



Znalecký posudek č. 5286-466-2020

O ceně obvyklé nemovitých věcí



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	JUDr. Vojtěch Mádr Insolvenční správce Jany a Drahoslava Popelkových Údolní 552/65, 602 00 Brno IČ: 72542535
Předmět ocenění:	Rodinný dům v k.ú. Strání, obec Strání, okres Uherské Hradiště, LV č. 2792
Účel posudku:	Stanovení ceny obvyklé pro insolvenční řízení
Oceněno k datu:	11.08.2020
Podle stavu ke dni:	11.08.2020
Datum místního šetření:	11.08.2020
Zhotovitel:	STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Lukáš Pejchal
Počet stran bez příloh:	24
Počet příloh:	4
Počet vyhotovení:	3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 27. 08. 2020

Obsah

1	NÁLEZ	6
1.1	Znalecký úkol	6
1.2	Účel posudku	6
1.3	Místní šetření.....	6
1.4	Prohlášení Znalce o nezávislosti	6
1.5	Předpoklady a omezující podmínky.....	6
1.6	Podklady	7
1.7	Identifikace nemovité věci.....	8
1.7.1	Vlastník	8
1.7.2	Nemovité věci.....	8
1.8	Popis lokality.....	8
1.8.1	Místopis	8
1.8.2	Lokalizace předmětu ocenění	9
1.8.3	Napojení na inženýrské sítě	9
1.8.4	Přístup a příjezd.....	9
1.8.5	Dopravní dostupnost.....	10
1.9	Popis předmětu ocenění.....	10
1.9.1	Pozemky	10
1.10	Nájemní a pachtovní práva	11
1.11	Rizika	11
1.11.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	11
1.11.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	11
1.11.3	Věcná břemena a obdobná zatížení	12
1.11.4	Ostatní rizika.....	12
2	POSUDEK.....	14
2.1	Definice tržní hodnoty a obvyklé ceny	14
2.1.1	Tržní hodnota	14
2.1.2	Obvyklá cena	14
2.2	Definice reálné hodnoty	14



2.3	Volba metody ocenění.....	15
2.3.1	Popis metody komparativní	15
2.3.2	Popis metody nákladové	16
2.3.3	Popis metody výnosové	16
2.3.4	Popis metody reziduální.....	16
2.4	Ocenění porovnávací metodou	17
2.4.1	Srovnávací objekty	17
2.4.2	Komparace	20
3	REKAPITULACE	22
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA	23
5	PŘÍLOHY.....	24

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpisy z KN	9 listů
Příloha č. 2: Náhled KN-mapy.....	1 list
Příloha č. 3: Náhled KN-ortofoto mapy	1 listy
Příloha č. 4: Fotodokumentace	4 listy

1 NÁLEZ

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí v k.ú. Strání, obec Strání, okres Uherské Hradiště, Zlínský kraj, Česko, LV č. 2792 a to:

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 113/2	374	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Strání, č.p. 273, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 113/2				

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účel insolvenčního řízení.

1.3 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 11. 08. 2020 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovité věci.

1.4 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.5 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.

4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.

1.6 Podklady

- Výpis z katastru nemovitostí, k.ú. Strání, LV č. 2792
- Znalecký posudek č. 3009-533-2017 o stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovitých věcí v k.ú. Strání pro potřeby insolvenčního řízení, zpracovaný STATIKUM s.r.o., znalecký ústav dne 18. 09. 2017.
- Informace a podklady dodané zadavatelem ocenění
- Informace z katastru nemovitostí
- Informace a fotodokumentace z místního šetření

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009

1.7 Identifikace nemovité věci

Číslo LV: 2792
 Kraj: Zlínský kraj
 Okres: Uherské Hradiště
 Obec: Strání [592617]
 Katastrální území: Strání [756113]

1.7.1 Vlastník

Vlastnické právo	Podíl
SJM Popelka Drahoslav a Popelková Jana, Podsedky 273, 68765 Strání	-

1.7.2 Nemovitě věci

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 113/2	374	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Strání, č.p. 273, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 113/2				

1.8 Popis lokality

1.8.1 Místopis

Strání je obec v okrese Uherské Hradiště ve Zlínském kraji. Rozprostírá se na jihovýchodě Bílých Karpat v údolí potoka Klanečnice na hranicích se Slovenskem. K 1.1.2020 zde žilo přes 3 474 obyvatel. V obci je rozšířená občanská vybavenost.

1.8.1.1 Doprava

Obcí prochází silnice I. třídy č. 54, která začíná u Slavkova u Brna a končí na hraničním přechodu Strání.

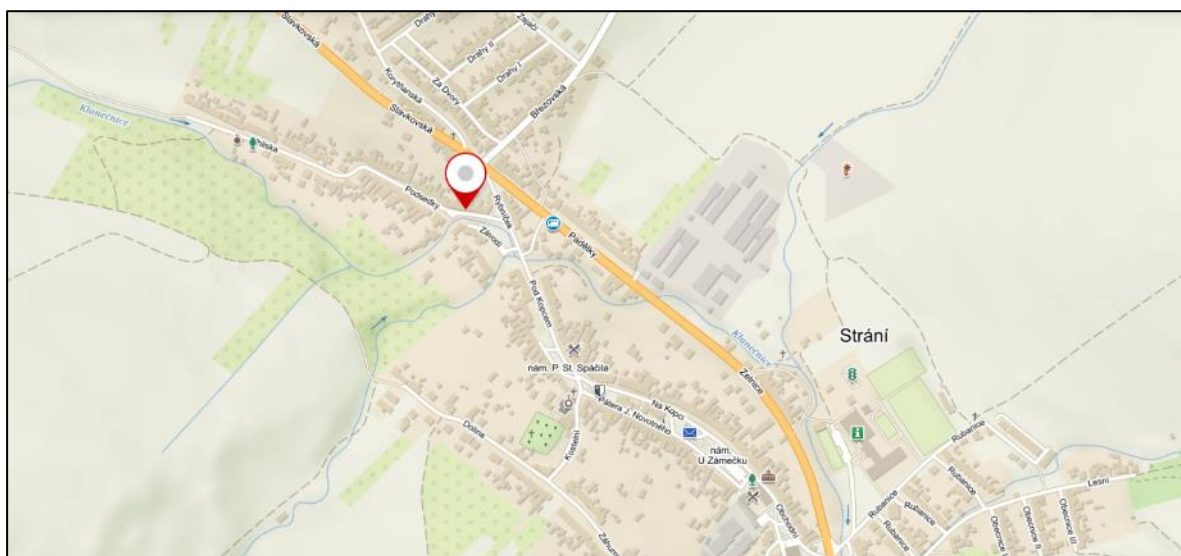
1.8.1.2 Občanská a technická vybavenost

V obci je dobrá občanská vybavenost – obecní úřad, pošta, mateřská, základní a základní umělecká škola, lékárna, obchody, restaurační zařízení, koupaliště, sportoviště, ubytování atd.

