

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7479/41/2022 - D

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/20 na pozemku p.č. 3147/13, 3147/61 a 3147/111, vše v k.ú. a obci Dubňany, zapsané na LV č. 3864, vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín

Znalec: Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina
Zdíkov 79
384 73 Stachy

Číslo jednací: 040 EX 13885/07-199

OBVYKLÁ CENA spoluhl. podíl id. 1/20	8 500 Kč
--	-----------------

Počet stran: 33

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 8.11.2022

Vyhotoveno: V Trutnově 9.11.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluhl. podílu id. 1/20 na nemovité věci povinné a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.11.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 3864
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 8.11.2022. Povinný Zdeněk Říha byla obeslán se žádostí o součinnost, ke dni ocenění nereagoval. Pozemek je volně přístupný.

5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Ustanovení o ustanovení znalce č.j. 040 EX 13885/07-199
9. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný

zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

Cena určená podle zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Dubňany, k.ú. Dubňany
Adresa nemovité věci: Dubňany, 696 03 Dubňany

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 3864

Vlastnické právo

Farming s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1

Podíl

33/40

Martínková Jana, Školní 372, 43513 Meziboří	1/20
Pelán Rostislav, č. p. 235, 67126 Dyjákovice	1/40
Říha Josef, č. p. 53, 43526 Bečov	1/20
Říha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov	1/20

Dokumentace a skutečnost

Pozemek p.č. 3147/13 a 3147/111 jsou dle ÚPD vedené jako plocha NZO - plocha zemědělská, orné půdy a pozemek p.č. 3147/61 je dle ÚPD vedený jako plocha VP - výroba a skladování.

Plocha VP

Hlavní využití - Stavby a zařízení pro průmyslovou a zemědělskou výrobu

Přípustné využití - Vymezení pozemků a umístění staveb, zařízení a jiných opatření zejména pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, velkosklady, pro těžbu a zpracování surovin, výrobu energií, výrobní služby, logistické areály, stavební dvory, stavby odpadového hospodářství apod., dále pro související dopravní stavby, zařízení a dopravní

infrastrukturu, zejména místní a účelové komunikace, garáže, parkoviště, pro související technickou infrastrukturu, areálovou a ochrannou zeleň.

Podmínečně přípustné využití - Stavby a zařízení občanského vybavení a služeb, zejména administrativní a provozní budovy, stravování, ubytování, sportovní a relaxační zařízení apod. za podmínky, že přímo souvisejí s hlavním a přípustným využitím a slouží pro uživatele takto vymezené plochy. Zastavitelné plochy pro průmysl a skladování VP jsou využitelné za podmínky, že nejpozději v rámci ÚŘ bude prokázáno, že celková hluková zátěž z plochy VP nepřekročí hodnoty hygienických limitů hluku stanovených pro chráněný venkovní a vnitřní prostor a pro chráněný venkovní prostor staveb.

Nepřípustné využití - Umístění zařízení a staveb, která nesouvisejí a jsou neslučitelné s průmyslovou výrobou, nepřipouští se zejména jakýkoliv druh bydlení (trvalé, dočasné, doplňkové aj.), rekreace, občanské vybavení s výjimkou výše uvedeného apod. Nepřípustné jsou obecně všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na veřejné zdraví v souhrnu kumulativních vlivů překračují imisní hygienický limit stanovený v prováděcích právních předpisech pro stávající chráněné prostory definované právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a na hranici ploch s možností situovat chráněné prostory vymezené v územně plánovací dokumentaci nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Výšková regulace zástavby - zastavitelné plochy - max. 12 m nad upraveným terénem (mimo pl. Z 7), stabilizované plochy - max. 12 m nad upraveným terénem
- Intenzita využití pozemků: max. 60%, příp. dle stávajícího stavu (stanovena pouze pro zastavitelné plochy a plochy přestavby)
- Po obvodech (příp. části obvodu) nově navržených ploch výroby a skladování bude realizována výsadba ochranné zeleně, celk. podíl zeleně bude činit min. 25% z vymezené plochy.
- U ploch s výměrou nad 1ha bude uplatněn regulativ postupné zástavby (etapizace) od stávajících areálů směrem do volné krajiny s tím, že vyšší objekty budou vždy orientovány směrem ke stávající zástavbě a nižší směrem do krajiny
- Halové objekty v menších plochách výroby musí svým měřítkem zohledňovat okolní zástavbu tak, aby nevytvářely hmotové dominanty a nepřekračovaly výškový horizont okolní zástavby.
- Podmínkou realizace náplně všech ploch pro výrobu je vyhodnocení vlivů na kvalitu

Plocha NZO

Hlavní využití - Zemědělská činnost - produkce zemědělských plodin na orné půdě

Přípustné využití - Pěstování zemědělských plodin nebo dočasné zatravnění, dočasný úhor, pastva hospodářských zvířat (včetně budování mobilního ohrazení), stromořadí, meze pro ekologickou a

protierozní stabilizaci krajiny, travní porosty se soliterními stromy, drobné remízy, interakční prvky a protierozní opatření navržená v rámci pozemkových úprav, stavby k vodohospodářským melioracím pozemků, drobné sakrální stavby, sochy, pomníky, památníky, stavby pro chov včel, účelové komunikace (zemědělské cesty), vodohospodářská protierozní opatření, poldry, retenční nádrže, stavby dopravní a technické infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, liniové stavby veřejné technické infrastruktury, prvky podporující ekologickou stabilitu včetně prvků územního systému ekologické stability, změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu, drobné vodní toky a vodní plochy apod.

