ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001856/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Bystrc pro exekuční řízení č.j. 030 EX 8917/19.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Brno-město, Mgr. Jaroslav Homola, soudní exekutor**
Adresa:	Hlinky 41/104, 603 00 Brno

OBVYKLÁ CENA	**1 290 000 Kč**

Počet stran: 19 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 31.1.2024 **Vyhotoveno:** V Praze 31.1.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. 3666/1 (ostatní plocha), na pozemku parc. č. 3666/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 213 Bystrc, způsob využití: rod. dům, na pozemku parc. č. 3666/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: les. hospodářství a na pozemku parc. č. 3668/2 (lesní pozemek), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, vše v kat. území Bystrc, obec Brno, část obce Bystrc, okres Brno-město, zapsáno na LV 3826.

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 25.1.2024.

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. Jaroslava Homoly o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 4.1.2024 pod č.j. 030 EX 8917/19-57.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 25.1.2024.

- list vlastnictví č. 3826 ze dne 4.1.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 18.1.2024, 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 18.1.2024.

- vyrozumění o ohledání ze dne 9.1.2024.

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

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-16597/2023-702. Podání k okamžiku 11.9.2023,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-21666/2022-702. Podání k okamžiku 10.11.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-15757/2023-702. Podání k okamžiku 30.8.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1231833,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-22729/2023-702. Podání k okamžiku 6.12.2023.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

Data získána při místním 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 Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Bystrc
Adresa nemovité věci: U Křivé borovice 213/1, 635 00 Bystrc

Místopis

Město Brno se nachází v Jihomoravském kraji, cca 30 km jihozápadně od města Vyškov, cca 54 km východně od města Třebíč a cca 45 km jihozápadně od města Prostějov. Městem protékají řeky Svitava a Svratka. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázia i vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. V Brně se dále nachází pošty, divadla, kina a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severozápadní okrajové části města Brno v části Bystrc v ulici U Křivé borovice č.p./č.o.213/1.

Zastávka autobusu „Říčanská" se nachází cca 1,1 km od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda	
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☒ jiný	
Využití pozemků:	☒ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ 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. 3668/1 Česká republika

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Fasáda domu není zateplená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je dřevěné. 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. 3666/2 stojí stavba rodinného domu č.p. 213. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 110 m^2. Pozemky parc. č. 3666/1 (zahrada), parc. č. 3666/2, parc. č. 3666/3 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 3668/2 (lesní pozemek) na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty a zděné hospodářské budovy. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 3668/1 ve vlastnickém právu České republiky.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 25.1.2024 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:	
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 zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 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. dům
- velikost pozemku od 300 do 800 m^2
- lokalita: město Brno

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 213 Bystrc

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	110,00 m^2
Plocha pozemku:	897,00 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 Brno - Bystrc**	
Lokalita:	Krajní 216/51	
Popis:	Rodinný dům nacházející se ve městě Brno - Bystrc. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 511 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a garáž. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.	
Pozemek:	511,00 m^2	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,08	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,15	
K6 Celkový stav	1,00	Zdroj: realizovaný prodej z 11.9.2023 (V-16597/2023-702)
K7 Vliv pozemku	1,03	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
5 500 000 Kč	1,28	**7 040 000 Kč**

Název:	**Rodinný dům Brno - Starý Lískovec**	
Lokalita:	Svah 82/7	
Popis:	Rodinný dům nacházející se ve městě Brno - Starý Lískovec. Jedná se o přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 369 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	369,00 m^2	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,03	
K3 Poloha	0,98	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,20	Zdroj: realizovaný prodej z 10.11.2022 (V-21666/2022-702)
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,05	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
5 600 000 Kč	1,27	**7 112 000 Kč**

Název: **Rodinný dům Brno - Jehnice**
Lokalita: Sousední 90/15
Popis: Rodinný dům o dispozici 4+1 se dvorem, hospodářským stavením a příjemnou zahradou. Dům se nachází v jednosměrné ulici Sousední na zastavěné ploše a nádvoří o výměře 201 m^2 a jeho čtvercovitá zahrada se pyšní svými 165 m^2. Celková výměra pozemku tak čítá 366 m^2. Rodinný dům je v původním stavu. Přízemí domu nabízí tři pokoje, kuchyni s jídelnou, komoru, dvě koupelny i toaletu. Po dřevěném schodišti se dostaneme do patra domu, kde je ložnice s psacím výklenkem. Mezipatro nabízí vstup na balkon s výhledem do zahrady. Oplocená zahrada o výměře 165 m^2 má orientaci na sever. Dvůr za domem nabízí hospodářské stavení, šopu i dílnu. Rodinný dům je ze své části i podsklepený a napojený na všechny inženýrské sítě.
Pozemek: 366,00 m^2



