

# Znalecký posudek

## č. 5682

O ceně nemovitostí - ideální 1/2 pozemku p.č. st. 24/1 o výměře 400 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je rodinný dům č.p. 21, pozemku p.č. st. 24/3 o výměře 243 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p. a pozemku p.č. 1462 o výměře 413 m<sup>2</sup> ostatní plocha jiná plocha, vše v k.ú. a obce Oslovice, okres Znojmo.



**Objednatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Brno-město, JUDr. Urban Karel  
Minská 54  
616 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:** Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 97EX 1020/18-24.

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ,dle oceňovacích standartů, podle stavu ke dni 25.9.2020 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. František Chvátal  
Čechova 1222  
676 02 Mor. Budějovice  
telefon: 603 893 596  
e-mail: chvatal.f@seznam.cz

Počet stran: 26 včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Mor. Budějovicích 12.10.2020

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 1.9.2020 vydané Exekutorským úřadem Brno - město, JUDr. Karel Urban, soudní exekutor, č.j. 97EX 1020/18-24, byl přibrán znalec a to k ocenění ideálního podílu 1/2 pozemku p.č. st.24/1 o výměře 400 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je rodinný dům č.p. 21, pozemku p.č. st. 24/3 o výměře 243 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je zemědělská stavba a pozemku p.č. 1462 o výměře 413 m<sup>2</sup> ostatní plocha v k.ú. a obce Oslnovice , okres Znojmo.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství, uvést známá věcná břemena, výměnky, nájemní, pachtovní či předkupní práva, stanovit výslednou cenu nemovitostí a jejího příslušenství. Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti** (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst. 5 uvedeno: “Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

**V §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem: “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.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: Oslnovice 21  
671 07 Oslnovice  
LV: 398  
Kraj: Jihomoravský  
Okres: Znojmo  
Obec: Oslnovice  
Katastrální území: Oslnovice  
Počet obyvatel: 81

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 210,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

| <b>Název koeficientu</b>                                                                                                                              | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - Počet obyvatel 81.                                                                                               | V         | 0,50                 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                                                                     | IV        | 0,60                 |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech                                                                                                                | VI        | 0,80                 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - V obci jsou všechny inž. sítě včetně kanalizace s vlastní ČOV. | I         | 1,00                 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Je zde autobusová zastávka.                                   | III       | 0,90                 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost - Obec je bez občanské vybavenosti.                                                                  | VI        | 0,80                 |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 209,00 \text{ Kč/m}^2$

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.9.2020 za přítomnosti znalce a pana Ing. Voříška starosty obce.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z katastru nemovitostí č. 388, pro k.ú. a obec Oslnovice, okres Znojmo, vyhotovený objednatelům ze dne 26.6.2020.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. a obec Oslnovice, vyhotovená odhadcem dne 17.9.2020, prostřednictvím dálkového přístupu.

Ortofoto mapa vyhotovená odhadce ze dne 17.9.2020

Usnesení exekutorského úřadu Brno - město, JUDr. Karel Urban, soudní exekutor, Minská 64, Brno ze dne 1.9.2020 č.j. 97EX 1020/18-24.

Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření ze dne 25.9.2020

Osobní sdělení starosty obce pana Ing. Voříška ze dne 25.9.2020.

Osobní sdělení sousedních obyvatel tj. paní Janíčkové Pavlín bytem Oslnovice č.p. 20 ze dne 25.9.2020.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech.

Databáze realizovaných prodejů v dané lokalitě a okolí.

Fotodokumentace pořízená odhadcem ze dne 25.9.2020.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Exekutorský úřad Brno-město, JUDr. Urban Karel, Minská 54, 616 00 Brno, podíl 1 / 1

Vlastník :

Soukopová Miluše, Oslnovice 21, 61707 Oslnovice 1/2

Vrba Zdeněk, Oslnovice 21, 61707 Oslnovice 1/2

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Byla předloženy uvedené doklady. Na základě písemného oznámení data místního šetření bylo provedeno místní šetření dne 25.9.2020. Odeslaná korespondence byl poštou vrácena. Při místním šetření provedené za účasti starosty obce pana Ing. Voříška a sousedky paní Janíčkové je zjištěno, že na uvedené předmětné nemovitosti již řadu let nikdo nebydlí a obec ani sousedé neví kdy vlastník bydlí. Dále mi bylo sděleno, že uvedená nemovitost byla delší dobu nabízena na realitním trhu a to za celkovou cenu 1 200 000,- Kč, avšak bez výsledku. Při místním šetření tím pádem mi nebylo umožněno provedení místního šetření ze strany dvora a prohlídky včetně zaměření jednotlivých vnitřních prostor obytné i zemědělské části. Je tedy čerpáno pouze jen z údajů uvedených osob při místním šetření.