V obci je kompletní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plyn.

1.8.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňovaný rodinný dům se nachází přibližně 700 m severovýchodně od centra, v širším centru obce na adrese Podsedky 273, Strání.



Situace

1.8.3 Napojení na inženýrské sítě

Nemovitá věc je napojena na veškeré inženýrské sítě. K datu ocenění byl plyn odpojen.

1.8.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňované nemovité věci je přímo z veřejné komunikace na ulici Podsedky. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Přístup a příjezd přes pozemky:

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
6589/1	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Strání, Na kopci 321, 68765 Strání

1.8.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I. třídy č. 54.

1.9 Popis předmětu ocenění

Oceňovaný rodinný dům je dvoupodlažní částečně podsklepený řadový zděný objekt bez podkroví se sedlovou střechou. V 1. NP objektu se nachází kuchyně, 2 pokoje, koupelna, WC, spíž, komora, chodba, schodiště a průjezd-garáž, ve 2. NP se nachází kuchyně, 4 pokoje, koupelna, WC, chodby a schodiště. Základy domu jsou betonové, izolace proti zemní vlhkosti buď chybí nebo je nefunkční, zdivo je z cihel tl. 450 mm, stropy jsou dřevěné trámové s rovným podhledem, střecha je sedlová, na jedné straně opatřena polovalbou, krov dřevěný vázaný, střešní krytina je tašková, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou plastová, dveře jsou dřevěné hladké, vnitřní omítky jsou vápenné, venkovní omítka je vápenná, sokl fasády není obložen, schodiště je betonové s terasem, podlahy jsou palubky, koberce, PVC a keramická dlažba. Dům má vybudovány všechny přípojky, přičemž plyn byl k datu ocenění odpojen. V domě je vybudováno ústřední topení, přičemž kotel není funkční a nemovitost je vytápěna kamny na tuhá paliva v jednotlivých místnostech. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Dům byl vybudován v roce 1947. Celkový stavebnětechnický stav nemovité věci je špatný, v důsledku výskytu plísní na povrchu stěn. Zjištěný stav vznikl v příčinné souvislosti s vadným užíváním a údržbou domu. Dům vykazuje nefunkční izolační systém proti zemní vlhkosti, nedostatečné větrání a temperování jednotlivých místností. K objektu náleží pozemek o rozměru 374 m² a objekt chléva a zemní sklep. Uvažovaná užitná plocha RD je 200 m².

Popis technického stavu:

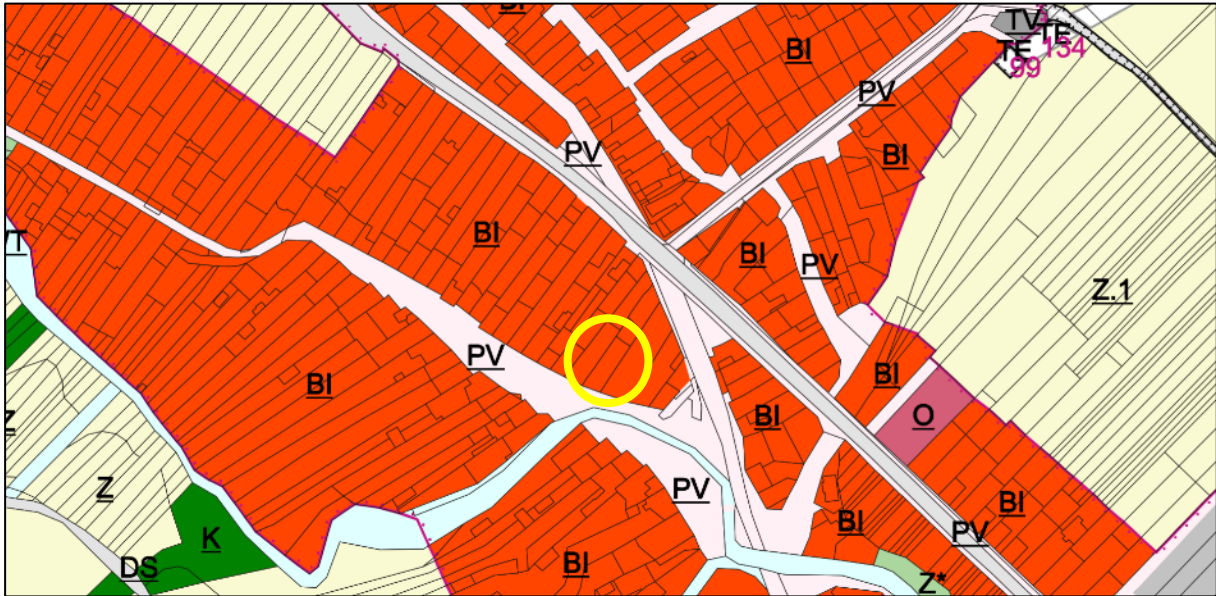
Stavba je ve špatném technickém stavu.

1.9.1 Pozemky

Pozemek parc. č. St. 113/2 je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba rodinného domu Strání č.p. 273 se zastavěnou plochou přibližně 138 m², zbylých 236 m² tvoří zahrada se stavbou chléva a zemním sklepem.

1.9.1.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňovaný rodinný dům v ploše BI = plochy pro bydlení individuální – stabilizované území.



