

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2711-41/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

ideální spoluvlastnický podíl ve výši 2/3 na pozemku p.č.376, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.42, včetně pozemku p.č.707/2, příslušenství a trvalých porostů (LV č.13), k.ú.Hrobice na Moravě, obec Hrobice, okres Zlín

Znalec: Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567/11
149 00 Praha 4

Zadavatel: Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Číslo jednací: sp. zn. KSBR 27 INS 4185/2021

TRŽNÍ HODNOTA PODÍLU	759 600 Kč
---------------------------------	-------------------

Počet stran: 20 a 17 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23.7.2021

Vyhotoveno: V Praze 5.08.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 na pozemku p.č.376, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.42, včetně pozemku p.č.707/2, příslušenství a trvalých porostů (LV č.13), k.ú.Hrobice na Moravě, obec Hrobice, okres Zlín.

Nemovitosti jsou oceňovány v současném stavu na základě poskytnutých podkladů a provedeného místního šetření.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účel insolvenčního řízení (ocenění stávajícího stavu)

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.7.2021 za přítomnosti spoluvlastníka paní I.Hanákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci. Byla sebrána a zpracována data odpovídající požadavkům zadavatele a předmětné nemovité věci, data co nejvíce srovnatelná (co o lokality, konstrukce, velikosti, technického stavu, stáří).

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace a zaměřením nemovité věci

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Poskytnuté objednatelem posudku :

- výpis z KN LV č.13 k.ú.Hrobice na Moravě, vyhotovený dálkovým přístupem dne 14.5.2021
- znalecký posudek o ceně obvyklé č.ZP19623, vyhotovený dne 27.4.2020 Znaleckou společností s.r.o.

Zajištěné znalcem :

- dálkový přístup do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního pro registrované uživatele
- elektronická databáze nemovitostí INEM
- realitní servery (sreality, realingo)
- regionální informační servis RIS
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

Místní šetření bylo dne 23.7.2021 za přítomnosti znalce a spoluvlastníka nemovité věci paní I.Hanákové. Povinný nebyl přítomen.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k druhu zdrojů, patřících do kategorie objektivních podkladů, se jedná o obecně věrohodné informace. Ústně získané informace při místním šetření patří do kategorie subjektivních a je i tak k nim přistupováno, pokud je není možné objektivně ověřit.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Volba oceňovacích přístupů pro zjištění obvyklé ceny

Z hlediska zjištění obvyklé ceny přistupujeme k nemovitosti převážně s ryze komerčním pohledem.

Odhad tržní hodnoty využívá obvykle tři hlavních přístupů vycházejících :

- z nutných pořizovacích nákladů na nákup pozemků a realizaci výstavby tzv.nákladový přístup, jehož výsledkem je věcná (nákladová) hodnota.
- z předpokládaných výnosů tj.z budoucího prospěchu, který je možno od nemovitosti očekávat tzv.výnosová hodnota. Tato metoda je založena na výnosech z pronájmu nemovitosti.
- z porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitostí, které odráží situaci na trhu, tzv. srovnávací hodnota. Vzhledem k existujícímu rozsáhlému trhu s obdobnými nemovitostmi je tato metoda dobře aplikovatelná.

Každá z těchto metod hodnotí nemovitost z určitého hlediska, má své klady a zápory, různý stupeň přiblížení k obvyklé ceně. U tohoto druhu standardně obchodované nemovitosti se k obvyklé ceně nejvíce přibližuje hodnota porovnávací.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci. Byla sebrána a zpracována data odpovídající požadavkům zadavatele a předmětné nemovité věci, data co nejvíce srovnatelná (co o lokality, konstrukce, velikosti, technického stavu, stáří).

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace a zaměřením nemovité věci. Při místním šetření byla nemovitost prohlédnuta, zkontrolovány a zhodnoceny všechny prostory a konstrukce, možný účel užití nemovitosti.

Byla vyhodnocena rizika spojená s nemovitostí, vyhodnocen přístup k nemovitosti z veřejných komunikací, soulad faktického a právního stavu.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci a dále z požadavku zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (vč. novely zákona o oceňování majetku č. 237/2020 Sb. v § 2, odstavci 5) ve znění: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.“

Znalec preferoval realizované ceny stejných nebo obdobných porovnávaných nemovitostí. Realizované ceny byly převzaté z dálkového přístupu do KN, nemovitosti byly identifikované, připojeno číslo řízení.

V případě nedostatku relevantního množství realizovaných cen, znalec použil nabízené prodeje v realitních inzercích upravené pomocí korekčních koeficientů.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Zlín, obec Hrobice, k.ú. Hrobice na Moravě
Adresa nemovité věci: Hrobice 42, 763 15 Hrobice

Vlastnické a evidenční údaje

Tomáš Hanák, č. p. 42, 763 15 Hrobice, LV: 13, podíl: 2 / 3
Ivana Hanáková, č. p. 42, 763 15 Hrobice, LV: 13, podíl: 1 / 3

Dokumentace a skutečnost

Na místě bylo zjištěno, že nemovitost není několik let užívána a je ve stavu, který okamžité užívání neumožňuje. Nemovitost svým charakterem odpovídá definici rodinného domu.

Místopis

Obec Hrobice nachází v okrese Zlín, ve Zlínském kraji. Je situovaná cca 3 km severně od Slušovic, cca 12 km severovýchodně od Zlína a cca 9 km severozápadně od Vizovic (pověřená obec a obec s rozšířenou působností). Na severovýchodě do katastru zasahuje vodní nádrž Slušovice. V obci je minimální občanská vybavenost (obecní úřad, mateřská škola, obchod, restaurace). Obcí prochází silnice 2.třídy 491 z Lípy do křižovatky u Lukova. Je dostupná linkovou autobusovou dopravou ze Slušovic, Zlína.

