

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 4314-138/19

O ceně pozemků s rodinným domem Slavkov pod Hostýnem č.p. 19, Zlínský kraj, s příslušenstvím



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad
Minská 54
60200 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny 97EX 2419/15

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., podle stavu ke dni 30.11.2019 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladimíra Smetanová
Josefa Homoly 3739/5
767 01 Kroměříž
telefon: 724 897 355
e-mail: smetanovavladimira@iol.cz
IČ: 60383721 DIČ: CZ6057182120

Počet stran: 17 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Kroměříži 2.12.2019

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemky s rodinným domem
Adresa předmětu ocenění: Slavkov pod Hostýnem 19
768 61 Slavkov pod Hostýnem
LV: 167
Kraj: Zlínský
Okres: Kroměříž
Obec: Slavkov pod Hostýnem
Katastrální území: Slavkov pod Hostýnem
Počet obyvatel: 639

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.11.2019 za přítomnosti Ladislava Kužela.

3. Obsah znaleckého posudku

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

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.

Odhad obvyklé ceny nemovité věci

Odhadce:	Ing. Vladimíra Smetanová Josefa Homoly 3739/5 3739 / 5, 767 01 Kroměříž, 724 897 355, smetanovavladimira@iol.cz		
Datum objednání:	12.11.2019	Datum místního šetření:	30.11.2019
Místní šetření proběhlo za účasti:	Ladislava Kužela		
Datum převzetí kompletních podkladů:	2.12.2019		
Vlastník stavby:	Ladislav Kužel, Slavkov pod Hostýnem 19, 76861 Slavkov pod Hostýnem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		
Vlastník pozemku:	Ladislav Kužel, Slavkov pod Hostýnem 19, 76861 Slavkov pod Hostýnem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		
Klient:	Exekutorský úřad, Minská 54, 602 00 Brno, ,		Objednatel: Klient



Základní údaje

Název nemovité věci:	pozemky s rodinným domem		
Adresa nemovité věci:	Slavkov 19, 76861 Slavkov pod Hostýnem		
Předmět ocenění:	Rodinný dům - bez nebytových prostor, č.p. 19 součást pozemku p.č. St. 70 včetně pozemků p.č. St. 70, 69, 71 a ostatní stavba chlév a stodola v k.ú. Slavkov pod Hostýnem.		
Účel ocenění:	Jiné k usnesení 97EX 2419/15		
Katastrální údaje			
Kraj:	Zlínský	Okres:	Kroměříž
Obec:	Slavkov pod Hostýnem	Katastrální území:	Slavkov pod Hostýnem
Ulice:	Slavkov	Číslo popisné/orientační	19
List vlastnictví č.:	167	Parcelní čísla pozemků:	St. 70, 69, 71

ÚČEL OCENĚNÍ: Jiné (ocenění stávajícího stavu)

Rizika

- + Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- + Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- + Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1
- + Bez reálných břemen a služebností
- Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.
- + Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Nemovitá věc vykazuje viditelné technické vady omezující její další životnost
- + Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn přes pozemky p.č. 1375, 1376/1, 1376/2, 1381/3

Vyhodnocení rizik pro Collateral management: ANO

Současný stav

Budoucí stav

OBVYKLÁ CENA

230 000 Kč

POZEMKY S RD

3 202 Kč/m²

0 Kč/m²

JEDNOTKOVÁ CENA

50 000 Kč

POZEMEK P.Č. 71

Vytvořeno programem NEMExpress verze 2.1.55

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Slavkov pod Hostýnem je samostatná zemědělská obec v podhůří Hostýnských vrchů, v sousedství Bystřice pod Hostýnem. Dům na okraji zástavby obce, samostatně stojící, s problematickým příjezdem za nepříznivého počasí.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - zástavba RD

Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Samostatně stojící zděný dům s přilehlými hospodářskými stavbami, oploceným dvorem a neoploceným pozemkem před domem. Mimo dům je neoplocený pozemek zahrady, kde je postavená bez kolaudace hospodářská stavba tvořící příslušenství k domu na p.č. st.159 jiného vlastníka. Pozemek je oceněn jako holý. Hodnocený dům v původním stavu, bez jakékoli modernizace, odpojené všechny sítě, obydlený a výměnek pronajímáný. Půdorys L, sedlová střecha s

betonovými taškami, nepodsklepený, jedno nadzemní podlaží a volná půda. Na dům navazuje bývalý chlév se suchým WC a stodola. Dispoziční řešení a vybavení: vstup ze dvora do chodby s hlínou, schody do sklepa s klenbou, SV 1,30m, není počítán jako patro. Kuchyně s betonem, sporákem na tuhá paliva, s kohoutkem se studenou vodou, pokoj s dřevěnou dláždou, bez topení, spíž. Vstup ze dvora do výměnku, zádveří s plynovým sporákem na PB, s odsavačem, s dřezem se studenou vodou, s dlažbou, obkladem (sporák dlouhodobě neužívaný). Pokoj se sporákem na tuhá paliva, s betonem, část dlažba, část koberec, pokoj s kobercem. V domě není žádné sociální zázemí, pouze suché WC u bývalého chléva. Vstup do výměnku verandou s pultovou střechou s vlnitým plechem. Stav domu standardně neobyvatelný. Elektřina odštěpená, voda provizorně od souseda. Všechny pozemky v ÚPD v plochách smíšených obytných vesnických.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1900	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	k celkové rekonstrukci	
Energetický průkaz stavby:	Není	
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☐ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1375, 1376/1, 1376/2, 1381/3		
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1375	ostatní plocha ostatní komunikace	obec
1376/1	ostatní plocha ostatní komunikace	obec
1376/2	ostatní plocha ostatní komunikace	obec
1381/3	ostatní plocha ostatní komunikace	obec

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☐ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
☒ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Typ smlouvy: nepředložena

Doba nájmu: nesdělena

Výše nájmu: 1000,- Kč/měsíc

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Pronájem výměnku bez funkční elektřiny za 1000,- Kč/měsíc.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Zástavní práva exekutorská dle LV

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
ANO	Nemovitá věc vykazuje viditelné technické vady omezující její další životnost

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 167				
Kraj:	CZ072 Zlínský	Okres:	CZ0721 Kroměříž	
Obec:	588997 Slavkov pod Hostýnem	Katastrální území:	750298 Slavkov pod Hostýnem	
Ulice:	Slavkov	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	RČ: 5409233445	Ladislav Kužel	Slavkov pod Hostýnem 19, 76861 Slavkov pod Hostýnem	1 / 1
Stavby				
část obce Slavkov pod Hostýnem Objekt k bydlení			stavba je součástí pozemku	
			č.p. 19	na pozemku p.č. St. 70
				ANO
Pozemky				
St. 70	Stavební parcela	Parcela KN	523 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
69	Pozemková parcela	Parcela KN	169 m ²	ostatní plocha
71	Pozemková parcela	Parcela KN	265 m ²	zahrađa

Výpočet věcné hodnoty staveb

Dům užívaný nestandardně jako 2x 1+1 bez sociálního zázemí, bez elektřiny, s provizorně zavedenou studenou vodou od souseda. Vytápění v každé části pouze kuchyňským sporákem na tuhá paliva.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.NP	89,41 m ²	50,46 m ²
1.NP	89,41 m ²	21,36 m ²
Celkem započitatelná plocha		71,82m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	chodba	8,28 m ²	1,00	8,28m ²
	do sklepa	4,50 m ²	1,00	4,50m ²
	spíž	1,65 m ²	1,00	1,65m ²
	pokoj	21,63 m ²	1,00	21,63m ²
	kuchyň	14,40 m ²	1,00	14,40m ²
1.NP - celkem		50,46 m²		50,46 m²
1.NP				
	kuchyň vstup výměnek	5,40 m ²	1,00	5,40m ²
	kuchyň výměnek	7,00 m ²	1,00	7,00m ²
	pokoj výměnek	8,96 m ²	1,00	8,96m ²
1.NP - celkem		21,36 m²		21,36 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	10,70*5,55*3,40+3,70*6,25*2,20+3,45*2,00*2,00	=	266,58 m ³
zastřešení	10,70*5,55*2,50/2+3,70*6,25*2,50/2	=	103,14 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	369,72 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	kamenné
Zdivo	smíšené
Stropy	rovný podhled
Střecha	sedlová, pultová
Krytina	betonové tašky, plech vlnitý
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné
Fasádní omítky	hladké
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	keramické
Schody	do sklepa
Dveře	náplňové
Okna	dřevěná kastlová
Podlahy obytných místností	beton s koberci, dřevěná dlážka
Podlahy ostatních místností	betonová mazanina
Vytápění	kamna na tuhá paliva 2x
Elektroinstalace	chybí
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	studená voda
Zdroj teplé vody	chybí
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	chybí
Vybavení kuchyně	chybí
Vnitřní vybavení	chybí
Záchod	chybí
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	179
Obestavěný prostor	[m ³]	369,72
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 848 608
Stáří	roků	119
Další životnost	roků	11
Opotřebení	%	91,54
Věcná hodnota (VH)	Kč	156 429