### **7. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění je ideální 1/2 uvedených nemovitostí a to pozemku p.č. st. 24/1 jehož součástí je rodinný dům č.p. 21, pozemku p.č.s t. 24/3 jehož součástí je kolna a pozemky p.č. 1462 ostatní

plocha. Nemovitost se nachází v malé samostatné obci Oslnovice na okraji okresu Znojmo v blízkosti Vranovské přehradní nádrže, jde o velmi malou obec bez občanské vybavenosti avšak s provedeným rozvodem elektřiny, vody, plynu a kanalizaci. Uvedená nemovitost se nachází na samém okraji obce po pravé straně přístupové komunikace, je tvořena v přední části obytnou částí se dvěma byty, v levé části objektem bývalých stájí a v zadní části objektem kolny. Pozemky tvoří jednotný funkční celek. Objekty jsou přízemní se sedlovou střechou, stáří je odhadnuto účastníky šetření minimálně na 100 roků.

**Jelikož není možné provést vnitřní pohledku dvora a vnitřních prostor je provedeno ocenění jen na základě sdělení uvedených účastníků šetření, zastavěná plocha je změřena dle kopie katastrální mapy, obestavěný prostor a podlahové plochy jsou odhadnuty s tím, že u podlahové plochy se vychází ze zastavěné plochy násobeno koeficientem 0,80 tj. snížení o plochu zdiva.**

## **8. Základní pojmy a metody ocenění**

Ocenění nemovitosti je provedeno zjištěnou cenou dle cenového předpisu, porovnáním a provedením odhadu obvyklé ceny.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

1. Rodinný dům
2. Bývalá stáj
3. Kolna
4. Pozemky

## **B. Zjištěná cena dle cenového předpisu**

Index trhu s nemovitými věcmi

| <b>Název znaku</b>                                                                                                                                                                | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                           | II        | 0,00                 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V         | 0,00                 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                       | II        | 0,00                 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu                                                                                                                                  | II        | 0,00                 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                                                                                           | II        | 0,00                 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                              | IV        | 1,00                 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                                                                                                  | IV        | 0,90                 |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech                                                                                                                                             | VII       | 0,80                 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná                                                                            | III       | 0,90                 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

| Název znaku                                                                                                                                                              | č.  | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                                                               | I   | 1,01           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - V okolí jsou rodinné domy.                                                            | I   | 0,03           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Dům je na okraji obce.                                                                                                   | III | -0,01          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Pozemek lze napojit na všechny inž. sítě. | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci                                                             | III | -0,05          |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                                                                               | VI  | 0,00           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce                                                                                 | III | 0,00           |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití                                                                                     | II  | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                                                                                     | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost                                                                                                                              | II  | 0,00           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.                                                                                                      | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,635}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

### 1. Rodinný dům

Jedná se o přední část domu, která je zděná přízemní se sedlovou střechou, objekt dle sdělení je napojený na rozvod elektřiny, vody, plynu a splaškové vody svedeny zřejmě do jímky na dvoře.

**Údaje jsou čerpány pouze od účastníku šetření na základě jejich poznatků.**

Stáří objektu je odhadnuto na 100 roků, dle sdělení asi před 20 roky byla provedena výměna střešní krytiny za betonovou tašku včetně latění a asi v letech 2010 až 2015 byla provedena částečná modernizace obou bytů. Dům je dispozičně řešen na dva byty s průjezdem, vpravo od průjezdu je byt 2+1 a vlevo od průjezdu je byt 3+1. Celková zastavěná plocha objektem je 248 m<sup>2</sup> z toho odhaduji plochu průjezdu 7,40 \* 4,00 = 29,60 m<sup>2</sup>, takže zastavěná plocha vlastní obytné části je cca 218 m<sup>2</sup> a podlahovou plochu odhaduji na 170 m<sup>2</sup>.

Dispoziční řešení :

1.NP - byt 3+1 , průjezd , byt 2+1

**Popis stavby dle zjištění a odhadu:**

Nosné konstrukce zděné o tl. min. 60 cm, stropy zřejmě dřevěné trámové s podhledem, střecha sedlová s dřevěným krovem, střešní krytina z betonové tašky, fasáda vápenná z přední strany místy poškozená a ze dvora štuková a část bez fasády. Vnitřní omítky štukové, keramické obklady, podlahy zřejmě dřevěné a dlažby, vrata dřevěná masivní, dveře asi náplňové, okna dřevěná dvojítá, rozvod elektřiny 230/400 V, rozvod plynu pouze ke sporáku, asi rozvod studené i teplé vody, el. bojler, z vybavení předpokládám vanu, umyvadlo a WC mísu.