Podmínečně přípustné využití - Jiné zemědělské využití - změna kultury, pokud nemá negativní vliv na krajinu, nenarušuje svým provozem užívání pozemků ve svém okolí a nesnižuje kvalitu prostředí souvisejícího území, umístění staveb a zařízení pro průzkum a těžbu nerostných surovin, tj. zejména průzkumná a těžební zařízení, pracovní plochy, vrty/sondy, technologie, přístupy k těmto plochám a přípojky inženýrských sítí k těmto plochám za podmínky, že bude minimalizován zábor zemědělské půdy, že nesníží kvalitu životního prostředí a po skončení těžby bude dotčené území rekultivačními opatřeními uvedeno do původního stavu, zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání, např. turistické a cyklistické stezky, informační systémy, odpočívadla apod. za podmínky, že nedojde k omezení zemědělské činnosti, stavby pro zemědělskou prvovýrobu související s hlavním využitím (bez administrativního a provozního zázemí) a pro myslivost, např. polní krmiště, posedy, salaše, přístřešky, seníky, oplocení pro chov hospodářských zvířat, apod. za podmínky, že nenaruší přírodní či krajinné hodnoty území, prostupnosti krajiny a krajinný ráz.

Nepřípustné využití - Stavby, zařízení a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

- Výšková regulace zástavby: max. výška stavby 5 m nad terénem
- Intenzita využití pozemků: není stanovena

Místopis

Dubňany jsou město v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, 8 km severně od Hodonína. Žije zde přibližně 6 200 obyvatel.

Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
		<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 3147/13, 3147/61 a 3147/111, které jsou 7/situované v jedné lokalitě, v okrajové části obce Dubňany. Pozemky p.č. 3147/13 a 3147/111 jsou situované mimo zastavěnou část obce, pozemek p.č. 3147/61 je situovaný v zastavěné části obce, jsou v blízkosti průmyslové části obce. Oceňované pozemky na sebe navazují, jsou obdélníkového půdorysu, téměř rovinaté. Pozemek p.č. 3147/111 je hospodářsky užívaný, situovaný v bloku orných

půd - případné nájemní smlouvy na pozemky nebyly předloženy, pozemek p.č. 3147/13 a 3147/61 jsou s náletovými trvalými porosty dřevin. Pozemky nejsou přístupné z veřejné zpevněné komunikace. V terénu jsou bez geodetického zaměření z části identifikovatelné, dle okolní zástavby a komunikace, která je v blízkosti.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Vlastnické právo

Podíl

Farming s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1	33/40	
Martínková Jana, Školní 372, 43513 Meziboří	1/20	
Pelán Rostislav, č. p. 235, 67126 Dyjákovice		1/40
Říha Josef, č. p. 53, 43526 Bečov	1/20	
Říha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov	1/20	

Omezení vlastnického práva
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Pelán Rostislav
Nařízení exekuce - Říha Zdeněk
Zahájení exekuce - Pelán Rostislav
Zahájení exekuce - Říha Zdeněk

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-7022/2022;

Jméno	Typ
Finanční úřad pro Ústecký kraj	Navrhovatel
Finanční úřad pro Ústecký kraj	Zástavní věřitel
Říha Zdeněk	Zástavce
Typ předmětu řízení	Zástavní právo

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.11.2022 12:00.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že pozemek užívají vlastníci, část je užívána přilehlým průmyslovým závodem pod oplocením.*

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení hodnoty bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení hodnoty zemědělských pozemků porovnány pozemky obdobného využití nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Zemědělský pozemek			
Lokalita:	Dubňany			
Popis:	Pozemek p.č. 3112/38 (spoluvl. podíl id. 1/6) zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-4831/2022-706			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
10 224	660	15,49	1,00	15,49




Název:	Zemědělský pozemek			
Lokalita:	Dubňany			
Popis:	Pozemek p.č. 3404/10 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-5952/2021-706			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	

úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
103 400	10 340	10,00	1,00	10,00

Název: Zemědělský pozemek
Lokalita: Milotice, okres Hodonín
Popis: Podíl ve výši 1/6 na pozemcích v kú. Milotice u Kyjova. Jedná se o dva pozemky a celková výměra podílu je 1 867 m². Pozemky s dobrou bonitou jsou přístupné po obecních cestách.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00




Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
80 300	1 867	43,01	0,90	38,71

Název: Zemědělský pozemek
Lokalita: Strážovice, okres Hodonín
Popis: Pozemky v podílovém spoluvlastnictví v k. ú. Strážovice, okres Hodonín o podílové výměře 6005 m². Jedná se o pozemky evidované jako orná půda, vinice a ostatní plocha

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
150 125	6 005	25,00	0,90	22,50

Název: Pozemek pro výrobu a skladování
Lokalita: Dubňany
Popis: Pozemek p.č. 3265/17 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-8553/2021-706