Rodinný dům č.p.376

Předmětná nemovitost, tvořená pozemkem p.č.376, jehož součástí je rodinný dům č.p.42, se nachází v severní části obce, v husté zástavbě rodinných domů venkovského charakteru, obtížně přístupných úzkou odbočnou obecní komunikací ze silnice č.491. Možnost vjezdu na pozemek je obtížnější - na zpevněnou plochu s přístřeškem (stojí zde nepojízdný automobil). Parkování v úzkých ulicích je obtížné. Zastávka autobusu je v dobré dostupné vzdálenosti cca 200m, centrum obce cca 350m.

Pozemek je jižně svažité, oplocený. Dům je umístěn na uliční hranici v zářezu svahu. Je napojený na veřejný rozvod elektřiny (vzdušným vedením), vody, kanalizace, plynu. V SZ rohu pozemku stojí zděný objekt skladu, při oplocení přístřešek se zpevněnou plochou sloužící jako stání.

Venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí, betonové zápraží a plocha nádvoří, přístupové betonové schodiště do verandy, oplocení uliční z plotových rámců na podezdívce, vstupní vrátka, vjezdová vrata, opěrné zídky nádvoří s betonovými stupni. Vše běžného standardu, poškozené, neudržované. Trvalé porosty jsou neošetřované, pozemek zarostlý.

Pozemek p.č.707/2 se nachází na severní hranici zastavěného území obce. Je úzkého protáhlého půdorysu. Je travnatý, prudce jižně skloněný, s trvalými porosty. Hranice nejsou v terénu vyznačené. JZ hranice sousedí s přístupovou úzkou obecní komunikací. Pozemek je v územním plánu obce Hrobice vedený v druhu plochy krajinné zeleně. Pozemky obklopující, s výjimkou severně za terénním zlomem hraničící nemovitostí, jsou pozemky vedené v ÚP v témže druhu.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

381 Obec Hrobice
305 Obec Hrobice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a půdou v sedlové střeše. Dům je situovaný delší stěnou na uliční hranici. Je přístupný vrátky přes předzahrádku do verandy a odtud do kuchyně. Pokoje jsou průchozí. Koupelna a WC jsou samostatné. Vytápění je ústřední plynovým kotlem. Přístup do sklepa je z komory betonovými schody zakrytými poklopem. Je zde kopaná studna, nyní s užitkovou vodou. Okna obytných místností jsou orientovaná na jih do ulice. Další přístup je z nádvoří do předsíně. Přístup na půdu je otvorem v půdní nadezdívce na nádvoří. Dům obsahuje jednu bytovou jednotku 4+1.

Dispozice :

- 1.PP sklep - nepřístupný - odhad 21 m², započítatelná plocha odhad 10,5 m²
1.NP (veranda, kuchyně, předsín, koupelna, WC, komora, kotelná, pokoj, 3 ložnice) 86,0 m²

Započítatelná plocha celkem 96,5m²

Konstrukce a vybavení :

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. Základy | základové pasy, odvětrávané do nádvoří |
| 2. Zdivo | zděné cihelné, obvodové tl.50-60cm |
| 3. Stropy | dřevěné rákosový podhled |
| 4. Střecha | dřevěný vázaný krov, střecha sedlová |
| 5. Krytina | pálená |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech |
| 7. Vnitřní omítky | dvouvrstvé vápenné omítky |
| 8. Fasádní omítky | štuková |
| 9. Vnější obklady | sokl z keramických pásků |
| 10. Vnitřní obklady | keramické obklady v koupelně, WC, za linkou |
| 11. Schody | betonové do sklepa |
| 12. Dveře | náplňové do ocelových zárubní, původní dřevěné do truhlářských zárubní |
| 13. Okna | dřevěná dvojí a zdvojená |
| 14. Podlahy obytných místností | textilní krytina, keramická dlažba, PVC |
| 15. Podlahy ostatních místností | keramická dlažba |
| 16. Vytápění | ÚT s plynovým kotlem, žebrová tělesa |
| 17. Elektroinstalace | světelná a motorová |
| 18. Bleskosvod | chybí |
| 19. Rozvod vody | běžné rozvody |
| 20. Zdroj teplé vody | ÚT kotel |
| 21. Instalace plynu | zemní plyn |
| 22. Kanalizace | běžný rozvod |
| 23. Vybavení kuchyně | kuchyňská linka, sporák |

24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo
25. Záchod	WC horní splachování
26. Ostatní	digestoř

Dle sdělení spoluvlastníka při místním šetření je stáří domu cca 120 let. Během užívání byl postupně modernizován (vestavěno sociální zařízení). Do předzahrádky byla přistavěná veranda s pokojem. Dům je cca 2 roky neužíván, Je ve zhoršeném až havarijním stavu. Omítky opadávají, obvodové stěny vlhnou, klempířské konstrukce jsou poškozené, nátěry oprýskávají, okna a dveře jsou poškozené, jedno okno zabetonované, ÚT a elektroinstalace pravděpodobně nefunkční, v komoře skládka. Elektrina je odpojená.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Dle LV č.13 na nemovitosti vázne :
věcné břemeno

- bytu pro Hanákovou Františku č.p.42, 76315 Hrobice, povinnost k parcele p.č.376

- užívání pro Hanákovou Františku č.p.42, 76315 Hrobice, povinnost k parcele p.č.376

Dle sdělení oprávněná z věcného břemene již nežije. Věcné břemeno nebylo tudíž v posudku zohledněno.

- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- zahájení exekuce

- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Ostatní rizika:

ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č.376, jehož součástí je rodinný dům č.p.42
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům č.p.42
 - 1.3. Zděný sklad
 - 1.4. Trvalé porosty

2. Pozemek p.č.707/2
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek p.č.707/2

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Pozemek p.č.376, jehož součástí je rodinný dům č.p.42

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	RD č.p.42
Adresa předmětu ocenění:	Hrobice 42
	763 15 Hrobice
LV:	13
Kraj:	Zlínský
Okres:	Zlín
Obec:	Hrobice
Katastrální území:	Hrobice na Moravě
Počet obyvatel:	459
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 174,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{272,00 \text{ Kč/m}^2}$

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
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 - Bez vlivu na cenu.	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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,642}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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	II	0,00

komerčního využití		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - rostoucí cena nemovitostí	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,353}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,869}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,339}$$

LV č.13

1. Pozemek p.č.376, jehož součástí je rodinný dům č.p.42

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,353}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace - pozemek nepravidelného tvaru, jihozápadně nepravidelně skloněný	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,353 = \mathbf{1,339}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena	Index	Koef.	Upr. cena
-----------	------------	-------	-------	-----------

			[Kč/m ²]			[Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek						
§ 4 odst. 1			272,-	1,339	364,21	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	376	311	364,21	113 269,31	
Stavební pozemek - celkem			311		113 269,31	

1.2. Rodinný dům č.p.42

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	120 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 204,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Vrchní stavba:	=	113,50 m ²
----------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Vrchní stavba:	113,50 m ²	

Obestavěný prostor

Obestavěný prostor:	113,5*(3,9+3,1/2)	=	618,58 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	618,58 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	113,50 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	113,50 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00

10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 120 let:

$$s = 1 - 0,005 * 120 = \mathbf{0,400}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,433}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,353}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,204,- \text{ Kč/m}^3 * 0,433 = 521,33 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 618,58 \text{ m}^3 * 521,33 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 1,353 = 431\,958,06 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **431 958,06 Kč**

1.3. Zděný sklad

Zděná přízemní stavba se sedlovou střechou, půdorysu L. Je postavená v zářezu svahu na SZ hranici pozemku p.č.376. Obsahuje prostor s vraty a prostor bývalých chlévů. Technický stav je zhoršený. Není prováděna běžná údržba.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	$45 * ((3,2 + 4,05 + 3,0) / 3 + 1,6 / 2) =$
		189,75
Obestavěný prostor - celkem:		189,75 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
------------	-----------	---------------------	----------

1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	zděné ze smíšeného zdiva	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem, s klenbou	S	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		C	100
9. Dveře	dřevěné, vrata plechová	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace		S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					96,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9620

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9620
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 198,17
Plná cena: 189,75 m ³ * 2 198,17 Kč/m ³	=	417 102,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 70 = 85,7 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	62 565,41 Kč
Koeficient pp	*	1,339
Cena stavby CS	=	83 775,08 Kč

Zděný sklad - zjištěná cena = 83 775,08 Kč

1.4. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	113 269,31
Celková výměra pozemku	m ²	311,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	30,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	10 926,30
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>710,21</u>

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **710,21 Kč**

Pozemek p.č.376, jehož součástí je rodinný dům č.p.42 - rekapitulace

1.1. Pozemky: **113 269,31 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p.42	431 958,06 Kč
1.3. Zděný sklad	83 775,08 Kč
1.4. Trvalé porosty	710,21 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **516 443,35 Kč**

Pozemek p.č.376, jehož součástí je rodinný dům č.p.42 - zjištěná cena celkem = **629 712,66 Kč**

2. Pozemek p.č.707/2

2.1. pozemky

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - okolí do 3 km:	50,00%
Celková úprava ceny:	50,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	707/2	72044	153	2,09	50,00	3,14	480,42
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			153 m ²				480,42

2.2. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku: Kč 113 269,31

Celková výměra pozemku	m ²	311,00
Celková pokrývná plocha trvalých porostů:	m ²	30,00
Cena pokrývné plochy porostů	Kč	10 926,30
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokrývné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	710,21

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název					
Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
třešeň - vysokokmen (ovocný porost) na pozemku p.č.: 707/2					
40	1 Ks	813,-		813,-	813,-
Součet:				=	813,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	813,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **1 523,21 Kč**

Pozemek p.č.707/2 - rekapitulace

2.1. Pozemky: **480,42 Kč**

Pozemek p.č.707/2 - zjištěná cena celkem = **2 003,63 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek p.č.707/2

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	707/2	153	50,00		7 650
Obvyklá cena před korekcí ceny					7 650
podílové spoluvlastnictví			* 0,67	=	5 125,50
obtížný prodej podílového spoluvlastnictví			* 0,90	=	4 612,95
Celková výměra pozemků		153	Hodnota pozemků celkem		4 613

2. Porovnávací hodnota

2.1. Pozemek p.č.376, jehož součástí je rodinný dům č.p.42

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací metoda

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a

sousedství, jejichž prodej byl realizován na realitním trhu. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu a rozsah pozemkového zázemí.

V tomto případě lze provést pro stanovení porovnávací ceny nemovitosti orientační propočet prostřednictvím cen za 1 m² užitné plochy.