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška                       |
|-------|------------------------------------|-----------------------------|
| 1.NP  | 33,50*7,40 =                       | 247,90                      |
|       |                                    | 3,00 m                      |
|       |                                    | <b>247,90 m<sup>2</sup></b> |

**Obestavěný prostor**

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ                                  | Název         | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|--------------------------------------|---------------|--------------------------------------|
| NP                                   | Vrchní stavba | 33,50*7,40*3,00 =                    |
|                                      |               | 743,70                               |
| Z                                    | Zastřešení    | 33,50*7,40*3,70/2 =                  |
|                                      |               | 458,62                               |
| Obestavěný prostor - celkem:         |               | <b>1 202,32 m<sup>3</sup></b>        |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |               | <b>0,9167</b>                        |

**Ocenění**

|                                                                        |   |                        |
|------------------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                  | = | 2 290,-                |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):               | * | 0,9167                 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):   | * | 0,8000                 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):    | * | 2,2540                 |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                            | = | <b>3 785,35</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 1 202,32 m <sup>3</sup> * 3 785,35 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>4 551 202,01 Kč</b> |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 100 / 120 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

**Rodinný dům - zjištěná cena**

|   |                      |
|---|----------------------|
| * | 0,167                |
| = | <b>760 050,74 Kč</b> |
| * | 0,980                |
| = | <b>744 849,73 Kč</b> |
| = | <b>744 849,73 Kč</b> |

## 2. Bývalá stáj

Jedná se o zděnou přízemní stavbu, která navazuje na zadní stěnu obytné části v levé části dvora, stáří odhadnuto s obytnou částí tj. 100 roků, sedlová střecha, taška, omítky, podlahy asi betonové a pod. **Jelikož nebyl umožněna prohlídka vychází se ze standartního objektu stájí na chov živočichů.**

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

O. budovy pro zemědělství živočišná produkce  
zděná

### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Podlaží | Zastavěná<br>plocha   | Konstr.<br>výška | Součin |
|---------|-----------------------|------------------|--------|
| 1.NP    | 152,00 m <sup>2</sup> | 2,80 m           | 425,60 |

### **Obestavěný prostor**

| Název                                | Obestavěný prostor     |   |                       |
|--------------------------------------|------------------------|---|-----------------------|
| Celkem                               | 152*(2,80+0,40+3,60/2) | = | 760,00 m <sup>3</sup> |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |                        |   | <b>0,7660</b>         |

### **Ocenění**

|                                                                      |   |                        |
|----------------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                 | = | 2 695,-                |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):              | * | 0,9390                 |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                         | * | 0,9634                 |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):                         | * | 1,0500                 |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             | * | 0,7660                 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000                 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  | * | 2,2430                 |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                          | = | <b>3 518,59</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 760,00 m <sup>3</sup> * 3 518,59 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>2 674 128,40 Kč</b> |

### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 100 / 110 = 90,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

|   |                      |
|---|----------------------|
| * | 0,150                |
| = | <b>401 119,26 Kč</b> |
| * | 0,980                |
| = | <b>393 096,87 Kč</b> |

**Bývalá stáj - zjištěná cena**

= **393 096,87 Kč**

## 3. Kolna

Jedná se o o přízemní stavbu v horní části dvora na pozemku p.č. st. 24/3, objekt je přízemní z části zděný a z částí dřevěné konstrukce, bez stropu, střecha sedlová, taška, podlaha hliněná, bez dalších znaků. Stáří odhadnuto na 100 let, technický stav zhoršený.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

### Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha     |   | [m <sup>2</sup> ] |
|---------|------------|---|-------------------|
| 1.NP    | 27,50*8,80 | = | 242,00            |

### obestavěný prostor

| Název                                | Obestavěný prostor |   |                         |
|--------------------------------------|--------------------|---|-------------------------|
| Celkem                               | 242*(3,00+3,00/2)  | = | 1 089,00 m <sup>3</sup> |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |                    |   | <b>0,5730</b>           |

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

|             |               |
|-------------|---------------|
| Opotřebení: | <b>88,8 %</b> |
|-------------|---------------|