Náhled územního plánu

1.10 Nájemní a pachtovní práva

Znalci nebyla předložena nájemní smlouva/dokument o pachtovním právu.

1.11 Rizika

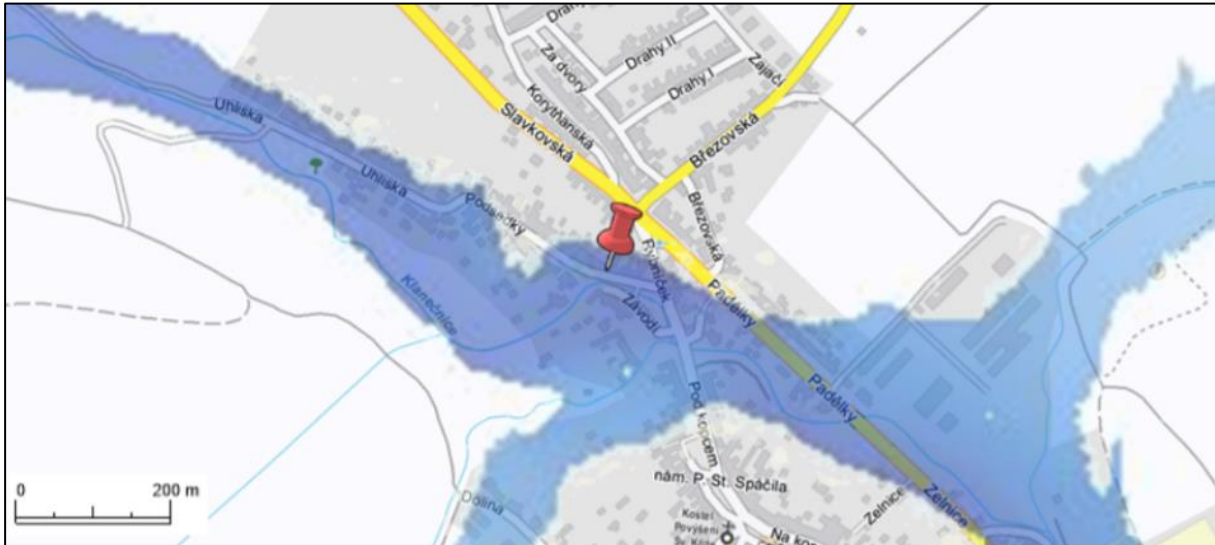
1.11.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Stavba chléva, umístěná na severovýchodní straně rodinného domu, o zastavěné ploše přibližně 24 m² není řádně vedena v katastru nemovitostí.

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyl zjištěna.

1.11.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Nemovitá věc je situována v záplavovém území 20-leté vody (klasifikace riziko povodně 3). Je doporučeno pojištění proti povodni/záplavě. Žádná jiná rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna.



Grafické znázornění záplavového území 20-leté vody

1.11.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Na výpisu z katastru nemovitostí jsou uvedena následující zápisy:

- 1) Zástavní právo smluvní vč. souvisejících zápisů, oprávnění pro LEXICO, a.s., povinnost k pozemku parc.č. St. 113/2, V-2995/2007-742, V-249/2020-742, V-744/2020-742.
- 2) Zástavní právo exekutorské, oprávněné pro Jihomoravská plynárenská, a.s., povinnost k pozemku parc.č. St. 113/2, Z-5670/2012-742.
- 3) Zástavní právo exekutorské, oprávněné pro Jihomoravská plynárenská, a.s., povinnost k pozemku parc.č. St. 113/2, Z-1109/2012-742.
- 4) Zástavní právo exekutorské, oprávněné pro Wüstenrot - stavební spořitelna a.s., povinnost k pozemku parc.č. St. 113/2, Z-3071/2013-742.
- 5) Zástavní právo exekutorské, oprávněné pro Intrum Czech, s.r.o., povinnost k pozemku parc.č. St. 113/2, V-4413/2014-742.

1.11.4 Ostatní rizika

V oddílu D jsou uvedeny následující zápisy:

- 1) Nařízení exekuce JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov, se sídlem Veveří 2216/125, Brno, povinnost k Popelka Drahoslav, Z-1120/2012-742.
- 2) Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti souvisí s 15 EXE 733/2011-11 ze dne 2.11.2011 povinný: Drahoslav Popelka, povinnost k pozemku parc.č. St. 113/2, Z-1108/2012-742.
- 3) Nařízení exekuce JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov, se sídlem Veveří 2216/125, Brno, povinnost k Popelka Drahoslav, Z-3840/2012-742.
- 4) Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti souvisí s 6 EXE 181/2012-16 ze dne 4.4.2012 povinný: Drahoslav Popelka, povinnost k pozemku parc.č. St. 113/2, Z-3834/2012-742.

- 5) Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, - povinná osoba: Drahoslav Popelka, r.č. 680822/1541, - povinná osoba: Jana Popelková, r.č. 675224/1793, povinnost k pozemku parc.č. St. 113/2, Z-3078/2013-742.
- 6) Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo, povinnost k Popelka Drahoslav, Z-8564/2013-713.
- 7) Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo, povinnost k Popelková Jana, Z-8564/2013-713.
- 8) Zahájení exekuce vč. souvisejících zápisů, pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň, povinnost k Popelka Drahoslav, Z-3153/2014-407, Z-850/2016-742, Z-905/2016-742, Z-850/2016-742.
- 9) Zahájení exekuce vč. souvisejících zápisů pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň, povinnost k Popelková Jana, Z-3153/2014-407, Z-850/2016-742, Z-905/2016-742.
- 10) Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov, povinnost k Popelka Drahoslav, Z-12063/2014-808.
- 11) Zahájení exekuce vč. souvisejících zápisů pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy, povinnost k Popelka Drahoslav, Z-9048/2014-404, Z-2777/2014-742.
- 12) Zahájení exekuce vč. souvisejících zápisů pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy, povinnost k Popelková Jana, Z-9048/2014-404, Z-2777/2014-742.
- 13) Zahájení exekuce vč. souvisejících zápisů pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy, povinnost k Popelková Jana, Z-4756/2016-404, Z-1370/2016-742.
- 14) Zahájení exekuce vč. souvisejících zápisů pověřený soudní exekutor: Mgr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník, povinnost k Popelka Drahoslav, Z-3255/2016-811, Z-2362/2016-742.
- 15) Zahájení exekuce vč. souvisejících zápisů pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo, povinnost k Popelka Drahoslav, Z-2037/2017-713, Z-609/2017-742.
- 16) Rozhodnutí o úpadku, povinnost k Popelka Drahoslav, Z-1455/2017-742.
- 17) Rozhodnutí o úpadku, povinnost k Popelková Jana, Z-1455/2017-742.
- 18) Zahájena obnova katastrálního operátu, povinnost k pozemku parc.č. St. 113/2.