Zdroj: realizovaný prodej z 30.9.2023 (V-15757/2023-702)

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	1,10
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	1,05

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
6 000 000 Kč	1,21	**7 260 000 Kč**

Název: **Rodinný dům Brno - Žebětín**
Lokalita: Pod Borovníkem 413/8
Popis: Rodinný dům nacházející se ve městě Brno - Žebětín. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 758 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek: 758,00 m^2



Zdroj: realizovaný prodej z 6.12.2023 (V-22729/2023-702)

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,08
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,20
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,01

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
6 500 000 Kč	1,24	**8 060 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	7 040 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 368 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	8 060 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			**7 368 000 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			7 368 000
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,70	=	5 157 600,00
Vlastnický podíl	*		1 / 4
Výsledná porovnávací hodnota			**1 289 400 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. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 213 Bystrc 1 289 400,- Kč

Porovnávací hodnota	**1 289 400 Kč**

Silné stránky

- lokalita
- příslušenství

Obvyklá cena	**1 290 000 Kč**
slovy: Jedenmiliondvěstědevadesáttisíc 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 ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. 3666/1 (ostatní plocha), na pozemku parc. č. 3666/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 213 Bystrc, způsob využití: rod. dům, na pozemku parc. č. 3666/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: les. hospodářství a na pozemku parc. č. 3668/2 (lesní pozemek), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, vše v kat. území Bystrc, obec Brno, část obce Bystrc, okres Brno-město, zapsáno na LV 3826.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.290.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. 3666/1 (ostatní plocha), na pozemku parc. č. 3666/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 213 Bystrc, způsob využití: rod. dům, na pozemku parc. č. 3666/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: les. hospodářství a na pozemku parc. č. 3668/2 (lesní pozemek), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, vše v kat. území Bystrc, obec Brno, část obce Bystrc, okres Brno-město, zapsáno na LV 3826.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, hospodářské budovy.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.290.000,- Kč.**

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena	**1 290 000 Kč**
slovy: Jedenmiliondvěstědevadesáttisíc 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. 3826	9
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. 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 001856/2024.

V Praze 31.1.2024

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitálně podepsal JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Datum: 2024.01.31 15:51:02 +01'00'

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 *04.01.2024 08:48:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 030 EX 8917/19 pro Mgr. Jaroslav Homola

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **611778 Bystrc** List vlastnictví: **3826**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Zeman Lukáš, č.p. 2, 69633 Archlebov	**801201/4263**	**1/4**
Zeman Ondřej, č.p. 57, 66404 Hostěnice	**850227/4253**	**1/4**
Zeman Stanislav, Vítovská 420, Horní Ves, 76316 Fryšták	**770611/4251**	**1/4**
Zeman Tomáš, Šardičky 155, 68501 Kojátky	**780929/3789**	**1/4**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3666/1	**685**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
3666/2	**110**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Bystrc, č.p. 213, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3666/2**				
3666/3	**76**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, les.hosp**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3666/3**				
3668/2	**26**	**lesní pozemek**	**lesní pozemek, na kterém je budova**	**pozemek určený k plnění funkcí lesa**
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3668/2**				

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. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 42/106, Brno 603 00

Povinnost k

Zeman Tomáš, Šardičky 155, 68501 Kojátky, RČ/IČO: 780929/3789

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-8917/2019 -6 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 22.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 06:46:57. Zápis proveden dne 01.06.2023; uloženo na prac. Brno-město Z-6210/2023-702**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id. podílu 1/4

Povinnost k

Zeman Tomáš, Šardičky 155, 68501 Kojátky, RČ/IČO: 780929/3789

Parcela: 3666/1, Parcela: 3666/2, Parcela: 3666/3, Parcela: 3668/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-8917/2019 -44 Exekutorský**

Typ vztahu

úřad Brno-město ze dne 29.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 06:47:01. Zápis proveden dne 05.06.2023; uloženo na prac. Brno-město Z-6212/2023-702