Užitná plocha:	96,50 m ²
Zastavěná plocha:	113,50 m ²
Plocha pozemku:	311,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Rodinný dům Slušovice

Lokalita:

ul.Dlouhá čp.95

Popis:

řadový koncový RD+garáž+hospodářská budova

nádvoří

centrální část obce

byt 2+1

vytápění : el.přímotopy

ing.sítě : voda, elektřina, kanalizace, plyn v ulici

technický stav : po částečné rekonstrukci

realizován prodej pod č.řízení V-962/2021-705, založení řízení 1.2.2021, katastrální pracoviště Zlín

Pozemek:

252,00 m²

Užitná plocha:

140,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

1,00

K2 Velikosti objektu

1,00

K3 Poloha

0,95

K4 Provedení a vybavení

0,95

K5 Celkový stav

0,95

K6 Vliv pozemku

1,02

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

0,98

K8 Příslušenství

0,98

Cena [Kč]

k 1.2.2021

2 600 000

Užitná plocha

[m²]

140,00

Jedn. cena

Kč/m²

18 571

Celkový koef.

K_C

0,84

Upravená j. cena

[Kč/m²]

15 600

Zdroj: realitní server, katastr nemovitostí, kupní smlouva



Zdroj: realitní server, katastr nemovitostí, kupní smlouva

Název:	Rodinný dům Vlčková			
Lokalita:	Vlčková 66			
Popis:	samostatně stojící RD+garáž+dílna jednotka 5+1 vytápění : ÚT kotlem na tuhá paliva ing.sítě : voda, kanalizace, elektřina, vlastní studna technický stav : dům ze 70.let, v původním technickém stav realizován prodej pod č.řízení V-9300/2020-705, založení řízení 23.10.2020, katastrální pracoviště Zlín			
Pozemek:	948,00 m ²			
Užitná plocha:	120,00 m ²			

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			0,98	
K3 Poloha			0,95	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku			0,98	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,98	
K8 Příslušenství			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 31.8.2020	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 099 000	120,00	17 492	0,71	12 419



Zdroj: realitní server

Název:

Rodinný dům Fryšták

Lokalita:

Vítová čp.66

Popis:

řadový koncový RD+garáž

jednotka 4+1

vytápění : ÚT elektrokotlem

ohřev vody : el.bojler

ing.sítě : elektřina, vlastní studna, možnost napojení na obecní vodovod, kanalizaci, plyn

technický stav : průměrný, před rekonstrukcí

realizován prodej pod č.řízení V-5227/2021-705, založení řízení 13.5.2021, katastrální pracoviště Zlín

Pozemek:

559,00 m²

Užitná plocha:

120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

0,90

K2 Velikosti objektu

0,98

K3 Poloha

0,98

K4 Provedení a vybavení

0,95

K5 Celkový stav

0,95

K6 Vliv pozemku

0,98

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

0,98

K8 Příslušenství

0,98

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 15.12.2020

[m²]

Kč/m²

K_C

[Kč/m²]

1 990 000

120,00

16 583

0,73

12 106

Zdroj: kupní smlouva, katastr nemovitostí



Zdroj: kupní smlouva,
katastr nemovitostí

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	12 106 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 375 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 600 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy			
Stanovená jednotková cena			13 000 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			96,50 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			1 254 500
podílové spoluvlastnictví	* 0,67	=	840 515,00
obtížný prodej podílového spoluvlastnictví	* 0,90	=	756 463,50
Výsledná porovnávací hodnota			756 464 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č.376, jehož součástí je rodinný dům č.p.42	629 713,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	113 269,31 Kč
1.2. Rodinný dům č.p.42	431 958,- Kč
1.3. Zděný sklad	83 775,- Kč
1.4. Trvalé porosty	710,- Kč
	= 629 713,- Kč
2. Pozemek p.č.707/2	2 004,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	480,42 Kč
2.2. Trvalé porosty	1 523,- Kč
	= 2 004,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 2 / 3
Celkem:	
	421 145,- Kč
Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem:	421 150,- Kč

Výsledná cena - celkem: **421 150,- Kč**

slovy: Čtyřistadvacetjednatisícjednostopadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
421 140 Kč
slovy: Čtyřistadvacetjednatisícjednostočtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemek p.č.707/2	4 613,- Kč
2. Porovnávací hodnota	

Porovnávací hodnota	756 464 Kč
Hodnota pozemku	4 613 Kč

Silné stránky

dobrý dosah měst Zlína
napojení na všechny veřejné inženýrské sítě

Slabé stránky

technický stav nemovitosti
velikost a druh pozemku p.č.707/2 v ÚP

Hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 na pozemku p.č.376, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.42, včetně příslušenství a trvalých porostů (LV č.13), k.ú.Hrobice na Moravě, obec Hrobice, okres Zlín po zaokrouhlení činí :

755 000 Kč

Hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 na pozemku p.č.707/2, včetně trvalých porostů (LV č.13), k.ú.Hrobice na Moravě, obec Hrobice, okres Zlín po zaokrouhlení činí :

4 600 Kč

Hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 na pozemku p.č.376, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.42, včetně pozemku p.č.707/2, příslušenství a trvalých porostů (LV č.13), k.ú.Hrobice na Moravě, obec Hrobice, okres Zlín činí :

Tržní hodnota

759 600 Kč

slovy: Sedmsetpadesátdevětisícšestset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola jednotlivých dílčích výpočtů a postupů, která ověřila obecnou správnost postupu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 na pozemku p.č.376, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.42, včetně pozemku p.č.707/2, příslušenství a trvalých porostů (LV č.13), k.ú.Hrobice na Moravě, obec Hrobice, okres Zlín.