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
chlév a stodola zděná stavba se sedlovou střechou s betonovými taškami 16,70*5,50=92m ²		st.70	1,00 ks	200 000 Kč/ks	200 000 Kč	90 %	20 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							20 000 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek zastavěný domem s přilehlým dvorem a zatravněnou plochou před domem a s neudržovaným pozemkem mimo dům, kam zasahuje černá stavba jiného vlastníka.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V zastavěném území obce, plochy smíšené obytné vesnické.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 70	523	200	1 / 1	104 600
ostatní plocha	69	169	200	1 / 1	33 800
zahrada	71	265	200	1 / 1	53 000
Celková výměra pozemků:		957	Hodnota pozemků celkem:		191 400

Výpočet porovnávací hodnoty

Standardně neobyvatelný rodinný dům na okraji zástavby, problematický zimní i letní přístup.

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Oceňovaná nemovitá věc							
Slavkov pod Hostýnem zděný samostatný	71,82	957	2*1+1				
Srovnávané nemovité věci							
Žalkovice RD Žalkovice, RD v centru Žalkovic , nepodsklepený, jedno nadzemní podlaží, sedlová střecha s pálenými taškami, volná půda. Napojení na vodu, elektřinu, kanalizace do žumpy, plyn. Umístění v záplavové oblasti Q 20. Dispoziční řešení a vybavení: vstup od ulice středem domu do chodby s dlažbou, nalevo tři pokoje s betonem, komora a místnost s kotlínou a vanou. Z chodby napravo kuchyně s obkladem, PVC, bez sporáku a linky, s WaW, koupelna se sprchovým koutem, keramickým umyvadlem, karmou, betonem, obkladem, spíž, WC s dlažbou, obkladem, pokoje s PVC, WaW. Dům vlhký, delší dobu nebyl standardně obydlený. V současné době dům odstraněný. Pozemek použitý k nové výstavbě. Při přepočtu pouze na pozemek tj. 300,- Kč/m ² pozemku.	130,00	1 171	3+1	350 000	2 692	0,93	2 504
Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný obchod - koeficient 1,00; Lokalita - náves - koeficient 0,95; Vliv pozemku - vcelku s domem - koeficient 0,98; 							
Zlobice Bojanovice RD Bojanovice, RD Bojanovice podíl 1/2 za 160 000 v 2018, objem 734m ³ , 1.NP 109m ² , pozemek 1523m ² , centrum stavebně nesrostlé místní části obce. Podlahová plocha 70,88m ² bez průjezdu tj. 5 079,- Kč/m² . Dům obydlený, nepodsklepený, jedno nadzemní podlaží, půda. 2+1 s funkční koupelnou a kuchyní. Lepší stav než hodnocený, větší pozemek, lepší poloha na návsi.	87,20	1 523	2+1	320 000	3 670	0,88	3 230
Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný obchod - koeficient 1,00; Lokalita - náves - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - koupelna - koeficient 0,95; Vliv pozemku - vcelku s domem - koeficient 0,98; 							
Honětice RD Rozárov, Jedná se o zděný samostatně stojící dům, dvacet let neobydlený a neudržovaný, ve špatném stavebně technickém stavu. Bez sociálního zázemí, vše uvnitř demontované a rozbité. Dispoziční řešení a vybavení: vstup středem do chodby s betonem, trámovým podhledem, napravo dvě místnosti s betonem, místnost s betonem a luxfery. Z chodby nalevo místnost s betonem a komora s betonem a jednoduchými kovovými okny.	102,00	1 999		380 000	3 725	1,03	3 837
Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný obchod - koeficient 1,00; Lokalita - mimo zastavěné území - koeficient 1,05; Vliv pozemku - vcelku s domem - koeficient 0,98; 							