### Ocenění

|                                                                        |   |                        |
|------------------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:                   | = | 2 115,-                |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):                | * | 0,9390                 |
| Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):                           | * | 0,9473                 |
| Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):                           | * | 0,6500                 |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):               | * | 0,5730                 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):   | * | 0,8000                 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):    | * | 2,2430                 |
| Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]                            | = | <b>1 257,33</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 1 089,00 m <sup>3</sup> * 1 257,33 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>1 369 232,37 Kč</b> |
| Koeficient opotřebení: (1- 88,8 % /100)                                | * | 0,112                  |
| <b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>                            | = | <b>153 354,03 Kč</b>   |
| <b>Koeficient pp</b>                                                   | * | 0,980                  |
| <b>Cena stavby CS</b>                                                  | = | <b>150 286,95 Kč</b>   |
| <b>Kolna - zjištěná cena</b>                                           | = | <b>150 286,95 Kč</b>   |

## 4. Pozemky

Dle listu vlastnictví se jedná o zastavěnou plochu objektem rodinného domu a zemědělskou stavbou a pozemek vedený jako ostatní plocha, pozemky tvoří jednotný funkční celek, jsou svažité k severu, přístup k pozemkům je po zpevněné komunikaci kde jsou provedeny všechny inž. sítě včetně splaškové kanalizace, avšak napojeny jsou pouze na elektřinu, vodovod a plyn. U kanalizace je zde možnost napojení.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = **1,000**

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = **0,980**

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P <sub>i</sub> |
|-------------|----|----------------|
|-------------|----|----------------|

|                                                                                                                                     |     |       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                                                                   | II  | 0,00  |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 %<br>včetně - orientace SV, S a SZ - Pozemky jsou svažité k severu. | III | -0,01 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky                                                                         | III | 0,00  |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a<br>ochranné pásmo                                                         | I   | 0,00  |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                                                                     | I   | 0,00  |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.                                                                        | II  | 0,00  |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,980 = 0,970$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                         | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 209,-                              | 0,970 |       | 202,73                            |

| Typ                       | Název                           | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]      |
|---------------------------|---------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a<br>nádvoří   | st. 24/1          | 400                         | 202,73                             | 81 092,-          |
| § 4 odst. 1               | zastavěná plocha a<br>nádvoří   | st. 24/3          | 243                         | 202,73                             | 49 263,39         |
| § 4 odst. 1               | ostatní plocha - jiná<br>plocha | 1462              | 413                         | 202,73                             | 83 727,49         |
| Stavební pozemky - celkem |                                 |                   | 1 056                       |                                    | <b>214 082,88</b> |

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **214 082,88 Kč**

### **Rekapitulace zjištěné ceny:**

|                |               |
|----------------|---------------|
| 1. Rodinný dům | 744 849,70 Kč |
| 2. Bývalá stáj | 393 096,90 Kč |
| 3. Kolna       | 150 287,- Kč  |
| 4. Pozemky     | 214 082,90 Kč |

**Výsledná cena - celkem:** **1 502 316,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 502 320,- Kč**

## **C) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS.

### **Výběr porovnatelných vzorků:**

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází pouze snížení ceny vzorku. Dále je použita vlastní databáze realizovaných objektů v dané lokalitě.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),

### **Realizované prodeje a nabídky:**

#### **1) Rodinný dům v obci Vacenovice-prodej**

Dle zjištění jde o vesnický objekt bydlení jež je tvořen v uliční části obytnou část na kterou navazuje bývalá stáj dnes využívaná jako sklady, zadní dvůr pak uzavírá zděná přízemní stodola. Objekt je napojen na rozvod elektřiny, vody - jen přípojka, zdrojem vody je vlastní kopaná studna a splaškové vody jsou svedeny do jímky. Objekt je zděný přízemní s částečným podsklepením a půdním prostorem. Standartní provedení i vybavení, prodej uskutečněn koncem roku 2019.

Dispoziční řešení:

1.PP - sklep

1.NP - garáž, veranda, chodba, koupelna s WC, kuchyně, pokoj, pokoj, pokoj, obývací pokoj  
 Pozemky o celkové ploše 957 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor obytné části 927 m<sup>2</sup>, podlahová plocha celkem je 134,20 m<sup>2</sup> a prodejní cena nemovitosti 1 110 000,- Kč, jednotková cena 8 271,-Kč/m<sup>2</sup>.



## 2) Rodinný dům v obci Nové Syrovce - nabídka.

Jde o nabídku zděného rodinného domu v obci Nové Syrovce s pozemky o celkové ploše 1 227 m<sup>2</sup>, dům je situována okraji obce a je s bytem 3+1. Objekt domu je zděný přízemní s částečným podsklepením a půdním prostorem.