6.2. Odpověď

TRŽNÍ HODNOTA

759 600 Kč

slovy: Sedmsetpadesátdevětisícšestset Kč

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků.

Nemovitost byla celá zpřístupněná.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV 13	10
Kopie katastrální mapy	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 2.9.1997, č.j. Spr. 388/97 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2711 evidence posudků.

V Praze 5.08.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567/11
149 00 Praha 4

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2711-41/2021

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV 13	10
Kopie katastrální mapy	2

Fotodokumentace



Fotodokumentace

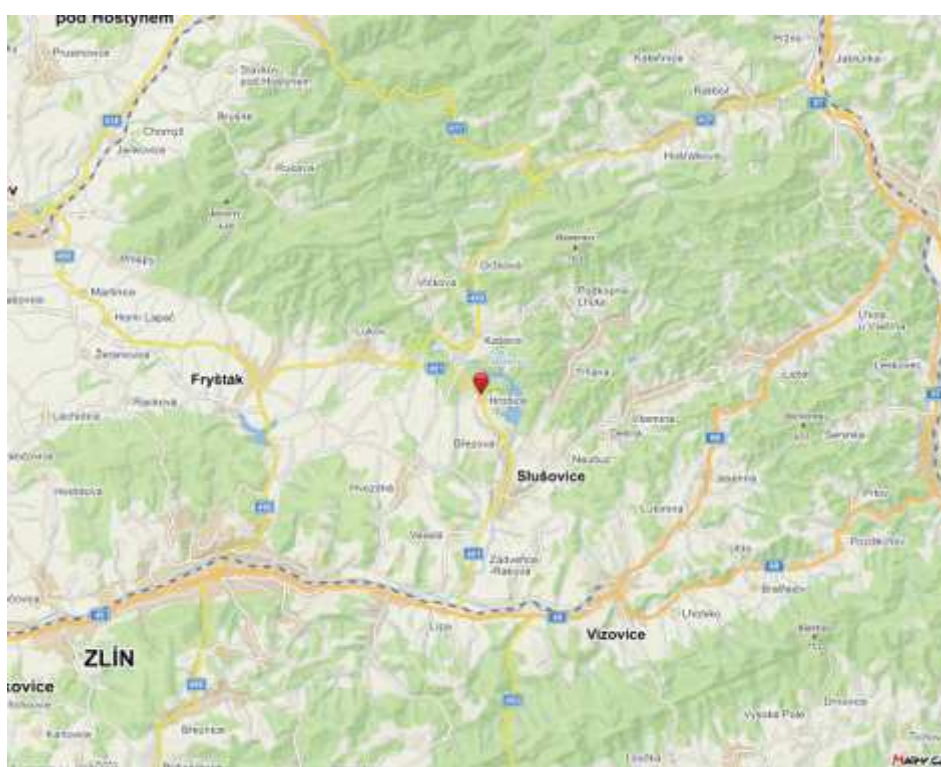
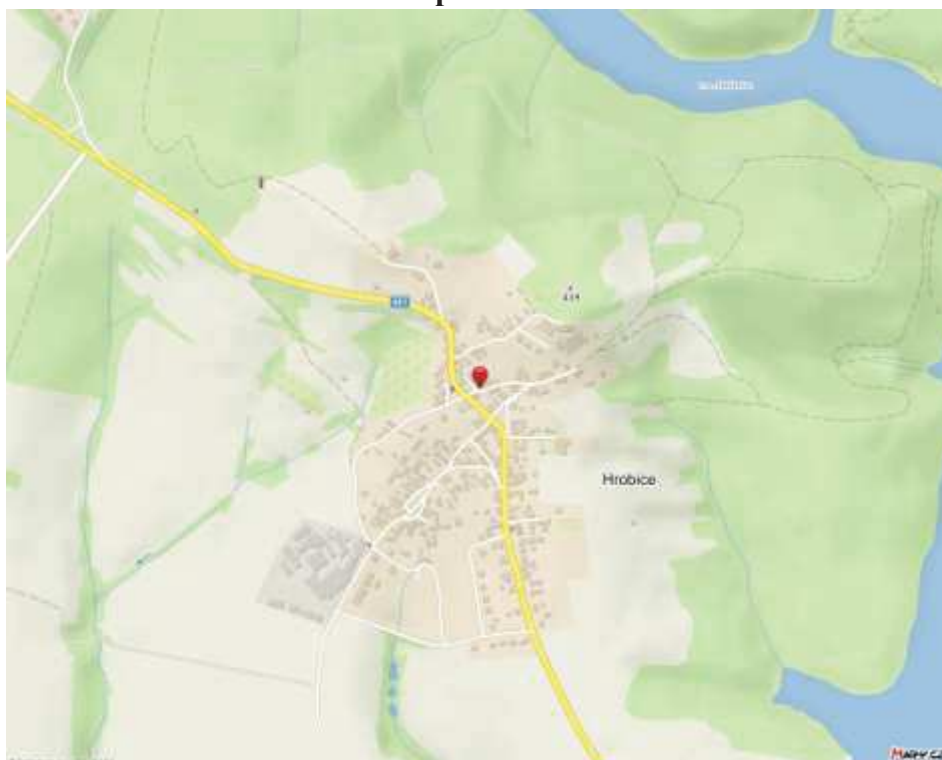