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 42/106, Brno 603 00
  Povinnost k
  Zeman Ondřej, č.p. 57, 66404 Hostěnice, RČ/IČO: 850227/4253

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-17832/2014 -6 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 30.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 08:44:09. Zápis proveden dne 01.06.2023; uloženo na prac. Brno-město Z-6208/2023-702**

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  k id. podílu 1/4
  Povinnost k
  Zeman Ondřej, č.p. 57, 66404 Hostěnice, RČ/IČO: 850227/4253
  Parcela: 3666/1, Parcela: 3666/2, Parcela: 3666/3, Parcela: 3668/2

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-17832/2014 -115 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 29.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2023 07:07:52. Zápis proveden dne 05.06.2023; uloženo na prac. Brno-město Z-6213/2023-702**

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Slavíček, Pražská 83, 440 01 Louny
  Povinnost k
  Zeman Tomáš, Šardičky 155, 68501 Kojátky, RČ/IČO: 780929/3789

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Louny, 208 EX-1569/2020 -29 ze dne 27.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2023 09:28:57. Zápis proveden dne 05.06.2023; uloženo na prac. Louny Z-1537/2023-507**

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  k id. podílu 1/4
  Povinnost k
  Zeman Tomáš, Šardičky 155, 68501 Kojátky, RČ/IČO: 780929/3789
  Parcela: 3666/1, Parcela: 3666/2, Parcela: 3666/3, Parcela: 3668/2

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 208 EX-1569/2020 -233 Exekutorský úřad Louny ze dne 01.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2023 09:33:06. Zápis proveden dne 09.06.2023; uloženo na prac. Brno-město Z-6365/2023-702**

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 208 EX-1569/2020 -233 ze dne 01.06.2023. Právní moc ke dni 12.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2023 10:15:44. Zápis proveden dne 19.09.2023; uloženo na prac. Brno-město**

Typ vztahu

Z-9502/2023-702

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov, Komenského 38, 750 02 Přerov
  Povinnost k
  Zeman Ondřej, č.p. 57, 66404 Hostěnice, RČ/IČO: 850227/4253

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-42146/2018 -11 Exekutorský úřad Přerov ze dne 08.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2023 11:25:31. Zápis proveden dne 05.06.2023; uloženo na prac. Brno-město**
  Z-6312/2023-702

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  k id. podílu 1/4
  Povinnost k
  Zeman Ondřej, č.p. 57, 66404 Hostěnice, RČ/IČO: 850227/4253
  Parcela: 3666/1, Parcela: 3666/2, Parcela: 3666/3, Parcela: 3668/2

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-42146/2018 -17 Exekutorský úřad Přerov ze dne 31.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2023 11:25:31. Zápis proveden dne 14.06.2023; uloženo na prac. Brno-město**
  Z-6313/2023-702

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

  Povinnost k
  Zeman Tomáš, Šardičky 155, 68501 Kojátky, RČ/IČO: 780929/3789

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 39058/23-16 ze dne 19.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2023 18:59:30. Zápis proveden dne 05.06.2023; uloženo na prac. Praha**
  Z-24417/2023-101

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  k id. podílu 1/4
  Povinnost k
  Zeman Tomáš, Šardičky 155, 68501 Kojátky, RČ/IČO: 780929/3789
  Parcela: 3666/1, Parcela: 3666/2, Parcela: 3666/3, Parcela: 3668/2

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-39058/2023 -41 Exekutorský úřad Praha 8 ze dne 06.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2023 18:06:26. Zápis proveden dne 09.06.2023; uloženo na prac. Brno-město**
  Z-6532/2023-702

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-39058/2023 -41 ze dne 06.06.2023. Právní moc ke dni 03.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 22:23:27. Zápis proveden dne 11.08.2023; uloženo na prac. Brno-město**

Typ vztahu

Z-8330/2023-702

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

  Povinnost k

  Zeman Lukáš, č.p. 2, 69633 Archlebov, RČ/IČO: 801201/4263

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 26654/19-011 ze dne 15.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2023 16:40:28. Zápis proveden dne 06.06.2023; uloženo na prac. Šumperk**

  Z-3088/2023-809

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id. podílu 1/4

  Povinnost k

  Zeman Lukáš, č.p. 2, 69633 Archlebov, RČ/IČO: 801201/4263

  Parcela: 3666/1, Parcela: 3666/2, Parcela: 3666/3, Parcela: 3668/2

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139EX-26654/2019 -095 Exekutorský úřad Šumperk ze dne 05.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2023 16:45:03. Zápis proveden dne 09.06.2023; uloženo na prac. Brno-město**