Variační koeficient před úpravami:	14,11 %	Variační koeficient po úpravách:	17,08 %
Započitatelná plocha	71,82 m ²		
Minimální jednotková cena:	2 504 Kč/m ²	Minimální cena:	179 837 Kč
Průměrná jednotková cena:	3 190 Kč/m ²	Průměrná cena:	229 106 Kč
Maximální jednotková cena:	3 837 Kč/m ²	Maximální cena:	275 573 Kč
Stanovená jednotková cena:	3 200 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	229 824 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Dům není momentálně obchodovaný, byl předmětem darovací smlouvy v rodině v roce 1999

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí

Obvyklou cenu domu odhaduji porovnáním s realizovanými obchody obdobných domů, s veškerým příslušenstvím, ve výši 230 000,- Kč, jednotková cena 3 202,- Kč. Tato cena je uvnitř intervalu jednotkových cen porovnávaných realizovaných obchodů. Při variantě demolice domu tj. 332,- Kč/m² pozemku.

Podmínky vhodnosti zástavy

Vzhledem k opotřebení a exekucím nevhodná zástava.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	229 824 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	367 829 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	230 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	191 400 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	2 048 608 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	1 848 608 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	200 000 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

Samostatně stojící dům s krásným výhledem z pozemku.

Slabé stránky nemovité věci

Nemovitě věci bez průběžné údržby, standardně neobyvatelné, problematický příjezd na pozemek, část pozemku mimo dům a zastavěný nepovolenou stavbou, která je užívána jiným vlastníkem. Samostatný pozemek je oplocený v celku s domem jiného vlastníka. Přístupová obecní komunikace k němu nesjízdna. Oplocení není provedeno po hranicích parcel.

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace	2
LV	3
Snímky, situace	3



vstup sklep



kuchyně



pokoj



kuchyně



vývod vody



pravý vstup do domu, levý do výměnku



chlévy a stodola



RD



výměnek zádveří



výměnek kuchyň se sporákem



výměnek pokoj



příchod od komunikace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2019 13:35:03

Vytvoreno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 97EX 2419/15 pro JUDr. Karel Urban

Okres: CZ0721 Kroměříž

Obec: 588997 Slavkov pod Hostýnem

Kat.území: 750298 Slavkov pod Hostýnem

List vlastnictví: 167

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kužel Ladislav, č.p. 19, 76861 Slavkov pod Hostýnem	540923/3445	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	70	523	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Slavkov pod Hostýnem, č.p. 19, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 70					
	69	169	ostatní plocha	neplodná půda	
	71	265	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

jistina ve výši 59.897,61 Kč s příslušenstvím

povinný: Kužel Ladislav, r.č. 540923/3445

Oprávnění pro

AB 5 B. V., soukromá společnost s ručením omezeným, id.

č. 34192873, Strawinskylaan 933/Wtc, Twr B, 1077, XX

Amsterdam, Nizozemsko

Povinnost k

Parcela: St. 70, Parcela: 69, Parcela: 71

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudní exekutor JUDr. Karel Urban, Brno-město; č.j. 97EX-2419/2015 -12 ze dne 01.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2015 09:10:57. Zápis proveden dne 23.06.2015.

