

Znalecký posudek

č. 520/2024

Předmět posudku: Ocenění RD č.p. 96 na p.č.1187 a pozemku p.č. 1186 v k.ú. Nivnice

Objednatel posudku: Exekutorský úřad Brno - venkov, Křenová č.p. 131/35, Brno

Číslo jednací zadavatele: 198EX 2326/23-45

Účel posudku: ocenění nemovitosti pro exekutorský úřad

Posudek vypracoval: Ing. Jan Slezák, Luční 74, 686 01 Uherské Hradiště
základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí

Datum místního šetření: 09.12.2024

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 09.12.2024

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 434/2023 Sb.

V Uherském Hradišti dne: 30.12.2024

Tento znalecký posudek obsahuje 19 stran, z toho 11 stran vlastní posudek, 8 stran příloh a předává se ve dvojím vyhotovení.

1. PODKLADY**1.1. Zadání**

- 1.1.1. Objednávka zadavatele - Usnesení Exekutorského úřadu Brno venkov č.j. 198EX2326/23-45
- 1.1.2. Otázka
Ocenění RD č.p. 96 na p.č.1187 a pozemku p.č. 1186 v k.ú. Nivnice cenou v daném místě a čase obvyklou.
- 1.1.3. Další požadavky zadavatele
Stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 198Ex 2326/23-17 ze dne 7. 9. 2023

1.2. Další podklady

- 1.2.1. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 4. 12. 2024 vyhotovený Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Uherský Brod (viz. příloha)

Okres: Uherské Hradiště

Obec: Nivnice

Katastrální území: Nivnice

Vlastník	adresa	podíl
Rolinc Jakub	Hoštáky 96, 687 51 Nivnice	1/2
Rolinc Tomáš	Hoštáky 96, 687 51 Nivnice	1/2

LV: 567

Stavby	Na parcele	Způsob využití
č.p. 96	1187	rodinný dům

Pozemky

p.č.	výměra	Způsob využití	BPEJ
1186	261	zahrada	35700
1187	397	zastavěná plocha a nádvoří	nemá

Pozemky celkem

658

- 1.2.2. Výsledky místního šetření, které provedl podepsaný znalec dne 9. 12. 2024
- 1.2.3. Údaje zjištěné z cenových údajů a sbírky listin z dálkového přístupu k údajům katastru nemovitostí viz Posudek - ocenění nemovitosti
- 1.2.4. Údaje zjištěné z nabídek realitních kanceláří
- 1.2.5. Územní plán obce Nivnice
- 1.2.6. Vyhl. MF ČR č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/97 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

2. NÁLEZ

2.1. Popis oceňovaných nemovitostí

Oceňovaný rodinný dům se nachází v katastru Nivnice obce Nivnice v lokalitě rodinných domů na okraji obce. V místě jsou veškeré síťové rozvody. Pozemky p.č. 1186 a 1187 se dle územního plánu obce Polešovice nachází v ploše BI - plochy Individuálního bydlení. Pozemek p.č. 1186 je v jednotném funkčním celku se stavebním pozemkem p.č. 1187. Z hlediska ocenění se jedná o stavební pozemky. Obec Nivnice má k 1. 1. 2022 dle internetových stránek ČSÚ 3384 obyvatel.

2.2. RD č.p. 96 na pozemku p.č. 1187

Jedná se o řadový částečně podsklepený rodinný dům zhruba půdorysu tvaru L bez podkroví. Část domu směrem do ulice (uliční část) je podsklepená. přízemní se sedlovou střechou. Část směrem do dvora (dvorní část) je dvoupodlažní přístavba s rovnou střechou. V domě je jedna bytová jednotka.

2.2.1. Popis

Uliční část

1.PP

Podzemní podlaží tvoří sklepní místnosti s kotelnou pod dvorní částí domu. Zastavěná plocha 1.PP je větší než třetina celkové zastavěné plochy domu.

1. NP

Přízemí tvoří vstupní chodba, schodiště, dva pokoje, kuchyně, koupelna, WC a průjezd.

Dvorní část

1. NP

V přízemí se nachází dřevárna s propadlým stropem, kotelna a dílna

Podkroví

2.NP

V patře jsou tři průchozí místnosti, z nichž jedna se užívá a jedna je nepoužitelná s propadlou podlahou

2.2.2. Provedení jednotlivých konstrukcí a vybavení

Uliční část

Nosné zdivo je cihelné smíšené, v tloušťce 45 cm, omítané, stropy dřevěné, zastřešení sedlovou střechou s vázaným dřevěným krovem, krytina pálená. Klempířské konstrukce pozink. Omítky vápenné bez vnějších obkladů. Okna dvojitá dřevěná. Vytápění ústřední s plynovým kotlem, ohřev teplé vody zásobníkem. Dům je napojen na veřejné sítě vč. plynu.

Dvorní část

Nosné zdivo je cihelné, v tloušťce 45 cm, omítané, stropy keramické Hurdis, zastřešení rovnou střechou s mírným spádem, krytina plechová. Klempířské konstrukce pozink. Omítky břízolit bez vnějších obkladů. Okna dvojitá dřevěná. Vytápění ústřední s plynovým kotlem, ohřev teplé vody zásobníkem.

2.2.3. Stáří a opotřebení nemovitosti

Stáří původního domu je cca 100 let. Na domě je zanedbána běžná údržba. Přístavba dvorní části byla zrekonstruována před cca 60ti lety. Tato část je však v dezolátním stavu silně staticky narušená s propadlým stropem v jedné místnosti. Vzhledem k uvedeným okolnostem je stáří nemovitosti stanoveno na 80 let.