Fotodokumentace



Mapa oblasti



prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2021 00:00:00

Obec: 585262 Hrobice

List vlastnictví: 13

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 376. Parcela: 707/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště Zlín č.j.-389246/2019 /3301-80541-712404 ze dne 06.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2019 11:05:54. Zápis proveden dne 28.03.2019: uloženo na prac. Zlín

V-1998/2019-705

Pořadí k 06.03.2019 11:05

Související zápis

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zastavniho práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště Zlín č.j.-389246/2019 /3301-80541-712404 ze dne 06.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2019 11:05:54. Zápis proveden dne 28.03.2019; uloženo na prac. Zlín

V-1998/2019-705

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listing Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště Zlín č.j.-389246/2019 /3301-80541-712404 ze dne 06.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2019 11:05:54. Zápis proveden dne 28.03.2019; uloženo na prac. Zlín

V-1998/2019-705

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- existující pohledávka v celkové výši 740,- Kč
- povinný: Tomáš Hanák, r.č. [REDACTED]
- na spoluvlastnický podíl id. 2/3

Oprávnění pro

Ceská republika, RČ/ICO: 000000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,
76186 Zlín

Povinnost k

Hon. Mgr. Tomáš Č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Parcela: 376, Parcela: 707/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zastavniho práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště Zlín č.j. -2034394/2019 /3301-80541-712404 ze dne 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2019 11:05:00. Zápis proveden dne 09.12.2019; uloženo na prac. Zlín

V-10762/2019-705

Pořadí k 14.11.2019 11:05

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště Zlín č.j.-2034394/2019 /3301-80541-712404 ze dne 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2019 11:05:00. Zápis proveden dne 09.12.2019; uloženo na prac. Zlín

V-10762/2019-705

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihozápadní kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2021 00:00:00

Obec: 585262 Hrobice

List vlastnictví: 13

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště Zlín č.j.-2034394/2019 /3301-80541-712404 ze dne 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2019 11:05:00. Zápis proveden dne 09.12.2019; uloženo na prac. Zlín

V-10762/2019-705

D. Poznámky a další obdobné údaje

Typo vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky
41/104, Brno 603 00

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-10178/2018 -7
 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 26.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
 27.06.2018 10:46:15. Zápis proveden dne 29.06.2018; uloženo na prac. Brno-město
 Z-7480/2018-702

Souviselici zápisu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Tomáš Hanák, r.č. [REDACTED]
- na spoluvlastnický podíl id. 2/3

Povinnost k

Naše země, s. p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Parcela: 376, Parcela: 707/2

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-10178/2018 -14 vydaný soudním exekutorem Mgr. Jaroslavem Homolou se sídlem v Brně ze dne 27.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2018 14:42:13. Zápis proveden dne 04.07.2018; uloženo na prac. Zlín

Z-2907/2018-705

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-10178/2018 -14 vydaný soudním exekutorem Mgr. Jaroslavem Homolou se sídlem v Brně ze dne 27.06.2018. Právní moc ke dni 30.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2020 16:08:10. Zápis proveden dne 27.02.2020; uloženo na prac. Zlín

Z-1109/2020-705

Související zápisy

Dražební vyhláška

- povinný: Tomáš Hanák, r.č. [REDACTED]
- na spoluvlastnický podíl id. 2/3

Povinnost k

Parcela: 376

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 030 EX-10178/2018 - 118 vydané soudním exekutorem Mgr. Jaroslavem Homolou se sídlem v Brně ze dne 04.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2021 10:54:43. Zápis proveden dne 15.02.2021; uloženo na prac. Zlin

2-575/2021-705

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihozápadní kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2021 00:00:00

Obec: 585262 Hrobice

List vlastnictví: 13

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 030 EX-10178/2018 - 135 (oprava a odročení na neurčito) ze dne 09.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2021 08:26:10. Zápis proveden dne 15.03.2021; uloženo na prac. Zlín

Z-1164/2021-705

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-00978/2019 - 6 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 30.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2019 09:09:34. Zápis proveden dne 06.02.2019; uloženo na prac. Přerov

Z-1350/2019-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Tomáš Hanák, r.č.

- na spoluvlastnický podíl id. 2/3

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Parcela: 376, Parcela: 707/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-00978/2019 -10 vydaný soudním exekutorem JUDr. Lukášem Jichou se sídlem v Přerově ze dne 30.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2019 09:09:30. Zápis proveden dne 11.02.2019; uloženo na prac. Zlin

2-465/2019-705

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Jan Svoboda 164 EX-430/2019 -10 ze dne 25.02.2019, Právní účinky zápisu k
okamžiku 28.02.2019 15:39:03. Zápis proveden dne 05.03.2019; uloženo na prac.
Olomouc

Z-1631/2019-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Tomáš Hanák, r.č. 850517/4535

- na spoluvlastnický podíl id. 2/3

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Parcela: 376, Parcela: 707/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 164 EX-430/2019 -20 vydaný soudním exekutorem Mgr. Janem Svobodou se sídlem v Olomouci ze dne 28.02.2019. Právní

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

2. 仁仁仁仁仁	4
----------	---

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2021 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585262 Hrobice
Kat.území: 648248 Hrobice na Moravě List vlastnictví: 13
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 28.02.2019 15:38:59. Zápis proveden dne 11.03.2019;
uloženo na prac. Zlín

Z-1049/2019-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 5085/19-9 k 25 EXE
536/2019-11 ze dne 25.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2019
06:53:48. Zápis proveden dne 28.03.2019; uloženo na prac. Praha

Z-9804/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Tomáš Hanák, r.č. [REDACTED]
- na spoluvlastnický podíl id. 2/3