  Z-6475/2023-702

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139EX-26654/2019 -095 Exekutorský úřad Šumperk ze dne 05.06.2023. Právní moc ke dni 06.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2023 16:50:44. Zápis proveden dne 15.06.2023; uloženo na prac. Brno-město**

  Z-6577/2023-702

- **Nařízení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov, Komenského 38, 750 02 Přerov, č.j. 203 Ex 34190/11

  Povinnost k

  Zeman Ondřej, č.p. 57, 66404 Hostěnice, RČ/IČO: 850227/4253

  Listina **Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 203 Ex-34190/2011 -33 Exekutorský úřad Přerov (původní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána) ze dne 03.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2023 11:05:23. Zápis proveden dne 07.06.2023; uloženo na prac. Brno-město**

  Z-6318/2023-702

  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 28 EXE-1984/2011 -23 Okresní soud Brno-venkov ze dne 20.01.2012. Právní moc ke dni 16.06.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2023 11:05:23. Zápis proveden dne 07.06.2023; uloženo na prac. Brno-město**

  Z-6318/2023-702

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id. podílu 1/4

  Povinnost k

  Zeman Ondřej, č.p. 57, 66404 Hostěnice, RČ/IČO:

Typ vztahu

Povinnost k
850227/4253
Parcela: 3666/1, Parcela: 3666/2, Parcela: 3666/3, Parcela: 3668/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-34190/2011 -42 Exekutorský úřad Přerov ze dne 31.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2023 11:05:23. Zápis proveden dne 13.06.2023; uloženo na prac. Brno-město**
Z-6311/2023-702

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, Masarykova 679/33, Litoměřice

Povinnost k
Zeman Lukáš, č.p. 2, 69633 Archlebov, RČ/IČO: 801201/4263

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-10575/2014 -8 Exekutorský úřad Litoměřice ze dne 08.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2023 12:20:30. Zápis proveden dne 22.06.2023; uloženo na prac. Brno-město**
Z-6944/2023-702

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. podílu 1/4

Povinnost k
Zeman Lukáš, č.p. 2, 69633 Archlebov, RČ/IČO: 801201/4263
Parcela: 3666/1, Parcela: 3666/2, Parcela: 3666/3, Parcela: 3668/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-10575/2014 -119 Exekutorský úřad v Litoměřicích ze dne 19.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2023 12:20:28. Zápis proveden dne 22.06.2023; uloženo na prac. Brno-město**
Z-6945/2023-702

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-10575/2014 -119 ze dne 19.06.2023. Právní moc ke dni 07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 08:50:41. Zápis proveden dne 11.08.2023; uloženo na prac. Brno-město**
Z-8299/2023-702

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

Povinnost k
Zeman Tomáš, Šardičky 155, 68501 Kojátky, RČ/IČO: 780929/3789

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 5084/18-122 ze dne 10.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2023 19:06:07. Zápis proveden dne 12.07.2023; uloženo na prac. Praha**
Z-30151/2023-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. podílu 1/4

Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k
Zeman Tomáš, Šardičky 155, 68501 Kojátky, RČ/IČO: 780929/3789
Parcela: 3666/1, Parcela: 3666/2, Parcela: 3666/3, Parcela: 3668/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 EX-5084/2018 -123 Exekutorský úřad v Praze 9 ze dne 10.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2023 19:08:48. Zápis proveden dne 13.07.2023; uloženo na prac. Brno-město**
Z-7584/2023-702

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

Povinnost k
Zeman Tomáš, Šardičky 155, 68501 Kojátky, RČ/IČO: 780929/3789

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 4225/21-56 ze dne 10.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2023 19:06:22. Zápis proveden dne 12.07.2023; uloženo na prac. Praha**
Z-30150/2023-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id. podílu 1/4

Povinnost k
Zeman Tomáš, Šardičky 155, 68501 Kojátky, RČ/IČO: 780929/3789
Parcela: 3666/1, Parcela: 3666/2, Parcela: 3666/3, Parcela: 3668/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 EX-4225/2021 -57 Exekutorský úřad v Praze 9 ze dne 10.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2023 19:09:00. Zápis proveden dne 13.07.2023; uloženo na prac. Brno-město**
Z-7590/2023-702