2 POSUDEK

2.1 Definice tržní hodnoty a obvyklé ceny

2.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směniti mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

2.1.2 Obvyklá cena

V legislativě České republiky není definice tržní hodnoty zakotvena. Jako ekvivalent k tržní hodnotě je v českých předpisech uvedena obvyklá cena. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována jako:

„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných 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 věci a určí se porovnáním.“

2.2 Definice reálné hodnoty

Mezinárodní účetní standard (IAS) 391 definuje reálnou hodnotu jako:

„Částka, za kterou by aktivum mohlo být směneno nebo pasivum zapláceno mezi znalými, ochotnými a nespřízněnými stranami v transakci za obvyklých podmínek“

§ 27 odst. 4 zákona č. 563/199,1 Sb., o účetnictví definuje reálnou hodnotu jako:

- a) *„tržní hodnota, popřípadě tržní hodnota odvozená z tržní hodnoty jednotlivých složek aktiv a pasiv, nelze-li tržní hodnotu pro některé aktivum nebo pasivum zjistit, ale lze ji zjistit pro jednotlivé složky nebo podobné aktivum či pasivum,*

- b) hodnota vyplývající z obecně uznávaných oceňovacích modelů a technik, pokud tyto oceňovací modely a techniky zajišťují přijatelný odhad tržní hodnoty,
- c) ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici nebo tato nedostatečně představuje reálnou hodnotu; metody ocenění použité při kvalifikovaném odhadu nebo posudku znalce musí zajistit přiměřené přiblížení se k tržní hodnotě,
- d) ocenění stanovené podle zvláštních právních předpisů, nelze-li postupovat podle písmen a) až c).

2.3 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

2.3.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

2.3.2 Popis metody nákladové

Nákladová hodnota nemovitostí (věcná hodnota, časová cena) je součtem hodnoty pozemků odpovídající nákladům na jejich pořízení a nákladové hodnoty staveb. V obecném pojetí představuje hodnotu, zahrnující hodnotu pozemků a jejich zhodnocení, přičemž zástavba představuje jednu z mnoha forem tohoto zhodnocení.

Nákladová hodnota je obvykle používána jako měřítko výše nákladů na výstavbu a zpravidla má menší vliv na tržní hodnotu než zbývající oceňovací přístupy.

Reprodukční cena: „Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.“ (Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb, Ministerstvo financí ČR, 25.9.2014)

Časová cena (také Věcná hodnota): „reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu.“ (Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb, Ministerstvo financí ČR, 25.9.2014)

Ke zjištění věcné hodnoty je možno využít nákladový způsob z oceňovacího předpisu bez použití koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

2.3.3 Popis metody výnosové

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu, popřípadě průzkumem trhu. Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace.

2.3.4 Popis metody reziduální

Metody reziduální přistupují k nemovitosti jako k příležitosti budoucího nejlepšího rozvoje dle místní platné územní regulace. Tento přístup velmi dobře reprezentuje ekonomický potenciál ukotvený v majetku, resp. nemovitosti. Proto je tato metoda často využívána developery pro určení realistické hodnoty nemovitostí, jež následně slouží jako podklad k rozhodovacím procesům investorů při nákupu zkoumaného majetku. Využívá se zde předpoklad nejlepšího využití majetku, resp. nemovitosti v mezích příslušného územního plánu rozvoje, resp.

platného územního rozhodnutí či stavebního povolení. Reziduální metoda je založena na ocenění nemovitosti, která odráží nejlepší a nejvyšší využití, odhadu veškerých nákladů spojených s realizací výstavby a zisku.

2.4 Ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

2.4.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity nabídkové ceny z realitní inzerce.

1. Prodej rodinného domu, Velká nad Veličkou, okres Hodonín, podlahová plocha 114 m², pozemek 481 m²

Jedná se o prodej řadového rodinného domu s dispozicí 4+kk a zahradou v obci Velká nad Veličkou. Dům je určený ke kompletní rekonstrukci dle Vašich představ. Celková užitná plocha rodinného domu činí 117 m² a náleží k němu obdélníková zahrada o výměře 119 m².

Ukázaný dům je postavený z pálených a dutých cihel. Okna a dveře jsou v původním stavu. Nemovitost je napojena na plyn. Elektřina se nachází na sloupech vysokého napětí před domem. Odpady jsou řešeny jímkou, ale nabízí se možnost napojení na veřejnou kanalizaci. PENB: G.

Dispozice:

Veranda (20,2 m²)

Obývací pokoj s kuchyňským koutem (33,8 m²)

Předsíň (2,9 m²)

Pokoj č. 1 (21,2 m²)

Pokoj č. 2 (12,5 m²)

Pokoj č. 3 (12 m²)

Koupelna (6,5 m²)

Sklad (8,1 m²)

Výhodou rodinného domu je možnost rekonstrukce dle vlastních představ, klidné umístění nemovitosti s výhledem do okolí a občanská vybavenost obce.

Prodávající si vyhrazuje právo určit kupujícího dle vlastních zvolených kritérií.

Velká nad Veličkou leží na úpatí Bílých Karpat, 13 km jihovýchodně od Veselí nad Moravou. Žije zde přibližně 2 900 obyvatel a je známá i díky typickým Hořňáckým slavnostem. V obci je mateřská a základní škola, obchody, restaurace, kulturní dům. Do Velké nad Veličkou se dostanete autem, autobusem i vlakem.