V-1832/2015-740

Pořadí k 01.06.2015 09:10

(4 z 6)

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

5676 / 2917 C5

Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Kužel Ladislav, č.p. 19, 76861 Slavkov pod Hostýnem,

RČ/IČO: 540923/3445

(A3 - 5676)

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-2419/2015 -9 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 27.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2015 07:30:09. Zápis proveden dne 03.06.2015; uloženo na prac. Brno-město

Z-8836/2015-702

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2019 13:35:03

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588997 Slavkov pod Hostýnem
Kat.území: 750298 Slavkov pod Hostýnem List vlastnictví: 167
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Kužel Ladislav, r.č. 540923/3445

Povinnost k

Parcela: St. 70, Parcela: 69, Parcela: 71

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Karel Urban, Brno-město; č.j.: 97EX-2419/2015 -13 ze dne 01.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2015 09:11:06. Zápis proveden dne 23.06.2015; uloženo na prac. Holešov

Z-1123/2015-740

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov

Povinnost k

Kužel Ladislav, č.p. 19, 76861 Slavkov pod Hostýnem,
RČ/IČO: 540923/3445

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-34205/2015 -7 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne 19.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2015 15:58:07. Zápis proveden dne 24.08.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-12113/2015-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Kužel Ladislav, r.č. 540923/3445

Povinnost k

Parcela: St. 70, Parcela: 69, Parcela: 71

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána, Přerov; č.j.: 103 Ex-34205/2015 -10 ze dne 19.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2015 15:58:02. Zápis proveden dne 26.08.2015; uloženo na prac. Holešov

Z-1617/2015-740

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Král, Exekutorský úřad Ostrava, Dvořákova 1515/2, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

Povinnost k

Kužel Ladislav, č.p. 19, 76861 Slavkov pod Hostýnem,
RČ/IČO: 540923/3445

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce soudní exekutor Mgr. Jiří Král, Ostrava; č.j. 043 EX-200/2018 -7 ze dne 30.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2018 16:20:53. Zápis proveden dne 01.10.2018; uloženo na prac. Holešov

Z-3309/2018-740

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- povinný: Kužel Ladislav, RČ: 540923/3445

Povinnost k

Parcela: St. 70, Parcela: 69, Parcela: 71

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Jiří Král, Ostrava; č.j. 043 EX-200/2018 -18 ze dne 12.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2018 16:20:53. Zápis proveden dne 02.10.2018; uloženo na prac.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.
strana 2

(A3-5675)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2019 13:35:03

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588997 Slavkov pod Hostýnem
Kat.území: 750298 Slavkov pod Hostýnem List vlastnictví: 167
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Holešov

Z-3310/2018-740

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Jiří Král,
Ostrava; č.j. 043 EX-200/2018 -18 ze dne 12.09.2018. Právní moc ke dni
01.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2018 13:30:29. Zápis
proveden dne 12.10.2018; uloženo na prac. Holešov

Z-3469/2018-740

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
LV 167

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Darovací smlouva V12 1438/1999 ze dne 22.11.1999, právní účinky vkladu ke dni 23.11.1999.

POLVZ:42/1999

Z-10100042/1999-740

Pro: Kužel Ladislav, č.p. 19, 76861 Slavkov pod Hostýnem

RČ/IČO: 540923/3445

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
71	64941	265

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

movitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

hotovil:
ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.11.2019 13:54:30

(5 z 6)

5677 / 2917 C5

(A3 - 5678)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.
strana 3





C. REKAPITULACE

Obvyklou cenu pozemků p.č. st.70 a p.č. 69 s rodinným domem č.p. 19, s vedlejší stavbou chléva a stodoly a s venkovními úpravami, odhaduji v celkové výši **230 000,- Kč**. Obvyklou cenu samostatného pozemku p.č. 71, na které se částečně nachází stavba jiného vlastníka, odhaduji ve výši **50 000,- Kč**.

Část domu je pronajata, bez písemné nájemní smlouvy. Nebyla zjištěna věcná břemena, výměnky, pachtovní a předkupní práva.

Výsledná obvyklá cena shodná s obvyklou cenou.

V Kroměříži 2.12.2019

Ing. Vladimíra Smetanová
Josefa Homoly 3739/5
767 01 Kroměříž
telefon: 724 897 355
e-mail: smetanovavladimira@iol.cz

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.10.4.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2.5.1995 pod č.j. Spr. 3595/94 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4314-138/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4314-138/19.