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

Povinnost k
Zeman Tomáš, Šardičky 155, 68501 Kojátky, RČ/IČO: 780929/3789

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 7886/22-36 ze dne 10.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2023 19:04:09. Zápis proveden dne 12.07.2023; uloženo na prac. Praha**
Z-30144/2023-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id. podílu 1/4

Povinnost k
Zeman Tomáš, Šardičky 155, 68501 Kojátky, RČ/IČO: 780929/3789
Parcela: 3666/1, Parcela: 3666/2, Parcela: 3666/3, Parcela: 3668/2

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 EX-7886/2022 -37 Exekutorský úřad v Praze 9 ze dne 10.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2023 19:05:32. Zápis proveden dne 13.07.2023; uloženo na prac. Brno-město**

Z-7591/2023-702

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Zeman Tomáš, Šardičky 155, 68501 Kojátky, RČ/IČO: 780929/3789

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 8933/13-160 ze dne 10.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2023 19:03:58. Zápis proveden dne 12.07.2023; uloženo na prac. Praha**

Z-30142/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id. podílu 1/4

Povinnost k

Zeman Tomáš, Šardičky 155, 68501 Kojátky, RČ/IČO: 780929/3789

Parcela: 3666/1, Parcela: 3666/2, Parcela: 3666/3, Parcela: 3668/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 EX-8933/2013 -161 Exekutorský úřad v Praze 9 ze dne 10.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2023 19:05:26. Zápis proveden dne 13.07.2023; uloženo na prac. Brno-město**

Z-7592/2023-702

- **Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Alan Havlice, Exekutorský úřad Jeseník, Otakara Březiny 229, Jeseník 790 01

Povinnost k

Zeman Lukáš, č.p. 2, 69633 Archlebov, RČ/IČO: 801201/4263

Listina **Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 197 EX-88015/2011 -24 Původní soudní exekutor JUDr. Antonín Dohnal, Exekutorský úřad Jeseník ze dne 01.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2023 07:40:46. Zápis proveden dne 20.07.2023; uloženo na prac. Brno-město**

Z-7096/2023-702

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 44 EXE-1474/2011 -14 Okresní soud v Hodoníně ze dne 14.10.2011. Právní moc ke dni 21.03.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2023 07:40:46. Zápis proveden dne 20.07.2023; uloženo na prac. Brno-město**

Z-7096/2023-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id. podílu 1/4

Povinnost k

Zeman Lukáš, č.p. 2, 69633 Archlebov, RČ/IČO: 801201/4263

Parcela: 3666/1, Parcela: 3666/2, Parcela: 3666/3, Parcela: 3668/2

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 197 EX-88015/2011 -58 Exekutorský úřad v Jeseníku ze dne 21.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2023 07:40:46. Zápis proveden dne 20.07.2023; uloženo na prac. Brno-město**

Z-7096/2023-702

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Exekutorský úřad Praha-východ, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

Povinnost k

Zeman Ondřej, č.p. 57, 66404 Hostěnice, RČ/IČO: 850227/4253

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX-15255/2013 -013 Exekutorský úřad Praha-východ ze dne 18.09.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2023 21:13:59. Zápis proveden dne 07.09.2023; uloženo na prac. Brno-město**

Z-9072/2023-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/4

Povinnost k

Zeman Ondřej, č.p. 57, 66404 Hostěnice, RČ/IČO: 850227/4253

Parcela: 3666/1, Parcela: 3666/2, Parcela: 3666/3, Parcela: 3668/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 081 EX-15255/2013 -256 Exekutorský úřad Praha-východ ze dne 04.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2023 21:13:59. Zápis proveden dne 08.09.2023; uloženo na prac. Brno-město**

Z-9073/2023-702

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví 60 D-311/2019 -208 Městský soud v Brně ze dne 22.11.2021. Právní moc ke dni 25.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2023 09:51:03. Zápis proveden dne 26.05.2023.**

V-8773/2023-702

Pro: **Zeman Stanislav, Vítovská 420, Horní Ves, 76316 Fryšták**	*RČ/IČO:*	**770611/4251**
Zeman Lukáš, č.p. 2, 69633 Archlebov		**801201/4263**
Zeman Tomáš, Šardičky 155, 68501 Kojátky		**780929/3789**
Zeman Ondřej, č.p. 57, 66404 Hostěnice		**850227/4253**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.01.2024 08:48:00*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