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00

dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 000 000	10 572	283,77	1,00	283,77

Název: Pozemek pro výrobu a skladování

Lokalita: Dubňany

Popis: Pozemek p.č. 3267/12 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-247/2022-706

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 600 000	10 000	260,00	1,00	260,00

Název: Pozemek pro výstavbu

Lokalita: Dubňany, okres Hodonín

Popis: Pozemek o výměře 282 m² ve městě Dubňany. Dubňany jsou město v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, 8 km severně od Hodonína. Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako orná půda a dle územního plánu se nachází v ploše pro bydlení. Ve městě Dubňany najdete základní občanskou vybavenost.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,80
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,70



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
199 000	282	705,67	0,56	395,18

Minimální jednotková porovnávací cena	10 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	147 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	395 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovité věci, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

– **pozemek situovaný mimo zastavěné území města, situovaný v bloku orných půd, zemědělsky obhospodařovaný, bez přístupu z veřejné komunikace**

Realizované ceny a nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 10,- do 38,-Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu, t.j. 22,-Kč/m²

– **pozemek situovaný určený jako plocha výroby a skladování, bez přístupu z veřejné komunikace**

Realizované ceny a nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 200,- do 400,-Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu, t.j. 290,-Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	3147/13	15	22,00		330
ostatní plocha	3147/61	300	290,00		87 000
orná půda	3147/111	3 807	22,00		83 754
Celková výměra pozemků		4 122	Hodnota pozemků celkem		171 084

4.2. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	171 084 Kč
-----------------	------------

<p>Obvyklá cena spoluvl. podíl id. 1/20</p> <p>8 500 Kč</p> <p>slovy: Osmtisícpětset Kč</p>

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **pozemku dle ÚPD vedeném jako plocha zemědělská, situovaném mimo zastavěné území obce, zemědělsky užívaném a pozemků dle ÚPD vedených jako plocha výrobní, v zastavitelném území, bez přístupu z veřejné zpevněné komunikace, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovité věci je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	170 320,-Kč
zaokrouhleno	8 516,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 3864

- | | |
|---|----------|
| - spoluhl. podíl id. 1/20 na nemovité věci a jejich příslušenství | 8500,-Kč |
| - movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno | 0,- Kč |
| - práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěno | 0,-Kč |

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluhl. podílu id. 1/20 na nemovité věci povinné a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovité věci - spoluhl. podíl id. 1/20 na pozemku p.č. 3147/13, 3147/61 a 3147/111, vše v k.ú. a obci Dubňany, zapsané na LV č. 3864, vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín; se zohledněním práv a závad**

OBVYKLÁ CENA

spoluhl. podíl id. 1/20

8 500 Kč

slovy: Osmtisícpětset Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

Prohlašuji, v souladu s ustanovením § 127a zák. č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu v platném znění, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV	12
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
ÚPD	1
Žádost o součinnost	1
Usnesení o ustanovení znalce	2
Cenové údaje	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 23.1.1976, č.j. 248/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem evidence posudků.

V Trutnově 9.11.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 7479/41/2022 - D

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	12
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
ÚPD	1
Žádost o součinnost	1
Usnesení o ustanovení znalce	2
Cenové údaje	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2022 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040ex pro Mgr. Kamil Košina

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586161 Dubňany

Kat.území: 633585 Dubňany

List vlastnictví: 3864

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Farming s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1	04257316	33/40
Martínková Jana, Školní 372, 43513 Meziboří	585612/0798	1/20
Pelán Rostislav, č.p. 235, 67126 Dyjákovice	730209/4767	1/40
Řiha Josef, č.p. 53, 43526 Bečov	510426/414	1/20
Řiha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov	610105/0120	1/20

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	3147/13	15	orná půda		zemědělský půdní fond
P	3147/61	300	ostatní plocha	dráha	
P	3147/111	3807	orná půda		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 soudcovské

k zajištění pohledávky ve výši 117.752,-Kč k 1/40, pořadí se řídí dnem 29.6.2009

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Pelán Rostislav, č.p. 235, 67126 Dyjákovice, RČ/IČO:
730209/4767

Parcela: 3147/111, Parcela: 3147/13, Parcela: 3147/61

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 12 E
125/2009 ze dne 15.02.2010. Právní moc ke dni 20.04.2010.

Z-5480/2010-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky ve výši 5988,51Kč s příslušenstvím, k podílu 1/20 (43 EXE
6339/2010-11)

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Řiha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov,
RČ/IČO: 610105/0120

Parcela: 3147/111, Parcela: 3147/13, Parcela: 3147/61

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ
Praha 10 167 EX-7972/2010 -20 ze dne 10.05.2011. Právní moc ke dni 11.05.2011.

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2022 08:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586161 Dubňany
Kat.území: 633585 Dubňany List vlastnictví: 3864

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-7669/2011-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 3.035,-Kč s příslušenstvím, den vzniku zástavního práva
16.12.2013 - k podílu 1/20

Oprávnění pro

DOPRAVNÍ PODNIK měst Mostu a Litvínova, a.s., tř.
Budovatelů 1395/23, 43401 Most, RČ/IČO: 62242504

Povinnost k

Říha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov,
RČ/IČO: 610105/0120

Parcela: 3147/111, Parcela: 3147/13, Parcela: 3147/61

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ
Teplíce 110 Ex-10773/2013 -46 ze dne 16.12.2013.