Nabídková cena: 990 000 Kč



2. Prodej rodinného domu, Velká nad Veličkou, okres Hodonín, podlahová plocha 168 m², pozemek 641 m²

Exkluzivně vám nabízíme dům určený k rekonstrukci v největší obci na na Horňácku ve Velké nad Veličkou. Dům se nachází v centru obce, je celý postavený z cihel, pouze hospodářské stavení je ze smíšeného zdiva. Nachází se v řadové zástavbě, s vlastní studnou. Je připojený na elektřinu a kanalizaci, přípojka na obecní vodovod a plyn na hranici pozemku. V přízemí se nachází ložnice, kuchyň, koupelna a komora. V prvním patře ložnice, komora a vstup na půdu, kde by bylo možnost vybudovat obytné podkroví. Dům je vhodný jak na rodinný dům, tak jako chalupa nebo vybudování penzionu. V obci Velká nad Veličkou je veškerá občanská vybavenost.

Nabídková cena: 1 590 000 Kč





3. Prodej rodinného domu, Starý Hrozenkov, okres Uherské Hradiště, podlahová plocha 189 m², pozemek 497 m²

Nabízené nemovitosti k prodeji jsou situovány v lokalitě se zástavbou rodinnými domy v navazující části na střed obce Starý Hrozenkov, okres Uherské Hradiště. Jedná se o rodinné domy č.p. 140 a č.p. 216. Řadový rodinný dům č.p. 216 není podsklepen, má 1 NP o dispozici 3+1. Dům je napojen na vodovodní a kanalizační přípojku. Vytápění řešeno lokálně kamny na tuhá paliva. Ohřev vody zajištěn el. bojlerem. Částečně podsklepený rodinný dům č.p. 140 má 1 NP o dispozici 2+1, odpady jsou svedeny do septiku, vytápění řešeno ústředně. Ohřev teplé vody zajištěn rovněž el. bojlerem. V obci je komplexní občanská vybavenost a autobusová doprava. Přístup k parcelám je po zpevněné komunikaci, v místě je možnost napojení na kompletní inženýrské sítě obce. Zastávka autobusu se nachází v docházkové vzdálenosti do 200 metrů.

Nabídková cena: 1 200 000 Kč



2.4.2 Komparace

Ocenění porovnáním je provedeno jednotkovou cenou.

Multikriteriální analýza:

č.	Poloha nemovité věci	Plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{rpc})	Cena po redukcí (K _{rpc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. Nemovité věci [Kč/m ²]
1	Velká nad Veličkou, okres Hodonín	114	990 000	8 684	0,90	7 816	1,00	0,92	0,80	1,00	0,98	1,00	0,72	5 627
2	Velká nad Veličkou, okres Hodonín	168	1 590 000	9 464	0,90	8 518	1,00	0,97	0,70	0,90	0,95	1,00	0,58	4 940
3	Starý Hrozenkov, okres Uherské Hradiště	189	1 200 000	6 349	0,90	5 714	1,00	0,99	0,70	1,00	0,98	1,00	0,68	3 886
Průměr														4 818
Minimum														3 886
Maximum														5 627
Směrodatná odchylna														716
Průměr - směrodatná odchylna														4 102
Průměr + směrodatná odchylna														5 534
Výměra oceňovaných nemovitostí														m ² 200,00
Celková cena														Kč 963 600
Odhadovaná hodnota														Kč 960 000
K _{CR} koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inserce přiměřené nižší K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti pozemku K3 koeficient vybavení a příslušenství objektu K4 koeficient konstrukce a stavebně - technického stavu K5 koeficient velikosti pozemku K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6) Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO														

Zdůvodnění koeficientů:

Koeficient		Velká nad Veličkou, okres Hodonín	Velká nad Veličkou, okres Hodonín	Starý Hrozenkov, okres Uherské Hradiště
K_{rpc}	(Redukce na pramen ceny)	nabídková cena	nabídková cena	nabídková cena
K1	(poloha)	obdobná	obdobná	obdobná
K2	(velikost)	menší objekt s vyšší jednotkovou cenou	větší objekt s nižší jednotkovou cenou	větší objekt s nižší jednotkovou cenou
K3	(stavebně-technický stav)	Srovnatelný RD připraven na rekonstrukci (vnitřky), v oceňovaném RD se nachází silná plíseň, zanedbaná údržba	v oceňovaném RD se nachází silná plíseň, zanedbaná údržba	v oceňovaném RD se nachází silná plíseň, zanedbaná údržba
K4	(vybavení a příslušenství)	obdobné vybavení	lepší vybavení	obdobné vybavení
K5	(pozemek)	větší pozemek	větší pozemek	větší pozemek
K6	(úvaha znalce)	nic	nic	nic

**Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí
960 000,- Kč.**

3 REKAPITULACE

Výsledky jednotlivých metod:

Ocenění porovnávací metodou	960 000 Kč
-----------------------------	------------

Tržní hodnota nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

960 000,- Kč

Cena slovy: devetsetšedesáttisíc Kč

Předmětem ocenění je rodinný dům, který je k datu ocenění obývaný. Vzhledem k účelu odhadu je jako primární metoda pro určení obvyklé ceny použita metoda porovnávací.

Silné stránky:

- Vzdálenost od centra obce.
- RD napojen na veškeré inženýrské sítě. Plyn je aktuálně odpojen.
- Občanská vybavenost v obci.
- Obcí prochází silnice I. třídy č. 54.

Slabé stránky:

- Plíseň v RD.
- Stavebně technický stav RD.
- Záplavová oblast – riziko povodně 3.
- Stavba chlévu není zapsaná v KN.

Při stanovení obvyklé ceny se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez jakéhokoliv omezení. Stanovená výše obvyklé ceny platí pro standardní prodej nemovitých věcí v daném místě a čase.

