva darovací ze dne 02.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2021 09:00:00. Zápis proveden dne 03.08.2021.**

  V-6370/2021-609

  Pro: **Mareš Miroslav, Trávník 1998, 56002 Česká Třebová** *RČ/IČO:* **780103/3669**

- **Smlouva darovací NZ 144/2021 ze dne 20.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2021 09:30:00. Zápis proveden dne 18.01.2022.**

  V-12120/2021-609

  Pro: **Urban Jaromír, Křib 1813, 56002 Česká Třebová** *RČ/IČO:* **730620/3487**

- **Smlouva darovací ze dne 24.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2022 10:15:00. Zápis proveden dne 01.03.2022.**

  V-1223/2022-609

  Pro: **Mareš Miroslav, Trávník 1998, 56002 Česká Třebová** *RČ/IČO:* **780103/3669**

- **Smlouva darovací ze dne 16.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2023 11:27:14. Zápis proveden dne 13.04.2023.**

  V-2019/2023-609

  Pro: **Frimmelová Klára, Sadová 1072, 56002 Česká Třebová** *RČ/IČO:* **916227/3956**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1725/58	**74400**	**807**
1848/7	**74400**	**643**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.04.2024 08:55:02*

Okres: **CZ0533 Svitavy** Obec: **578487 Opatov**

Kat.území: **711454 Opatov v Čechách** List vlastnictví: **1039**

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

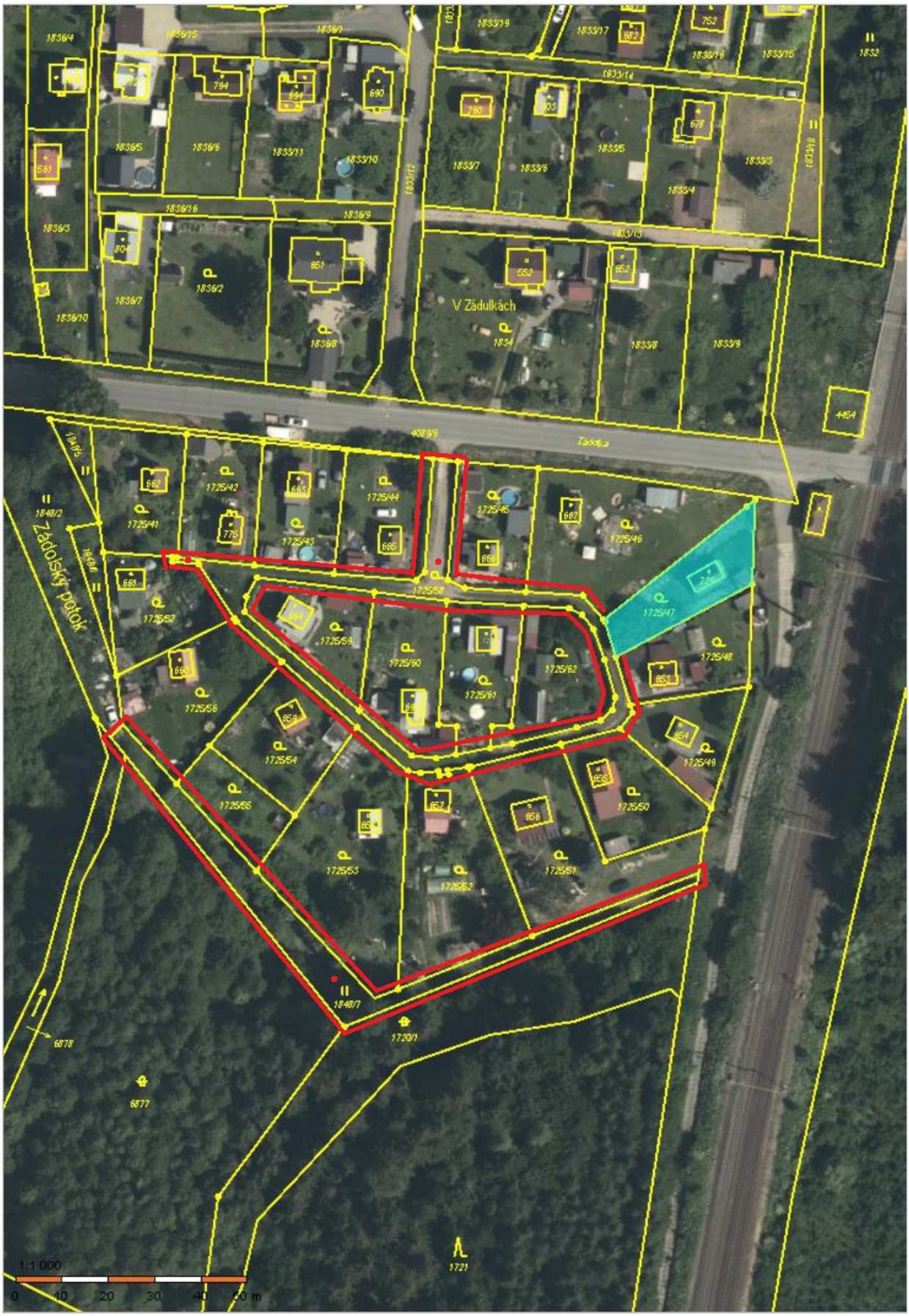
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