Dispoziční řešení :

1.PP - sklepy

1.NP - zádveří, chodba, kuchyně, spíž, obývací pokoj, pokoj, pokoj, koupelna a WC

Na pozemku se dále nachází dřevník, kolna, skleník, technický stav domu je dobrý před lety byla provedena rekonstrukce. Dům je napojen na veřejný vodovod, elektřinu, plyn, možnost připojení na kanalizaci, která je před domem, studna, vytápění je přímotopy a akumulacími kamny, zahrada s travními porosty. Nabídková cena je 1 300 000,- Kč, podlahová plocha odhaduta na 142 m<sup>2</sup>, jednotková cena činí 9 155,- Kč/m<sup>2</sup> PP.



## 3) Rodinný dům v obci Lesná - nabídka.

Jedná se o nabídku rodinného domu v obci Lesná s rozsáhlou výměrou pozemků o ploše 4 164 m<sup>2</sup>, dům je zděný s bytem 3+1, nachází se v lukrativní oblasti, vstup do domu je vraty na dvůr, na

obytnou část pak navazuje stodola s výměnkem s bytem 2+kk, avšak tento byt není úplně dokončený. Dále je zde kůlna, zemní sklenutý sklep, kopaná studna a chlév a velká zahrada. Vytápění domu ústředním topením s kotlem na tuhá paliva, možnost připojení na plyn, standartní provedení a vybavení.

Dispoziční řešení bytu 3+1 - předsiň, kuchyně, spíž, koupelna s WC, tři pokoje

Nabídková včetně všech pozemků činí 2 200 000,- Kč, z důvodu značné velikosti pozemků snižují tuto nabídkovou cenu o cenu pozemků o ploše 3 000 m<sup>2</sup>, kterou odhadují na 1 mil. Kč, takže nabídková cena pak činí 1 200 000,- Kč. Podlahová plocha bytu 3+1 je 95 m<sup>2</sup> a u nedokončeného bytu 2+kk je odhadnuta na 40 m<sup>2</sup>. Jednotková cena je pak 8 889,- Kč/m<sup>2</sup> PP.



#### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, *horší než nemovitosti oceňované*, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají *vyšší* cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, *lepší než nemovitosti oceňované*, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají *nižší* cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

#### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- blízkost Vranovské přehradní nádrže
- klidná část obce

#### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- v obci není žádná občanská vybavenost
- špatné dopravní spojení obce
- zhoršený technický stav

Oceňovaná nemovitost :

Pozemky o celkové ploše 1 056 m<sup>2</sup>, celková podlahová plocha 170 m<sup>2</sup>.

Po nemovitostech uvedeného typu, uvedené velikosti, vybavení, resp.

zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka nižší.

Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je hůře obchodovatelný.

#### Seznam porovnávaných nemovitostí :

| Nemovitost                          | 1) RD Vacenovice | 2) RD Nové syrovice | 3) RD Lesná |
|-------------------------------------|------------------|---------------------|-------------|
| Výchozí cena                        | 1 110 000,-      | 1 300 000,-         | 1 200 000,- |
| Podlahová plocha v m <sup>2</sup>   | 134,20           | 142,00              | 95,00       |
| Jednotková cena v Kč/m <sup>2</sup> | 8 271,-          | 9 155,-             | 8 895,-     |
| Koeficient polohy                   | 1,00             | 0,90                | 0,90        |
| Koef. prodejnosti                   | 1,00             | 0,95                | 0,95        |
| Koeficient velikosti                | 0,95             | 0,95                | 0,95        |
| Názor odhadce                       | 0,85             | 0,85                | 0,85        |
| Výsledná cena                       | 6 679,-          | 6 321,-             | 6 141,-     |

|                |                              |
|----------------|------------------------------|
| Minimální cena | 6 141,- Kč/m <sup>2</sup> PP |
| Průměrná cena  | 6 404,- Kč/m <sup>2</sup> PP |
| Maximální cena | 6 679,- Kč/m <sup>2</sup> PP |

Stanovení porovnávací hodnoty :  $6\,404 * 170,00 = 1\,088\,680,-\text{Kč}$

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 1 090 000,- Kč**

#### D. Rekapitulace :

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech, která je menší než nabídka. V obdobných lokalitách je na trhu nabídka obdobných nemovitých věcí menší. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu dobrou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat **za hůře obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí tuto**

považujeme za obvyklou. Avšak v našem případě nebylo umožněno provést místní šetření a tím nezjištění technického stavu, vybavenosti a zaměření podlahových ploch obytné části domu, takže odhadnutá cena je orientační.

## Rekapitulace :

Zjištěná cena dle cenového předpisu 1 502 320,- Kč

Cena zjištěná porovnávacím způsobem 1 090 000,- Kč

Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna.