Z-15011/2013-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění daňových pohledávek ve výši 25.610,-Kč a příslušenství k podílu 1/20

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Říha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov,
RČ/IČO: 610105/0120

Parcela: 3147/13, Parcela: 3147/61

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
Finančního úřadu v Litvínově č. j.-26449/2009 /207972505872 ze dne 30.04.2009.
Právní moc ke dni 09.06.2009.

Z-7946/2009-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 35.040,-Kč, k podílu 1/20

Oprávnění pro

Moravská leasingová a obchodní společnost s.r.o. v
likvidaci, Nádražní 252/1, 69301 Hustopeče, RČ/IČO:
46965165

Povinnost k

Říha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov,
RČ/IČO: 610105/0120

Parcela: 3147/111, Parcela: 3147/13, Parcela: 3147/61

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ
Brno-venkov 137Ex-10601/2008 -43 ze dne 10.05.2014. Právní účinky zápisu k
okamžiku 12.05.2014 07:19:12. Zápis proveden dne 03.06.2014.

V-4057/2014-706

Pořadí k 12.05.2014 07:19

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2022 08:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586161 Dubňany
Kat.území: 633585 Dubňany List vlastnictví: 3864
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

k uspokojení pohledávky ve výši 2.020,-Kč s příslušenstvím - k podílu id. 1/20

Oprávnění pro

DOPRAVNÍ PODNIK měst Mostu a Litvínova, a.s., tř.
Budovatelů 1395/23, 43401 Most, RČ/IČO: 62242504

Povinnost k

Říha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov,
RČ/IČO: 610105/0120

Parcela: 3147/111, Parcela: 3147/13, Parcela: 3147/61

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ
Teplíce 110 Ex-10773/2013 -104 ze dne 30.06.2014. Právní účinky zápisu k
okamžiku 07.07.2014 11:00:00. Zápis proveden dne 30.07.2014.

V-6075/2014-706

Pořadí k 07.07.2014 11:00

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky ve výši 15.000,- Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce
k podílu id. 1/20

Oprávnění pro

Statutární město Most, Radniční 1/2, 43401 Most,
RČ/IČO: 00266094

Povinnost k

Říha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov,
RČ/IČO: 610105/0120

Parcela: 3147/111, Parcela: 3147/13, Parcela: 3147/61

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního
práva na nemovitosti EÚ Most 130 EX-1412/2007 -29/E 1 ze dne 18.09.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 19.09.2014 03:06:30. Zápis proveden dne 14.10.2014;
uloženo na prac. Hodonín

-/29/E

V-8745/2014-706

Pořadí k 19.09.2014 03:06

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 2.500,- Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce
k podílu id.1/40

Oprávnění pro

Město Znojmo, Obrokova 1/12, 66902 Znojmo, RČ/IČO:
00293881

Povinnost k

Pelán Rostislav, č.p. 235, 67126 Dyjákovice, RČ/IČO:
730209/4767

Parcela: 3147/111, Parcela: 3147/13, Parcela: 3147/61

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ
Znojmo 133 EX-962/2015 -10 ze dne 01.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
01.04.2015 13:27:03. Zápis proveden dne 28.04.2015.

V-3266/2015-706

Pořadí k 01.04.2015 13:27

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2022 08:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586161 Dubňany
Kat.území: 633585 Dubňany List vlastnictví: 3864
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Řiha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov,
RČ/IČO: 610105/0120

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Mostě 21 Nc-7331/2007 -4 ze dne 25.05.2007; uloženo na prac. Most

Z-16542/2007-508

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Řiha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov,
RČ/IČO: 610105/0120

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Mostě 21 Nc-7332/2007 -4 ze dne 25.05.2007; uloženo na prac. Most

Z-17281/2007-508

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/20 nemovitostí

Povinnost k

Řiha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov,
RČ/IČO: 610105/0120

Parcela: 3147/111, Parcela: 3147/13, Parcela: 3147/61

Listina Exekuční příkaz EÚ Prachatice 40 Ex-15173/2007 -6 ze dne 08.01.2008.

Z-989/2008-706

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/20 nemovitostí

Povinnost k

Řiha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov,
RČ/IČO: 610105/0120

Parcela: 3147/111, Parcela: 3147/13, Parcela: 3147/61

Listina Exekuční příkaz EÚ Prachatice 40 Ex-13885/2007 -6 ze dne 08.01.2008.