4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 5286-466-2020

V Brně dne 27. 08. 2020

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....
Ing. Lukáš Pejchal

5 PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpisy z KN	9 listů
Příloha č. 2: Náhled KN-mapy.....	1 list
Příloha č. 3: Náhled KN-ortofoto mapy	1 listy
Příloha č. 4: Fotodokumentace	4 listy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2020 07:55:03

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592617 Strání

Kat.území: 756113 Strání

List vlastnictví: 2792

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Popelka Drahoslav a Popelková Jana, Podsedky 273, 68765 Strání	680822/1541 675224/1793	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 113/2 374 zastavěná plocha a nádvoří rozsáhlé chráněné území

Součástí je stavba: **Strání, č.p. 273, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 113/2**

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

na pohledávku ve výši 390.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900

Olomouc, RČ/IČO: 25856235

Povinnost k

Parcela: St. 113/2

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2007.**

V-2995/2007-742

Listina **Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 17.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2020 10:02:00. Zápis proveden dne 19.02.2020.**

V-249/2020-742

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Podzástavní právo

- k zajištění pohledávky do výše 30.000.000,- Kč a ostatních pohledávek dle Smlouvy

- k zajištění budoucí pohledávky ve výši 60.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 490/12,

Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2020 09:30:00. Zápis proveden dne 25.03.2020; uloženo na prac. Uherský Brod**

V-744/2020-742

Pořadí k 03.03.2020 09:30

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k provedení usnesení o nařízení exekuce 6 EXE 181/2012-16 ze dne 4.4.2012

na pohledávku ve výši 9.922,71 Kč s příslušenstvím a náklady exekuce

povinný: Drahoslav Popelka, r.č. 680822/1541

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2020 07:55:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592617 Strání

Kat.území: 756113 Strání

List vlastnictví: 2792

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Jihomoravská plynárenská, a.s., Plynárenská 499/1,
Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 49970607

Povinnost k

Parcela: St. 113/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 137EX-1977/2012 -23 vydaný JUDr. Petrem Kociánem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Brno-venkov, se sídlem Veveří 2216/125, Brno, ze dne 01.06.2012. Právní moc ke dni 04.06.2012.

Z-5670/2012-742

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- k zajištění pohledávky ve výši 19.705,68 Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce
- povinná osoba: Drahoslav Popelka, r.č. 680822/1541
- souvisí s usnesením o nařízení exekuce 15 EXE 733/2011-11 ze dne 2.11.2011

Oprávnění pro

Jihomoravská plynárenská, a.s., Plynárenská 499/1,
Zábrdovice, 60200 Brno, RČ/IČO: 49970607

Povinnost k

Parcela: St. 113/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 137EX-19715/2011 -16 vydaný JUDr. Petrem Kociánem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Brno-venkov, se sídlem Veveří 2216/125, Brno, ze dne 13.02.2012.

Z-1109/2012-742

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- k zajištění pohledávky ve výši 245.084,30 Kč s příslušenstvím
- povinná osoba: Drahoslav Popelka, r.č. 680822/1541
- povinná osoba: Jana Popelková, r.č. 675224/1793

Oprávnění pro

Wüstenrot - stavební spořitelna a.s., Na hřebenech II
1718/8, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 47115289

Povinnost k

Parcela: St. 113/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 133EX-397/2013 -17 vydaný Mgr. Vojtěchem Jarošem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Znojmo, se sídlem Rooseveltova 2, Znojmo, ze dne 20.05.2013.

Z-3071/2013-742

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- k zajištění pohledávky ve výši 10.080,58 Kč s příslušenstvím a nákladů oprávněného

Oprávnění pro

Intrum Czech, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 27221971

Povinnost k

Parcela: St. 113/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 120EX-21388/2014 -34 vydaný soudním exekutorem JUDr. Dalimilem Mikou, LL.M.,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2020 07:55:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592617 Strání

Kat.území: 756113 Strání

List vlastnictví: 2792

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

Typ vztahu

Exekutorský úřad Klatovy, se sídlem Za Beránkem 836, Klatovy, ze dne 19.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2014 13:29:59. Zápis proveden dne 14.10.2014.

V-4413/2014-742

Pořadí k 19.09.2014 13:29

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov, se sídlem Veverí 2216/125, Brno

Povinnost k

Popelka Drahoslav, Podsedky 273, 68765 Strání, RČ/IČO:
680822/1541

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Uherském Hradišti 15EXE-733/2011 -11 ze dne 02.11.2011; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-1120/2012-742

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

souvisí s 15 EXE 733/2011-11 ze dne 2.11.2011

povinný: Drahoslav Popelka, r.č. 680822/1541

Povinnost k

Parcela: St. 113/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137EX-19715/2011 -17 vydaný JUDr. Petrem Kociánem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Brno-venkov, se sídlem Veverí 2216/125, Brno, ze dne 13.02.2012.

Z-1108/2012-742

o Nařízení exekuce

JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov, se sídlem Veverí 2216/125, Brno,

Povinnost k

Popelka Drahoslav, Podsedky 273, 68765 Strání, RČ/IČO:
680822/1541

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Uherském Hradišti 6EXE-181/2012 -16 ze dne 04.04.2012; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-3840/2012-742

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

souvisí s 6 EXE 181/2012-16 ze dne 4.4.2012

povinný: Drahoslav Popelka, r.č. 680822/1451

Povinnost k

Parcela: St. 113/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137EX-1977/2012 -24 vydaný JUDr. Petrem Kociánem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Brno-venkov, se sídlem Veverí 2216/125, Brno, ze dne 01.06.2012.

Z-3834/2012-742

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinná osoba: Drahoslav Popelka, r.č. 680822/1541

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2020 07:55:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592617 Strání

Kat.území: 756113 Strání

List vlastnictví: 2792

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

Typ vztahu

- povinná osoba: Jana Popelková, r.č. 675224/1793

Povinnost k

Parcela: St. 113/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 133EX-397/2013 -18 vydaný Mgr. Vojtěchem Jarošem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Znojmo, se sídlem Rooseveltova 2, Znojmo, ze dne 20.05.2013.