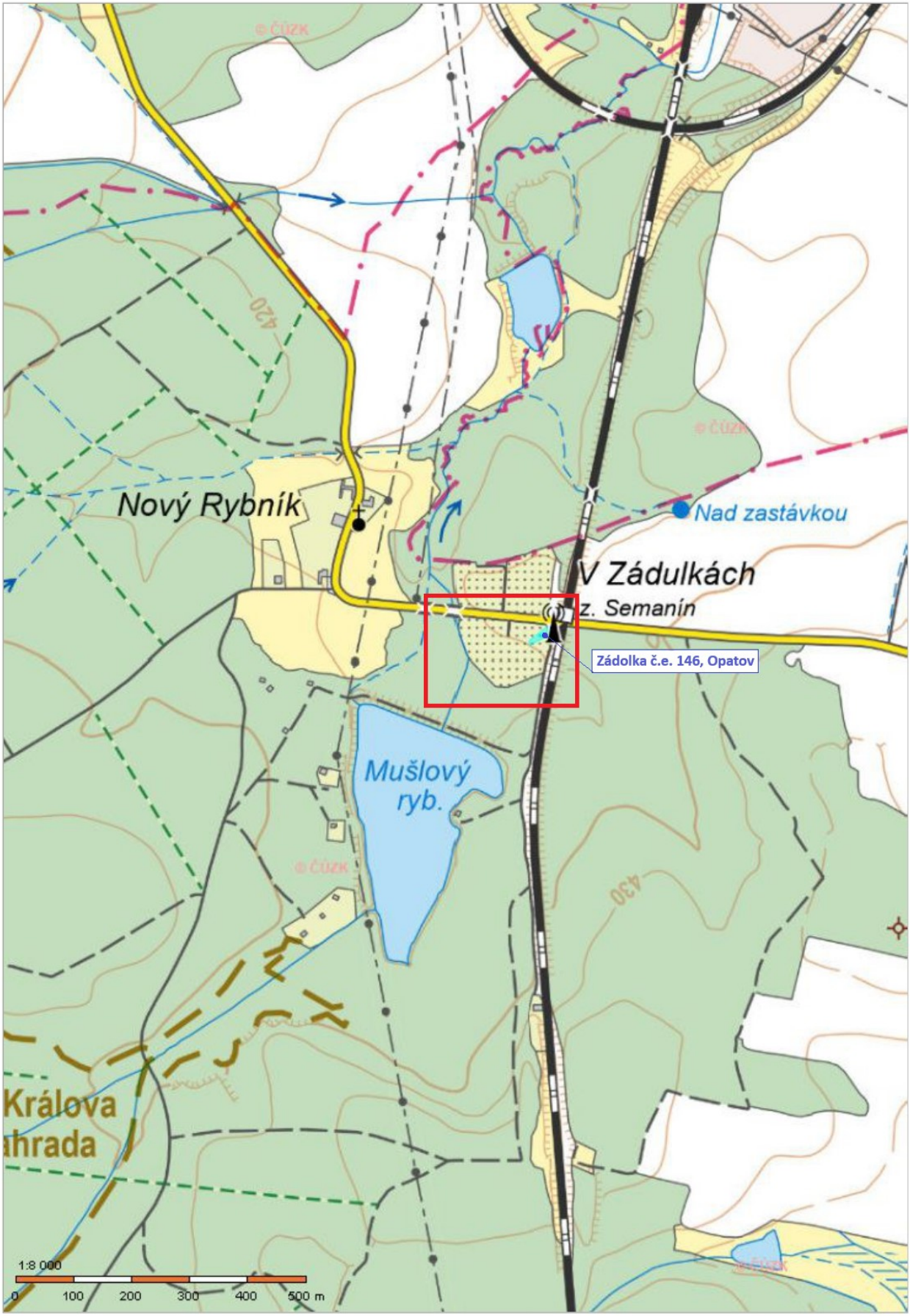
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 17.04.2024 09:07:29*
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/.


V Zádulkách
Zádolský potok
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m


V Zádulkách
Zádolský pobok
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m


Nový Rybník
Nad zastávkou
V Zádulkách
z. Semanín
Zádolka č.e. 146, Opatov
Mušlový ryb.
Králova
hrada
1:8 000
0
100
200
300
400
500 m