Z-988/2008-706

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Řiha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov,
RČ/IČO: 610105/0120

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Mostě 21 Nc-8850/2007 -4 ze dne 29.08.2007; uloženo na prac. Most

Z-2401/2008-508

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu id. 1/20

Povinnost k

Řiha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov,
RČ/IČO: 610105/0120

Parcela: 3147/111, Parcela: 3147/13, Parcela: 3147/61

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Most 130 EX-1412/2007 -29/E 1 ze dne 18.09.2014.
Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2014 03:06:30. Zápis proveden dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2022 08:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586161 Dubňany
Kat.území: 633585 Dubňany List vlastnictví: 3864
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

14.10.2014; uloženo na prac. Hodonín

-/29/E

V-8745/2014-706

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Most 130 EX-1412/2007 -29/E1 ze dne 17.10.2014. Právní moc dne 10.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2014 03:15:03. Zápis proveden dne 20.10.2014; uloženo na prac. Hodonín

Z-7046/2014-706

o Nařízení exekuce

vyznačil KÚ pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo

Povinnost k

Pelán Rostislav, č.p. 235, 67126 Dyjčkovice, RČ/IČO:
730209/4767

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 23Nc-4745/2007 -3 ze dne 06.12.2007; uloženo na prac. Znojmo

Z-8671/2008-713

o Nařízení exekuce

vyznačil KÚ pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo

Povinnost k

Pelán Rostislav, č.p. 235, 67126 Dyjčkovice, RČ/IČO:
730209/4767

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 20Nc-7305/2005 -3 ze dne 02.02.2006; uloženo na prac. Znojmo

Z-8677/2008-713

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Říha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov,
RČ/IČO: 610105/0120

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Mostě 21 Nc-8057/2008 -10 ze dne 24.04.2008; uloženo na prac. Most

Z-14283/2008-508

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/20

Povinnost k

Říha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov,
RČ/IČO: 610105/0120

Parcela: 3147/111, Parcela: 3147/13, Parcela: 3147/61

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov 137Ex-10601/2008 -44 ze dne 10.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2014 07:19:16. Zápis proveden dne 04.06.2014; uloženo na prac. Hodonín

Z-3100/2014-706

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/40

Povinnost k

Pelán Rostislav, č.p. 235, 67126 Dyjčkovice, RČ/IČO:
730209/4767

Parcela: 3147/111, Parcela: 3147/13, Parcela: 3147/61

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2022 08:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586161 Dubňany
Kat.území: 633585 Dubňany List vlastnictví: 3864
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- Listina Exekuční příkaz EÚ Třebíč 042 EX-250/2006 -25 ze dne 23.02.2009.
Z-2291/2009-706
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/40
Povinnost k
Pelán Rostislav, č.p. 235, 67126 Dyjákovice, RČ/IČO:
730209/4767
Parcela: 3147/111, Parcela: 3147/13, Parcela: 3147/61
Listina Exekuční příkaz EÚ Třebíč 042 Ex-2056/2007 -6 ze dne 24.02.2009.
Z-2355/2009-706
 - o Nařízení exekuce
Povinnost k
Řiha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov,
RČ/IČO: 610105/0120
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Mostě 21 Nc-14731/2008 -6 ze
dne 27.01.2009; uloženo na prac. Most
Z-11596/2009-508
 - o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/20
Povinnost k
Řiha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov,
RČ/IČO: 610105/0120
Parcela: 3147/111, Parcela: 3147/13, Parcela: 3147/61
Listina Exekuční příkaz EÚ Most 130EX-2673/2009 -9/E1 ze dne 14.08.2009.
Z-9487/2009-706
 - o Nařízení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Lubomír Zálešák, Jezuitská 3, Brno, 602 00 Brno
Povinnost k
Pelán Rostislav, č.p. 235, 67126 Dyjákovice, RČ/IČO:
730209/4767
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 15Nc-7370/2009 -10
ze dne 15.12.2009; uloženo na prac. Znojmo
Z-1039/2010-713
 - o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/40
Povinnost k
Pelán Rostislav, č.p. 235, 67126 Dyjákovice, RČ/IČO:
730209/4767
Parcela: 3147/111, Parcela: 3147/13, Parcela: 3147/61
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov 107 EX-1167/2009 -22
ze dne 05.03.2010.
Z-2530/2010-706
 - o Nařízení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 590/12, 160 00 Praha 6
Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.
strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2022 08:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586161 Dubňany
Kat.území: 633585 Dubňany List vlastnictví: 3864
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/40**

Povinnost k

Pelán Rostislav, č.p. 235, 67126 Dyjákovice, RČ/IČO:
730209/4767

Parcela: 3147/111, Parcela: 3147/13, Parcela: 3147/61

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Třebíč 042 Ex-4867/2013 -13 ze dne 10.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2014 12:38:09. Zápis proveden dne 05.01.2015; uloženo na prac. Hodonín

Z-8264/2014-706

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Pelán Rostislav, č.p. 235, 67126 Dyjákovice, RČ/IČO:
730209/4767

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-962/2015 -8 ze dne 30.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2015 13:27:08. Zápis proveden dne 07.04.2015; uloženo na prac. Znojmo

Z-2853/2015-713

o **Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr.Libor Cink, T.G.Masaryka 17, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Řiha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov,
RČ/IČO: 610105/0120

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce EÚ Praha 7 101 EX-03914/2014 - 033. Pověřený soudní exekutor: Mgr.Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17, 197 00 Praha 19-Kbely, ze dne 06.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2015 18:10:13. Zápis proveden dne 09.11.2015; uloženo na prac. Hodonín

Z-7665/2015-706

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Mostě 43 EXE-10654/2011 -12 ze dne 22.08.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2015 18:10:13. Zápis proveden dne 09.11.2015; uloženo na prac. Hodonín