Z-3078/2013-742

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Popelka Drahoslav, Podsedky 273, 68765 Strání, RČ/IČO:
680822/1541

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-397/2013 -9 ze dne 16.05.2013; uloženo na prac. Znojmo

Z-8564/2013-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Popelková Jana, Podsedky 273, 68765 Strání, RČ/IČO:
675224/1793

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-397/2013 -9 ze dne 16.05.2013; uloženo na prac. Znojmo

Z-8564/2013-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a,
301 00 Plzeň

Povinnost k

Popelka Drahoslav, Podsedky 273, 68765 Strání, RČ/IČO:
680822/1541

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-3780/2014 -12 ze dne 19.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2014 14:40:14. Zápis proveden dne 24.06.2014; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-3153/2014-407

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinná osoba: Drahoslav Popelka, r.č. 680822/1541

- povinná osoba: Jana Popelková, r.č. 675224/1793

Povinnost k

Parcela: St. 113/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 121EX-3780/2014 -25 vydaný JUDr. Vendulou Flajšhansovou, soudní exekutorkou, Exekutorský úřad Plzeň-sever, se sídlem Divadelní 2728/3a, Plzeň, ze dne 24.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2016 13:38:11. Zápis proveden dne 09.05.2016; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-850/2016-742

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení - exekučního příkazu 121EX 3780/2014-25 ze dne 05.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2016 15:11:15. Zápis proveden dne 10.05.2016; uloženo na prac. Uherský

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2020 07:55:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592617 Strání

Kat.území: 756113 Strání

List vlastnictví: 2792

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

Typ vztahu

Brod

Z-905/2016-742

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 121EX-3780/2014 -36 ze dne 13.04.2016. Právní moc ke dni 03.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2016 13:38:11. Zápis proveden dne 09.05.2016; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-850/2016-742

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Popelková Jana, Podsedky 273, 68765 Strání, RČ/IČO: 675224/1793

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-3780/2014 -12 ze dne 19.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2014 14:40:14. Zápis proveden dne 24.06.2014; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-3153/2014-407

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinná osoba: Drahoslav Popelka, r.č. 680822/1541

- povinná osoba: Jana Popelková, r.č. 675224/1793

Povinnost k

Parcela: St. 113/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 121EX-3780/2014 -25 vydaný JUDr. Vendulou Flajšhansovou, soudní exekutorkou, Exekutorský úřad Plzeň-sever, se sídlem Divadelní 2728/3a, Plzeň, ze dne 24.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2016 13:38:11. Zápis proveden dne 09.05.2016; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-850/2016-742

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení - exekučního příkazu 121EX 3780/2014-25 ze dne 05.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2016 15:11:15. Zápis proveden dne 10.05.2016; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-905/2016-742

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 121EX-3780/2014 -36 ze dne 13.04.2016. Právní moc ke dni 03.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2016 13:38:11. Zápis proveden dne 09.05.2016; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-850/2016-742

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Popelka Drahoslav, Podsedky 273, 68765 Strání, RČ/IČO: 680822/1541

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-01753/2014 -10 pověřený soudní exekutor : JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 07.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2014 11:15:07. Zápis proveden dne 30.07.2014; uloženo na prac. Přerov

Z-12063/2014-808

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2020 07:55:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592617 Strání

Kat.území: 756113 Strání

List vlastnictví: 2792

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

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

**Popelka Drahoslav, Podsedky 273, 68765 Strání, RČ/IČO:
680822/1541**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-21388/2014 - 8 ze dne 15.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2014 13:41:19. Zápis proveden dne 19.09.2014; uloženo na prac. Klatovy**

-

Z-9048/2014-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinná osoba: Drahoslav Popelka, r.č. 680822/1541
- povinná osoba: Jana Popelková, r.č. 675524/1793

Povinnost k

Parcela: St. 113/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120EX-21388/2014 -35 vydaný JUDr. Dalimilem Mikou, LL.M., soudním exekutorem, Exekutorský úřad Klatovy, se sídlem Za Beránkem 836, Klatovy ze dne 19.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2014 13:29:59. Zápis proveden dne 01.10.2014; uloženo na prac. Uherský Brod**

Z-2777/2014-742

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

**Popelková Jana, Podsedky 273, 68765 Strání, RČ/IČO:
675224/1793**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-21388/2014 - 8 ze dne 15.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2014 13:41:19. Zápis proveden dne 19.09.2014; uloženo na prac. Klatovy**

-

Z-9048/2014-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinná osoba: Drahoslav Popelka, r.č. 680822/1541
- povinná osoba: Jana Popelková, r.č. 675524/1793

Povinnost k

Parcela: St. 113/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120EX-21388/2014 -35 vydaný JUDr. Dalimilem Mikou, LL.M., soudním exekutorem, Exekutorský úřad Klatovy, se sídlem Za Beránkem 836, Klatovy ze dne 19.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2014 13:29:59. Zápis proveden dne 01.10.2014; uloženo na prac. Uherský Brod**

Z-2777/2014-742

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

**Popelková Jana, Podsedky 273, 68765 Strání, RČ/IČO:
675224/1793**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2020 07:55:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592617 Strání

Kat.území: 756113 Strání

List vlastnictví: 2792

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Míka, LL. M. : 120 EX-5578/2016 - 11 ze dne 05.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2016 13:16:34. Zápis proveden dne 25.05.2016; uloženo na prac. Klatovy

-

Z-4756/2016-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinná osoba: Jana Popelková, r.č. 675224/1793

Povinnost k

Parcela: St. 113/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120EX-5578/2016 -32 vydaný soudním exekutorem JUDr. Dalimilem Mikou, LL.M., Exekutorský úřad Klatovy, se sídlem Za Beránkem 836, Klatovy, ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2016 13:16:35. Zápis proveden dne 03.06.2016; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-1370/2016-742

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Popelka Drahoslav, Podsedky 273, 68765 Strání, RČ/IČO:
680822/1541

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 7738/2016 -7 ze dne 21.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2016 09:34:35. Zápis proveden dne 26.09.2016; uloženo na prac. Jeseník

Z-3255/2016-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinná osoba: Drahoslav Popelka, r.č. 680822/1541

Povinnost k

Parcela: St. 113/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 197EX-7738/2016 -11 vydaný Mgr. Alanem Havlicou, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Jeseník, se sídlem Otakara Březiny 229/5, Jeseník ze dne 22.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2016 09:35:39. Zápis proveden dne 26.09.2016; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-2362/2016-742