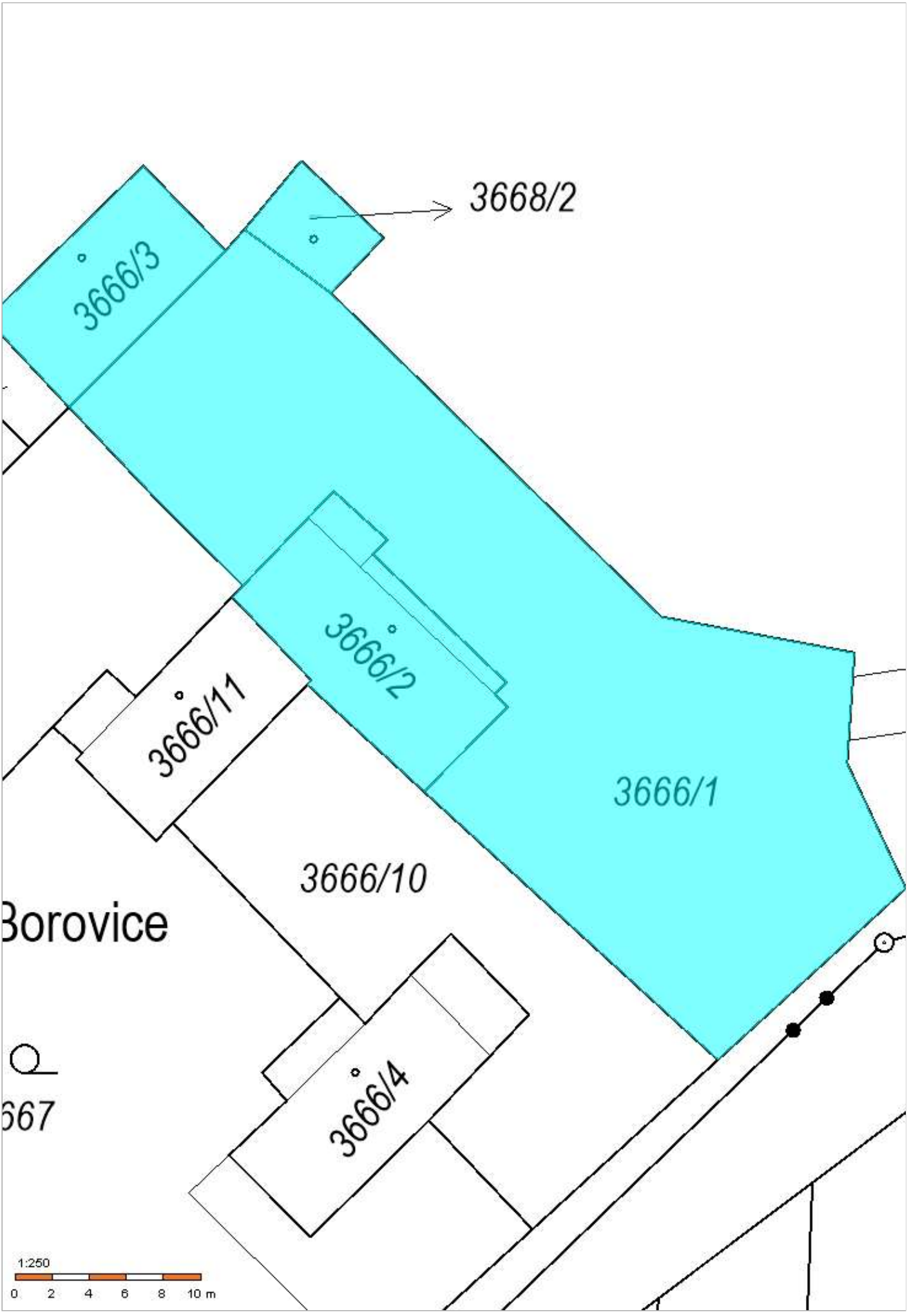
Kat.území: **611778 Bystrc** List vlastnictví: **3826**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