Z-7665/2015-706

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Povinnost k

Řiha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov,
RČ/IČO: 610105/0120

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-4899/2017 -31 ze dne 09.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2018 10:39:00. Zápis proveden dne 16.01.2018; uloženo na prac. Teplice

Z-203/2018-509

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova 53, Třebíč, 674 01 Třebíč

Povinnost k

Pelán Rostislav, č.p. 235, 67126 Dyjákovice, RČ/IČO:
730209/4767

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.
strana 8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2022 08:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586161 Dubňany
Kat.území: 633585 Dubňany List vlastnictví: 3864
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Třebíč 042 Ex-1707/2019 -7 (sloučeno s 042 Ex 4867/2013) ze dne 16.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2020 06:49:00. Zápis proveden dne 20.01.2020; uloženo na prac. Třebíč

Z-286/2020-710

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/40**

Povinnost k

Pelán Rostislav, č.p. 235, 67126 Dyjákovice, RČ/IČO:

730209/4767

Parcela: 3147/111, Parcela: 3147/13, Parcela: 3147/61

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Třebíč 042 EX-1707/2019 -11 ze dne 22.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2020 13:05:39. Zápis proveden dne 24.01.2020; uloženo na prac. Hodonín

Z-481/2020-706

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova ul. 53, Třebíč, 674 01 Třebíč

Povinnost k

Pelán Rostislav, č.p. 235, 67126 Dyjákovice, RČ/IČO:

730209/4767

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Třebíč 042 EX-33/2017 -8 (sloučeno s 042 4867/2013) ze dne 16.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2020 15:54:45. Zápis proveden dne 23.01.2020; uloženo na prac. Třebíč

Z-377/2020-710

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/40**

Povinnost k

Pelán Rostislav, č.p. 235, 67126 Dyjákovice, RČ/IČO:

730209/4767

Parcela: 3147/111, Parcela: 3147/13, Parcela: 3147/61

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Třebíč 042 EX-33/2017 -13 ze dne 22.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2020 15:54:16. Zápis proveden dne 24.01.2020; uloženo na prac. Hodonín

Z-444/2020-706

o **Zahájeny pozemkové úpravy**

Povinnost k

Parcela: 3147/111

Listina Oznámení pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav SPU-032232/2020 /No ze dne 04.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2020 08:51:36. Zápis proveden dne 04.02.2020.

Z-666/2020-706

o **Zahájení exekuce**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2022 08:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586161 Dubňany
Kat.území: 633585 Dubňany List vlastnictví: 3864
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 3147/111

Plomby a upozornění

Číslo řízení Vztah k

- o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou
V-7022/2022-706

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu v Břeclavi -D 211/2005 ze dne 24.10.2005. Právní moc ke dni 07.12.2005.
Z-205/2006-706
Pro: Říha Zdeněk, Gluckova 233, Janov, 43542 Litvínov RČ/IČO: 610105/0120
Martínková Jana, Školní 372, 43513 Meziboří 585612/0798
Říha Josef, č.p. 53, 43526 Bečov 510426/414
- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Městského soudu v Brně 87 D-50/2006 ze dne 24.04.2006. Právní moc ke dni 31.05.2006.
Z-6710/2006-706
Pro: Pelán Rostislav, č.p. 235, 67126 Dyjákovice RČ/IČO: 730209/4767
- o Smlouva kupní ze dne 21.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2016 19:07:29. Zápis proveden dne 13.05.2016.
V-3606/2016-706
Pro: Farming s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 04257316
- o Smlouva kupní ze dne 06.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2016 13:35:49. Zápis proveden dne 31.05.2016.
V-4155/2016-706
Pro: Farming s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 04257316
- o Smlouva kupní ze dne 06.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2016 13:40:28. Zápis proveden dne 31.05.2016.
V-4156/2016-706
Pro: Farming s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 04257316
- o Smlouva kupní ze dne 03.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2021 21:58:01. Zápis proveden dne 29.06.2021.
V-4673/2021-706
Pro: Farming s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 04257316

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3147/13	02310	15
3147/111	02310	3807