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Popelka Drahoslav, Podsedky 273, 68765 Strání, RČ/IČO:
680822/1541

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-1241/2017 -7 ze dne 08.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2017 23:05:55. Zápis proveden dne 10.03.2017; uloženo na prac. Znojmo

Z-2037/2017-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinná osoba: Drahoslav Popelka, r.č. 680822/1541

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2020 07:55:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592617 Strání

Kat.území: 756113 Strání

List vlastnictví: 2792

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 113/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 193EX-1241/2017 -13 vydaný JUDr. Evou Koutníkovou, soudní exekutorkou, Exekutorský úřad Znojmo, se sídlem Jezuitské náměstí 156/2, Znojmo, ze dne 10.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2017 00:00:50. Zápis proveden dne 20.03.2017; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-609/2017-742

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) s prohlášením konkursu

Povinnost k

Popelka Drahoslav, Podsedky 273, 68765 Strání, RČ/IČO: 680822/1541

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Brně KSBR33INS-3216/2017 -A-17 s prohlášením konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.) ze dne 28.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2017 14:26:40. Zápis proveden dne 03.07.2017; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-1455/2017-742

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) s prohlášením konkursu

Povinnost k

Popelková Jana, Podsedky 273, 68765 Strání, RČ/IČO: 675224/1793

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Brně KSBR33INS-3216/2017 -A-17 s prohlášením konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.) ze dne 28.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2017 14:26:40. Zápis proveden dne 03.07.2017; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-1455/2017-742

- o Zahájena obnova katastrálního operátu mapováním na části k.ú.: OO-1/2016-742

Povinnost k

Parcela: St. 113/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 10.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2007.

V-3716/2007-742

Pro: **Popelka Drahoslav a Popelková Jana, Podsedky 273, 68765 Strání RČ/IČO: 680822/1541 675224/1793**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2020 07:55:03

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592617 Strání

Kat.území: 756113 Strání

List vlastnictví: 2792

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

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.*

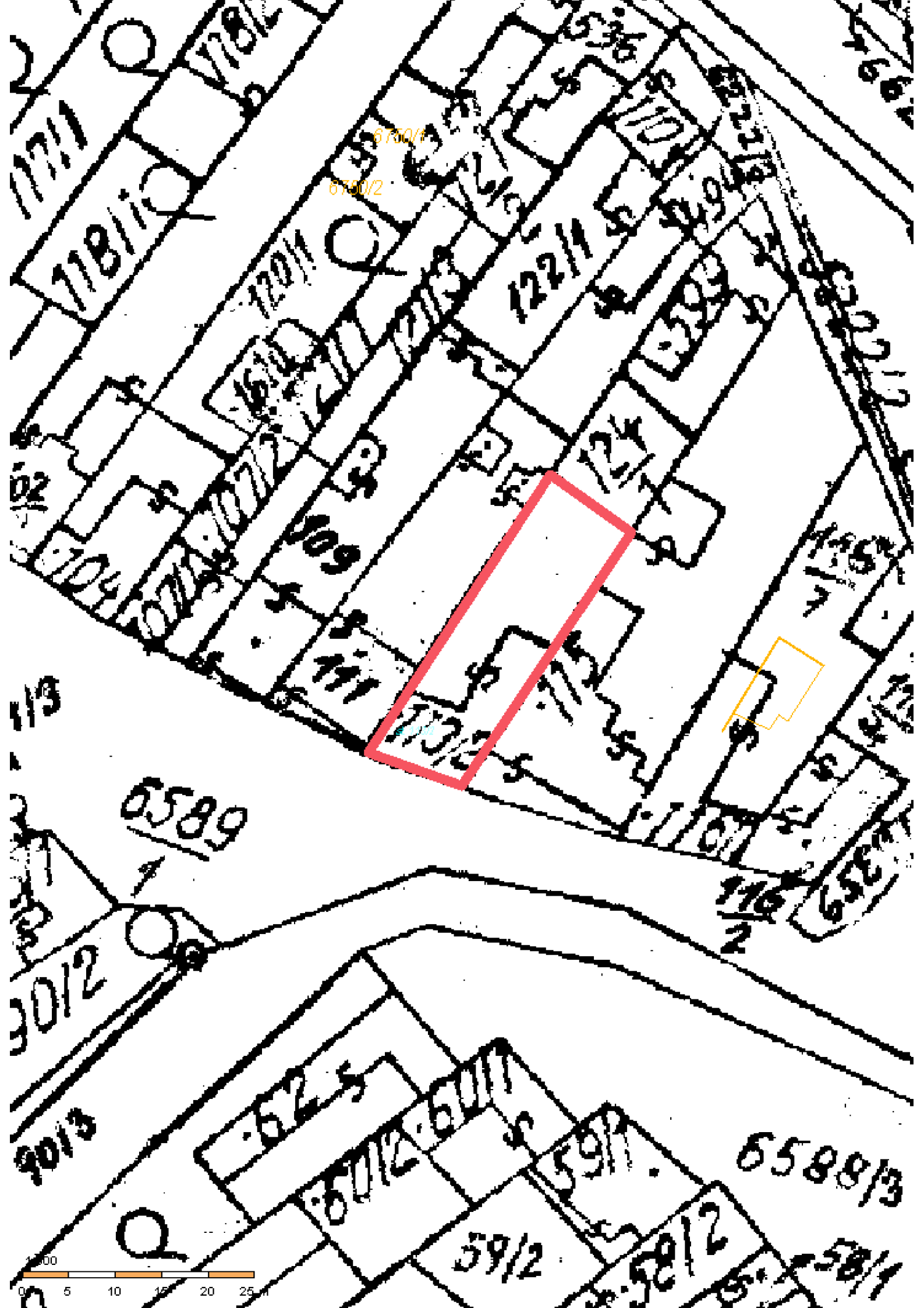
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.04.2020 08:03:04

Ověřuji pod pořadovým číslem V 1031/2020, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne

Podpis Razítko



6750/1
6750/2



0589