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Parcela: 376, Parcela: 707/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX-5085/2019 -12 vydaný soudním
exekutorem JUDr. Jurajem Podkonickým, Ph.D., se sídlem v Praze ze dne
31.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2019 06:30:29. Zápis
proveden dne 03.04.2019; uloženo na prac. Zlín

Z-1584/2019-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., se sídlem v Litoměřicích

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:
850517/4535

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-1946/2019 -10 ze dne
20.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2019 06:52:45. Zápis proveden
dne 22.05.2019; uloženo na prac. Zlín

Z-2508/2019-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Tomáš Hanák, r.č. [REDACTED]
- na spoluvlastnický podíl id. 2/3

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Parcela: 376, Parcela: 707/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-1946/2019 -16 vydaný soudním
exekutorem JUDr. Ondřejem Marešem, LL.M., se sídlem v Litoměřicích ze dne
21.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2019 06:52:45. Zápis
proveden dne 28.05.2019; uloženo na prac. Zlín

Z-2509/2019-705

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2021 00:00:00

Obec: 585262 Hrobice

List vlastnictví: 13

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

2-3517/2019-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., se sídlem v Litoměřicích

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-2474/2019 -12 ze dne 24.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2019 08:14:39. Zápis proveden dne 27.06.2019; uloženo na prac. Zlín

8-3132/2019-705

Související zápisů

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Tomáš Hanák, r.č. [REDACTED]
- na spoluvlastnický podíl id. 2/3

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Parcela: 376, Parcela: 707/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-2474/2019 -23 vydaný soudním exekutorem JUDr. Ondřejem Marešem, LL.M., se sídlem v Litoměřicích ze dne 25.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2019 08:14:39. Zápis proveden dne 08.07.2019; uloženo na prac. Zlín

2-3129/2019-705

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124EX-2474/2019 - 23. Právní moc ke dni 11.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2019 06:12:07. Zápis proveden dne 21.08.2019; uloženo na prac. Zlín

2-4232/2019-705

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky
41/104, Brno 603 00

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-12376/2019 -7
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 08.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
09.10.2019 08:09:30. Zápis proveden dne 11.10.2019; uloženo na prac. Brno-město
Z-14349/2019-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Tomáš Hanák, r.č. [REDACTED]
- na spoluvlastnický podíl id. 2/3

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Parcela: 376, Parcela: 707/2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihozápadní kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 6

prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2021 00:00:00

Obec: 585262 Hrobice

List vlastnictví: 13

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-12376/2019 -11 vydaný soudním exekutorem Mgr. Jaroslavem Homolou se sídlem v Brně ze dne 09.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2019 08:06:36. Zápis proveden dne 15.10.2019; uloženo na prac. Zlín

Z-5319/2019-705

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Jan Svoboda 164 EX-4189/2019 -9 ze dne 03.01.2020. Právní účinky zápisu k
okamžiku 24.01.2020 13:38:45. Zápis proveden dne 29.01.2020; uloženo na prac.
Olomouc

Z-780/2020-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Tomáš Hanák, r.č.

- na spoluvlastnický podíl id. 2/3

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Parcela: 376, Parcela: 707/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 164 EX-4189/2019 -27 vydaný soudním exekutorem Mgr. Janem Svobodou se sídlem v Olomouci ze dne 24.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2020 13:38:44. Zápis proveden dne 03.02.2020; uloženo na prac. Zlín

Z-446/2020-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Jana Jarková se sídlem ve Zlíně

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 EX-1504/2020 -6 ze dne 07.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2020 10:30:52. Zápis proveden dne 01.09.2020; uloženo na prac. Zlin

Z-4485/2020-705

[Související zápisy](#)

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Tomáš Hanák, r.č.

- na spoluvlastnický podíl id. 2/3

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Parcela: 376, Parcela: 707/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 207 EX-1504/2020 -16 vydáný soudním exekutorem JUDr. Janou Jarkovou se sídlem ve Zlíně ze dne 24.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2020 21:34:52. Zápis proveden dne 01.09.2020;

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihozápadní kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2021 00:00:00

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585262 Hrobice
Kat.území: 648248 Hrobice na Moravě List vlastnictví: 13
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

uloženo na prac. Zlín

Z-4402/2020-705

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-07602/2020 -015 ze dne 28.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2020 09:25:23. Zápis proveden dne 09.09.2020; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-6377/2020-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Tomáš Hanák, r.č. [redacted]
- na spoluvlastnický podíl id. 2/3

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Parcela: 376, Parcela: 707/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 094 EX-07602/2020 -019 vydaný soudním exekutorem Mgr. Martinem Tunklem se sídlem v Plzni ze dne 08.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2020 09:25:24. Zápis proveden dne 14.09.2020; uloženo na prac. Zlín

Z-4609/2020-705

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 094 EX-07602/2020 -019 vydaný soudním exekutorem Mgr. Martinem Tunklem se sídlem v Plzni ze dne 08.09.2020. Právní moc ke dni 10.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2020 15:03:10. Zápis proveden dne 12.10.2020; uloženo na prac. Zlín

Z-5283/2020-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-25425/2020 -8 ze dne 17.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2020 08:44:38. Zápis proveden dne 21.09.2020; uloženo na prac. Zlín

Z-4872/2020-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Tomáš Hanák, r.č. [redacted]
- na spoluvlastnický podíl id. 2/3