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

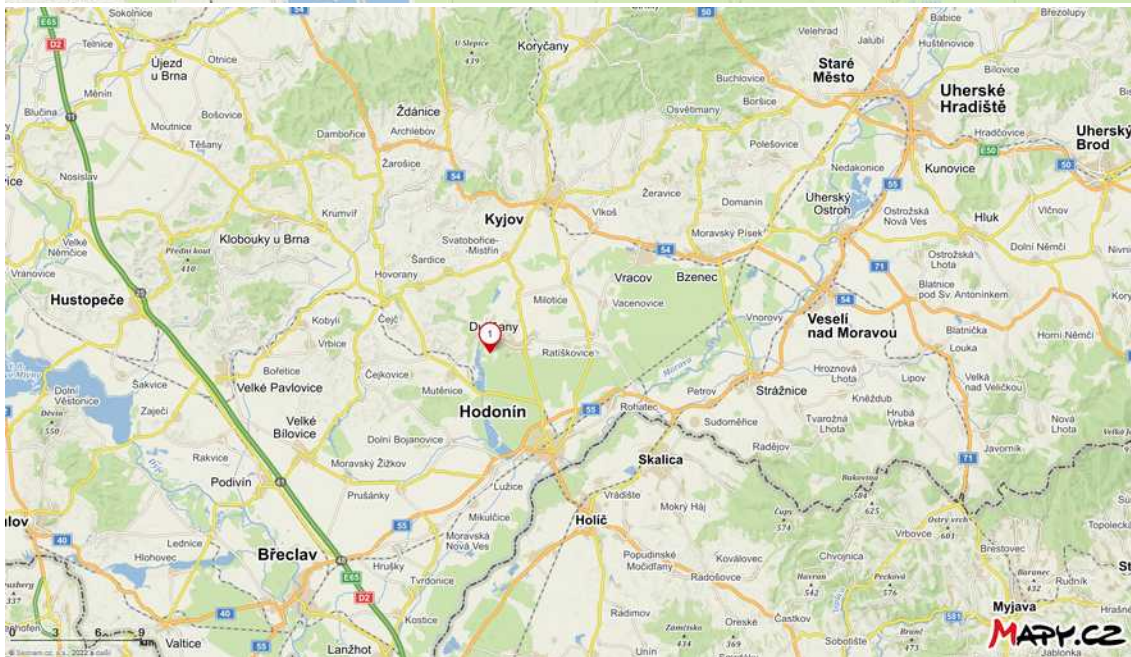
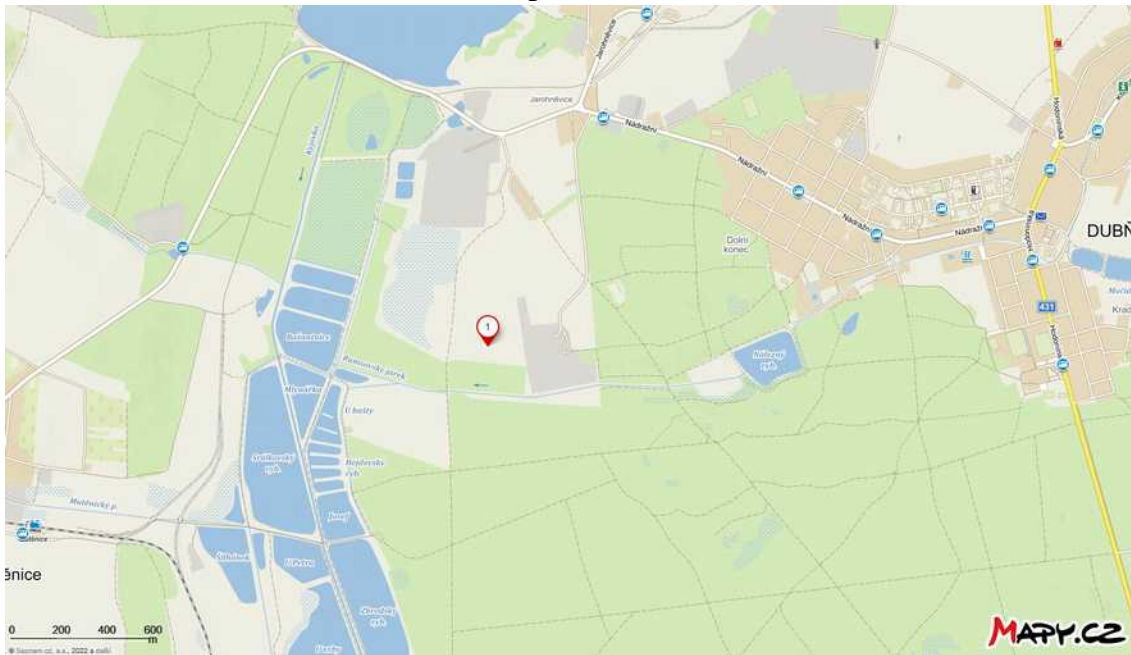
Snímek z katastrální mapy