K zástavním právům znalec nepřihlíží

0,- Kč

Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny \*

0,- Kč

\*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

**1 090 000,- Kč**

V našem případě se jedná o ocenění pouze spoluvlastnického podílu ve výši 1/2.

Podle metodického pokynu č.1. v případě ocenění spoluvlastnického podílu u nekomerčních nemovitostí je omezení užívání výrazně větší, neboť spoluvlastník může prakticky užívat pozemek jen omezeně. V našem případě jde o ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2, je tedy stejná velikost, jeho práva jsou omezena výši spoluvlastnického podílu. Čím menší podíl tím větší je omezení. Prodej těchto spoluvlastnického podílu je částečně omezený a většinou jeho cena bývá nižší, snížení ceny odhaduji na 10 %.

Ideální podíl 1/2 z celkové odhadní ceny 1 090 000,- Kč činí 545 000,- Kč

Snížení z důvodu malého podílu o 10 % - 54 500,- Kč

Obvyklá cena 1/2 spoluvlastnického podílu 490 500,- Kč

**Obvyklá cena 490 000,- Kč**

Cena slovy: čtyřistadevadesát tisíc Kč

V Mor. Budějovicích 12.10.2020

Ing. František Chvátal  
Čechova 1222  
676 02 Mor. Budějovice  
telefon: 603 893 596  
e-mail: chvatal.f@seznam.cz

### **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 17.1.1986, č.j.Spr. 222/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5682 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 23.

Razítko, podpis :



Přístupová komunikace



Uliční pohled



Boční stěna obytné části



HUP s napojením na dům



Levá část uliční stěny



Uliční pohled



Pohled na vjezdová vrata



Boční stěna stáji-pohled od sousedů



Zadní stěna zem. stavby-kolny



Prostor kolny



Prostor kolny



Pohled na bývalou stáj



Pravá část dvorní stěny obytné části



Levá část dvorní stěny

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2020 14:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 1020/18 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594598 Oslnovice

Kat.území: 713201 Oslnovice

List vlastnictví: 388

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                 | Identifikátor | Podíl |
|--------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                           |               |       |
| Soukopová Miluše, č.p. 21, 67107 Oslnovice | 565607/1839   | 1/2   |
| Vrba Zdeněk, č.p. 21, 67107 Oslnovice      | 630410/0550   | 1/2   |

## B Nemovitosti

| Pozemky                                         | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany |
|-------------------------------------------------|---------|------------|----------------------------|----------------|----------------|
| St. 24/1                                        |         | 400        | zastavěná plocha a nádvoří |                |                |
| Součástí je stavba: Oslnovice, č.p. 21, rod.dům |         |            |                            |                |                |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 24/1          |         |            |                            |                |                |
| St. 24/3                                        |         | 243        | zastavěná plocha a nádvoří |                |                |
| Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav         |         |            |                            |                |                |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 24/3          |         |            |                            |                |                |
| 1462                                            |         | 413        | ostatní plocha             | jiná plocha    |                |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

### o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 1 275 000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000  
Praha 5, ŘČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 24/1, Parcela: St. 24/3, Parcela: 1462

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 3100/244292-01/09/01-002/00/R ze dne 09.06.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2009.  
V-2980/2009-713

Podává k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

(3z6)

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

### Nařízení exekuce

52Nc 2407/2005-12

Povinnost k

Vrba Zdeněk, č.p. 21, 67107 Oslnovice, ŘČ/IČO:  
630410/0550

(A3-66)

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 52Nc-2407/2005 -12 v Břeclavi ze dne 18.09.2007; uloženo na prac. Břeclav

Z-5684/2007-704

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihoomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 313.

Strana 1

# VÍPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2020 14:55:03

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594598 Oslnovice

Kat.území: 713201 Oslnovice

List vlastnictví: 388

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

## Typ vztahu

Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Vrba Zdeněk, č.p. 21, 67107 Oslnovice, RČ/IČO:  
630410/0550

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 13633/15-010 ze dne 06.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2015 18:32:28. Zápis proveden dne 11.08.2015; uloženo na prac. Šumperk

Z-8430/2015-809

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Vrba Zdeněk, č.p. 21, 67107 Oslnovice, RČ/IČO:  
630410/0550

Parcela: St. 24/1, Parcela: St. 24/3, Parcela: 1462

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šumperk 139 EX-13633/2015 -011 ze dne 06.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2015 18:39:02. Zápis proveden dne 12.08.2015; uloženo na prac. Znojmo