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Parcela: 376, Parcela: 707/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-25425/2020 -12 vydaný soudním exekutorem JUDr. Lukášem Jíchou se sídlem v Přerově ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 8

prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2021 00:00:00

Obec: 585262 Hrobice

List vlastnictví: 13

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

18.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2020 08:44:38. Zápis
proveden dne 23.09.2020; uloženo na prac. Zlín

Z-4873/2020-705

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky
41/104, Brno 603 00

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-10545/2020 -7
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 13.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.01.2021 10:25:52. Zápis proveden dne 18.01.2021; uloženo na prac. Brno-město
Z-480/2021-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Tomáš Hanák, r.č. [REDACTED]
- na spoluvlastnický podíl id. 2/3

Povinnost k

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice, RČ/IČO:

Parcela: 376, Parcela: 707/2

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX-10545/2020 -12 vydaný soudním exekutorem Mgr. Jaroslavem Homolou se sídlem v Brně ze dne 14.01.2021. Právní účinky zápisu s okamžikem 14.01.2021 10:30:04. Zápis proveden dne 20.01.2021; uloženo na prac. Zlin

2-188/2021-705

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Lista

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Zlíně 33D-1975/2010 -12 ze dne 16.02.2011.
Právní moc ke dni 16.02.2011.

Z-2788/2011-705

Pro: Hanáková Ivana, č.p. 42, 76315 Hrobice

Hanák Tomáš, č.p. 42, 76315 Hrobice

$$R\tilde{C}/I\tilde{C}O:$$

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
707/2	72044	153

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihozápadní kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 9

prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2021 00:00:00

Obec: 585262 Hrobice

List vlastnictví: 13

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.05.2021 15:47:34

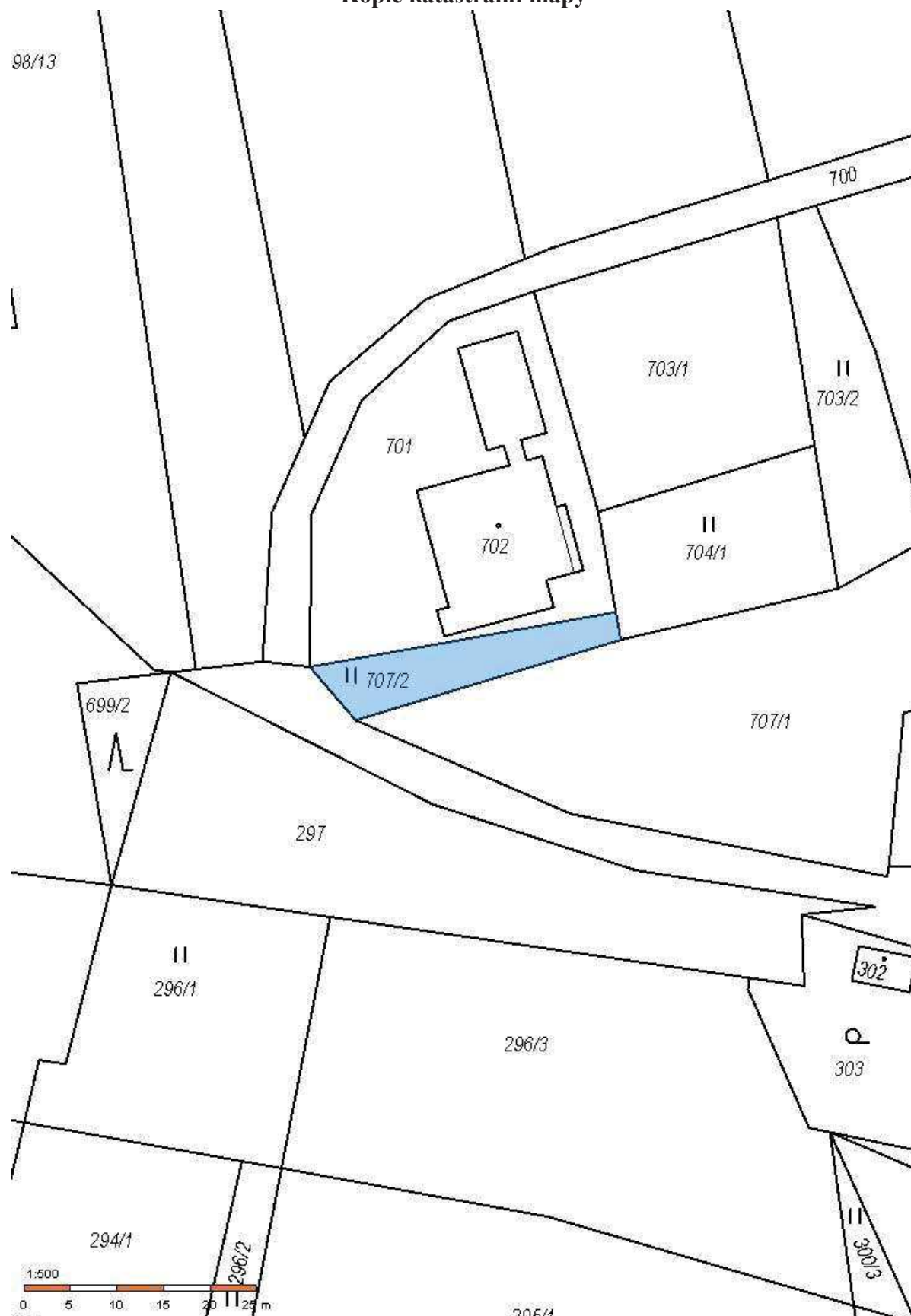
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihozápadní kraj, Katastrální pracoviště Zlín, kód: 705.
strana 10

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 376

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 707/2