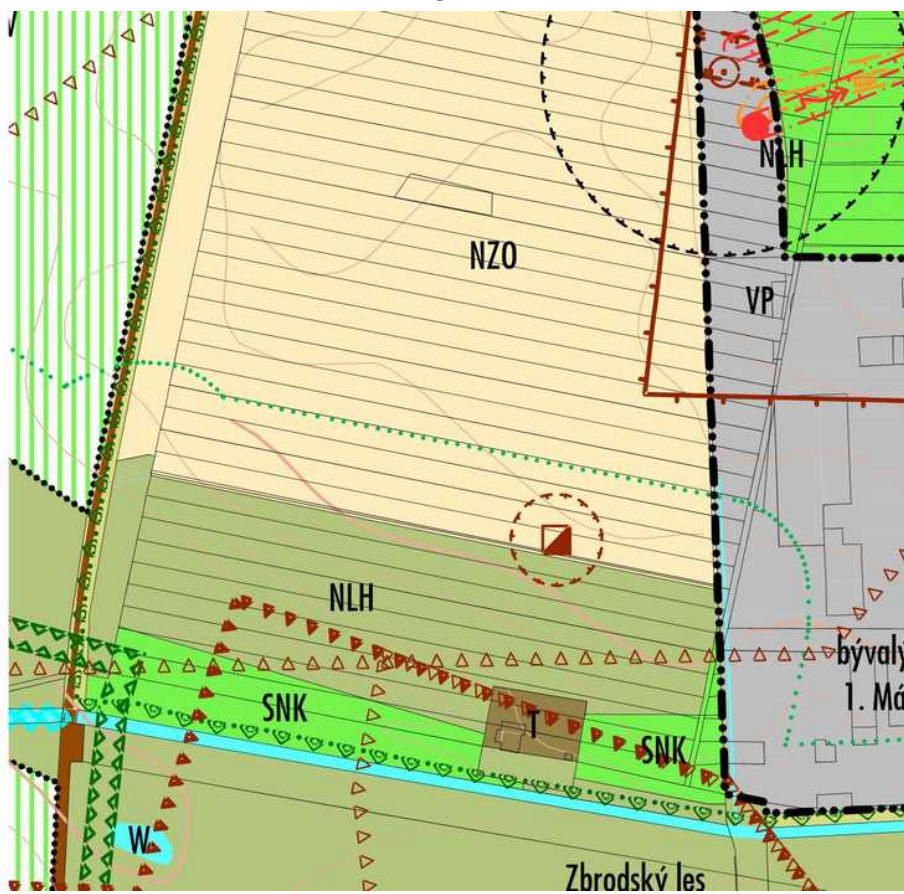
Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



ÚPD



Žádost o součinnost

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací – nemovitosti

Říha Zdeněk
Okružní 114
435 13 Meziboří

Dobrý den,

na základě objednávky od Mgr. Kamila Košiny, soudního exekutora, Exekutorský úřad Prachatice se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy jsem pověřen k ocenění nemovité věci pro stanovení obvyklé ceny:

Jedná se o spoluhl. podíl id. 1/20 na nemovité věci:

Okres: CZ0645 Hodonín	Obec: 586161 Dubňany			
Území: 633585 Dubňany	List vlastnictví: 3864			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3147/13	15	orná půda		zemědělský půdní fond
3147/61	300	ostatní plocha	dráha	
3147/111	3807	orná půda		zemědělský půdní fond

Žádám Vás o součinnost při ocenění - zašlete mi do 7 dnů od obdržení žádosti doklady týkající se zejména prováděné rekonstrukci a dále doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (zejména nájemní smlouvy, doklady prokazující Vaše práva, projektovou dokumentaci, stavební povolení atp).

V Trutnově dne 14.9.2022

S pozdravem

Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného
Městským úřadem v Trutnově k:
**Oceňování majetku pro - věci movité, - věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek,
- podnik**
mdanielis@volny.cz Mob: +420 777 300 093, DS: psax9w9

Usnesení o ustanovení znalce



Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice
se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy
telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz
č. ú.: 285063450/0300
IČ: 43876439 ID datové schránky: tfg8mx

Číslo jednací: 040 EX 13885/07-199
Značka oprávněného: 3012410238

U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdíkov, 384 72 pověřený provedením exekuce usnesením Okresního soudu v Mostě ze dne 25.05.2007, č.j. 21Nc7331/2007-4, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **JK Chaloupky Komárov s.r.o.**, U Sanopzu 1910/1, 150 00 Praha, IČ: 07185065, zastoupen: Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, soudní exekutorka, Jankovcova 1055/13, 170 00 Praha, proti povinnému: **Říha Zdeněk**, nar. 05.01.1961, bytem Gluckova č.p. 233, 435 42 Litvínov, k uspokojení pohledávky 15.651,- Kč s příslušenstvím

t a k t o :

I. Soudní exekutor ustanovuje Jiřího Danielise, Pražská 88, 54101 Trutnov-Vnitřní Město, IČO: 11116650. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních do 90 dnů od doručení tohoto usnesení znalci.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu

1) spoluvlastnického podílu 1/20 na nemovitých věcech :

Okres: CZ0645 Hodonín		Obec: 586161 Dubňany			
Kat.území: 633585 Dubňany		List vlastnictví: 3864			
Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	3147/13	15	orná půda		zemědělský půdní fond
	3147/61	300	ostatní plocha	dráha	
	3147/111	3807	orná půda		zemědělský půdní fond

- 2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí,
3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudního exekutora požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené

Lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalci se povoluje přibrat ke zpracování znaleckého posudku konzultanta a použít v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku osobního automobilu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

II. Soudní exekutor podle §254 odst. 1) o.s.ř. a §127 odst. 3) o.s.ř., za použití §52 odst. 1) e.ř., ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle §127 odst. 3) o.s.ř., může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Soudní exekutor zároveň upozorňuje účastníky a znalce, že pokud nebude znalci umožněna prohlídka nemovitých věcí, které mají být oceněny, vypracuje znalec znalecký posudek na základě vnějšího ohledání (tj. ohledání z místa veřejně přístupného nebo z místa, na něž mu bude třetí osobou umožněn přístup) a fotografií takto zhotovených a na základě obsahu exekutorského spisu a dalších dokladů, které si opatří např. na příslušném katastrálním či stavebním úřadě či u obce, v níž se nemovitá věc nachází.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Ve Zdíkově dne 21. října 2022

Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor v Prachaticích