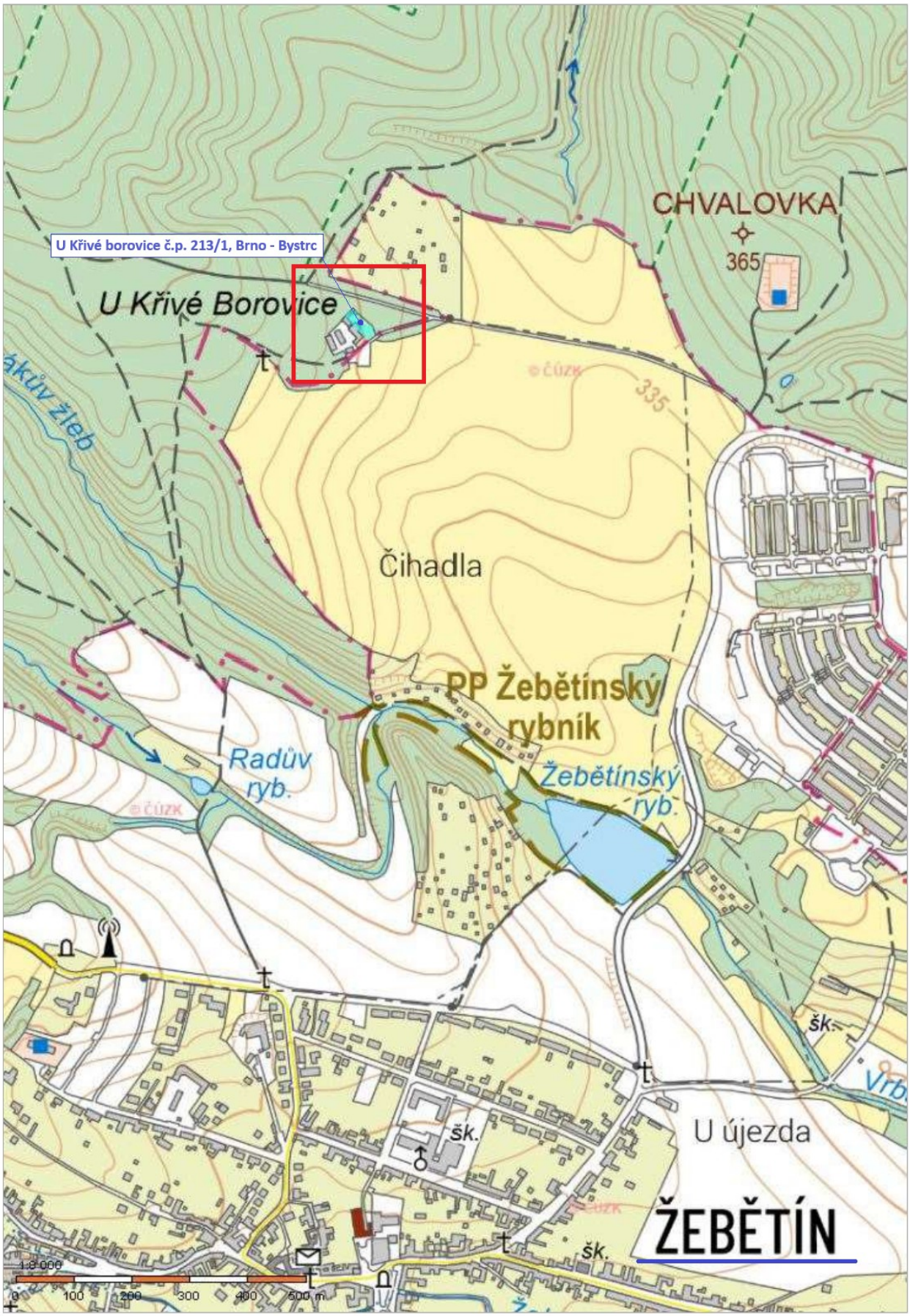
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 04.01.2024 09:09:02*
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/.


3668/2
3666/3
3666/2
3666/11
3666/1
3666/10
Borovice
667
3666/4
1:250
0 2 4 6 8 10 m


U Křivé borovice
3668/2
3666/12
3666/9
3666/2
3666/1
3666/10
U Křivé Borovice
3667
3666/4
1:500
0 5 10 15 20 25 m


U Křivé borovice č.p. 213/1, Brno - Bystrc
U Křivé Borovice
CHVALOVKA
365
335
Čihadla
PP Žebětínský rybník
Radův ryb.
Žebětínský ryb.
U újezda
ŽEBĚTÍN
šk.
1:5 000
0 100 200 300 400 500 m