Z-6041/2015-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 139 EX 13633/2015-011 ze dne 6.8.2015. Právní moc ke dni 24.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2015 16:46:14. Zápis proveden dne 14.10.2015; uloženo na prac. Znojmo

Z-7558/2015-713

## Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Vrba Zdeněk, č.p. 21, 67107 Oslnovice, RČ/IČO:  
630410/0550

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97 EX-7/2017 -10 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 20.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2017 17:05:08. Zápis proveden dne 23.01.2017; uloženo na prac. Brno-město

Z-930/2017-702

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Vrba Zdeněk, č.p. 21, 67107 Oslnovice, RČ/IČO:  
630410/0550

Parcela: St. 24/1, Parcela: St. 24/3, Parcela: 1462

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno - město 97 EX-7/2017 -12 ze dne 23.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2017 17:35:25. Zápis proveden dne 26.01.2017; uloženo na prac. Znojmo

Z-692/2017-713

(A3-67)

## Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713,

strana 2

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2020 14:55:03

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594598 Oslovice  
 Katastrální území: 713201 Oslovice List vlastnictví: 388  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

### Povinnost k

Vrba Zdeněk, č.p. 21, 67107 Oslovice, RČ/IČO:  
 630410/0550

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-1020/2018 -10 Exekutorský  
 úřad Brno-město ze dne 15.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2018  
 16:20:01. Zápis proveden dne 20.06.2018; uloženo na prac. Brno-město  
 Z-7090/2018-702

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
 ke spoluvlastnickému podílu 1/2

#### Povinnost k

Vrba Zdeněk, č.p. 21, 67107 Oslovice, RČ/IČO:  
 630410/0550

Parcela: St. 24/1, Parcela: St. 24/3, Parcela: 1462

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno - město 97  
 EX-1020/2018 -12 ze dne 25.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku  
 27.06.2018 16:12:29. Zápis proveden dne 29.06.2018; uloženo na prac. Znojmo  
 Z-3937/2018-713

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54,  
 Brno 616 00

#### Povinnost k

Soukopová Miluše, č.p. 21, 67107 Oslovice, RČ/IČO:  
 565607/1839

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-1020/2018 -10 Exekutorský  
 úřad Brno-město ze dne 15.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2018  
 16:20:01. Zápis proveden dne 20.06.2018; uloženo na prac. Brno-město  
 Z-7090/2018-702

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
 ke spoluvlastnickému podílu 1/2

#### Povinnost k

Soukopová Miluše, č.p. 21, 67107 Oslovice, RČ/IČO:  
 565607/1839

Parcela: St. 24/1, Parcela: St. 24/3, Parcela: 1462

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno - město 97  
 EX-1020/2018 -12 ze dne 25.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku  
 27.06.2018 16:12:29. Zápis proveden dne 29.06.2018; uloženo na prac. Znojmo  
 Z-3937/2018-713

omby a upozornění - Bez zápisu

Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

### Listina

o Smlouva kupní ze dne 08.06.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.07.2009.  
 V-3882/2009-713

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

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2020 14:55:03

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594598 Oslnovice  
Kat.území: 713201 Oslnovice List vlastnictví: 388  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Soukopová Miluše, č.p. 21, 67107 Oslnovice RO/LČO: 565607/1839  
Vrba Zdeněk, č.p. 21, 67107 Oslnovice 630410/0550

F. Vztah Bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.06.2020 15:10:22

(A3-67)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 4





## EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor  
Minská 54, 616 00 Brno,  
tel./fax: 545 215 006, 545 215 007, 545 215 008, 545 216 774, 545 243 330  
www.exekutorurban.cz, e-mail: urad@exekutorurban.cz

č.j. 97EX 1020/18-24  
ev. č. opr.: 244292/1  
č.j. ex. soudu: 16 EXE 818/2018-20

## U S N E S E N Í

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor Exekutorského úřadu Brno – město, Minská 54, 616 00 Brno, pověřený provedením exekuce na základě pověření Okresního soudu ve Znojmě ze dne 05.06.2018 č.j. 16 EXE 818/2018-20, podle pravomocného a vykonatelného rozsudku Okresního soudu v Bruntále č.j. 210 C 39/2015-227 ze dne 01.12.2017, 12 pravomocného a vykonatelného rozsudku Krajského soudu v Ostravě č.j. 8 Co 45/2018-260 ze dne 06.04.2018, k uspokojení pohledávky oprávněného:

1/ **Hypoteční banka a.s.**, IČ: 13584324, sídlem Radlická 333/150, Praha 5, PSČ: 150 57,

proti povinnému:

1/ **Zdeněk Vrba**, datum narození 10.04.1963, bytem Oslnovice č.p. 21, Oslnovice, PSČ: 671 07,

2/ **Milúše Soukopová**, datum narození 07.06.1956, bytem Oslnovice č.p. 21, Oslnovice, PSČ: 671 07,

ve výši 1,233,696,20 Kč s příslušenstvím,

### u s t a n o v u j e

znalcem z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí, Ing. **FRANTIŠEK CHVÁTAL**, IČ: 63430827, se sídlem Čechova č.p. 1222, Moravské Budějovice, PSČ: 676 02, kterému ukládá, aby podal písemně do 60 dnů po obdržení tohoto usnesení ve dvojím vyhotovení znalecký posudek.

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 1020/18- 12 ze dne 25.06.2018 a to:

|                                                                                    |                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Účastník: CZ0647 Znojmo                                                            | Obec: 594598 Oslnovice             |
| Kat. území: 713201 Oslnovice                                                       | Ústř. vlastník: 386                |
| V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela) |                                    |
| A. Vlastník, který spravuje                                                        | Identifikátor                      |
| Vlastnické právo                                                                   |                                    |
| Soukopová Milúše, č.p. 21, 67107 Oslnovice                                         | 1/2                                |
| B. Nemovitosti:                                                                    |                                    |
| Pozemky                                                                            |                                    |
| Parcela                                                                            | Výměra/m <sup>2</sup> Druh pozemku |
| St. 24/1                                                                           | 400 zastavěná plocha a nádvoří     |
| Součástí je stavba: Oslnovice, č.p. 21, rod.dům                                    |                                    |
| Stavba stojí na pozemku p.p. St. 24/1                                              |                                    |
| St. 24/3                                                                           | 243 zastavěná plocha a nádvoří     |
| Součástí je stavba: bez čp/ob, zem.stav                                            |                                    |
| Stavba stojí na pozemku p.p., St. 24/3                                             |                                    |
| 1462                                                                               | 413 ostatní plocha                 |
|                                                                                    | Jiná plocha                        |

Nemovitosti jsou v usazeném ověření, ve kterém vykonává státní správu katastr nemovitostí ČR. Katastrální úřad pro Jihozápadní kraj, katastrální pracoviště Brno, kód: 713.

- stanovit cenu obvyklou,
- uvést všechna příslušenství nemovitosti,
- uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva,
- stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství.

\*Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná, jen ze závažných důvodů může znalec požádat o její prodloužení. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen to oznámit s příslušným odůvodněním neprodleně soudnímu exekutorovi. Nedodržení stanovené lhůty může mít za následek snížení odměny, popřípadě na návrh exekutora opatření podle § 53 o.s.ř.

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kanc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnosti vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

## EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor

Minská 54, 616 00 Brno

tel./fax. 545 215 006, 545 215 007, 545 215 008, 545 216 774, 545 243 330

www.exekutorurban.cz, e-mail: urad@exekutorurban.cz

Soudní exekutor podle ust. § 127 odst. 4 o.s.ř. **u k l á d á povinnému**, aby se na předvolání znalce k tomuto dostavil a poskytl tomuto potřebnou součinnost.

### O d ů v o d ě n í :

Exekučním příkazem č.j. 97EX 1020/18-12 ze dne 25.06.2018 byla nařízena exekuce prodejem nemovitosti povinného. Dnem 14.08.2018 uplynula lhůta pro dobrovolné splnění vymáhané povinnosti podle ust. § 46 odst. 6 zák. č. 120/2001 Sb., exekučního řádu a doložka provedení exekuce byla zapsána do rejstříku zahájených exekucí. Exekuční příkaz nabytí právní moci dne 12.07.2018 a exekuci tak lze s odkazem na ust. § 47 odst. 2 zák. č. 120/2001 Sb., exekuční řád, provést.

Vzhledem k tomu, že je nutné ocenit nemovitosti v souladu s ust. § 336a o.s.ř., ustanovil soudní exekutor v souladu s ust. § 336 o.s.ř. znalce z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí.

**P o u ě n í :** I. Proti osobě znalce mohou být podány námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení.

Jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí.

II. Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich zákonným zástupcům nebo zmocněncům lze pochybovat o jeho nepodjatosti.

V Brně dne 01.09.2020

Mgr. Petra Eliášová  
kandidátka  
pověřená soudním exekutorem

*Informace a zásady ochrany osobních údajů v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů (GDPR) jsou dostupné na webových stránkách exekutora [www.exekutorurban.cz](http://www.exekutorurban.cz)*

(A3 - 66)

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stanovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kancel. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.