2.2.4. Výměry pro ocenění

Uliční část	
Zastavěná plocha 1.PP	84 m ²
Výška podlaží	2,9 m
Zastavěná plocha 1.NP	99 m ²
Výška podlaží	3,1 m
Obestavěný prostor	550,5 m ³
Obestavěný prostor střechy	222,75 m ³
Dvorní část	
Zastavěná plocha 1.NP	94 m ²
Výška podlaží	3,1 m
Zastavěná plocha 2.NP	94 m ²
Výška podlaží	3,1 m
Obestavěný prostor	582,8 m ³
Zastavěná plocha domu	193 m²
Obestavěný prostor celkem	1356,05 m³
Podlažnost	1,922

2.3. Postup při ocenění

Postup vychází z Vyhl. MF ČR č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/97 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a objednávky znaleckého posudku.

2.3.1. Obvyklá cena

„Obvyklá cena“ při prodeji majetku nebo jeho pronájmu (pachtu) se určí porovnáním na základě skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku na trhu mezi subjekty, které nejsou ani personálně ani ekonomicky ke dni ocenění propojeny. Informace o realizovaných cenách lze získat pouze podrobnou analýzou trhu.

2.2.2. Tržní hodnota

V případě, že nelze z objektivních důvodů „obvyklou cenu“ určit (nejsou k dispozici relevantní realizované ceny srovnatelného majetku), lze při ocenění vycházet analogickým způsobem z analýzy dosud nerealizovaných nabídek srovnatelného majetku (nabídkových cen), případně z dalších způsobů oceňování.

2.3.3. Cena zjištěná

V souladu s ustanovením § 1c oceňovací vyhlášky se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určí i cena zjištěná.

3. OBVYKLÁ CENA

3.1. Porovnání RD č.p. 96 vč. pozemku p.č. 1187 a pozemku p.č. 1186

3.1.1. Popis

Přehled cenových údajů vychází z databáze ČÚZK v obvodu katastru Nivnice. Údaje o vzorcích podle realizovaných prodejů jsou uvedeny v následujících tabulkách. Do porovnání nebyly zařazeny vzorky u nichž by vzniklo podezření mimořádných okolností trhu (podezřele nízká či vysoká cena, osobní poměr prodávajícího a kupujícího, ceny vzniklé v dražbě).

3.1.2. Příklady porovnávaných nemovitostí

Porovnávané údaje				
objekt	pozemky m ²	zast. plocha m ²	poloha	vybavení
oceňovaný	658	193	okraj obce	zahrada
RD 1	476	167	navazuje na střed obce	zahrada, vedl. stavba
RD 2	1190	184	střed obce	zahrada
RD 3	1093	160	okraj obce	zahrada, vedl. stavba
Cenové údaje z dálkového přístupu do katastru nemovitostí				
objekt	číslo řízení	listina	datum listiny	cena Kč Kč/m ²
RD 1	V-1766/2023	smlouva kupní	01.06.2023	1 000 000 5 990
RD 2	V-2858/2023	smlouva kupní	25.07.2023	1 900 000 10 330
RD 3	V-3932/2022	smlouva kupní	27.10.22	2 115 000 13 220

3.1.3. Porovnání cen

Cenové porovnání					
parcela	K _{zast. plochy}	K _{výměry pozemku}	K _{polohy}	K _{techn. stavu}	váha
RD 1	2	3	2	3	2,50
RD 2	3	1	1	1	1,50
RD 3	2	1	3	1	1,75

Váha pro jednotkovou cenu parcely vychází z jednotlivých kritérií a má hodnotu 1-3

Kritéria jsou hodnocena ve stupnici 1 - podobné, 2 - srovnatelné, 3 - téměř shodné

Čím nižší je shoda jednotlivých kritérií, tím menší je váha jednotkové ceny a tím méně ovlivňuje konečný výsledek

Kriterium zastavěné plochy srovnává výměru zastavěné plochy stavby

Kriterium výměry pozemku srovnává velikost a tvar pozemku

Kriterium polohy srovnává zejména vzdálenost, charakter a výhodnost lokality

Kriterium techn. stavu srovnává zejména provedení, vybavení a stavebně technický stav.

3.1.4. Výpočet ceny

Cena vypočítaná váženým průměrem

9 323,00 Kč/m²

Cena celkem zaokrouhlená

1 800 000,00 Kč

Na základě uskutečněných prodejů dle kupních smluv z dálkového přístupu do katastru nemovitostí stanovuji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

1 800 000,00 Kč

4. CENA ZJIŠTĚNÁ (dle vyhl. č. 441/2013 Sb.)**4.1. Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem**

Výpočet ZCU a koeficientu vybavení stavby K4 - RD					
Rodinný dům dle § 13 a příl. č. 24 vyhlášky			typ		B
Obestavěný prostor objektu			OP	m3	1 356,05
Základní cena dle typu z přílohy č. 11			ZC	Kč/m3	2 150,00
Koeficient podkroví				-	1,000
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)			K ₅	-	0,9
Koeficient změny cen dle příl. č. 41			K _i	-	3,082
Koeficient vybavení stavby K4			výpočet (S = standardní provedení, C = chybí, P= podstandard, N = nadstandard, B = konstrukce neuvedené)		
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení /popis standardu/	Stand.	Podíl	Uprav. podíl
1	Základy	základové pasy	S	0,071	0,071
2	Svislé konstrukce	zděné, narušené	P	0,223	0,103
3	Stropy	rovný pohled, narušené	P	0,084	0,039
4	Zastřešení	krov, rovná střecha	S	0,052	0,052
5	Krytina	pálená, plechová	S	0,032	0,032
6	Klempířské konstrukce	pozink	S	0,008	0,008
7	Vnitřní omítky	vápenné	S	0,062	0,062
8	Fasádní omítky	vápenné, břizolit	S	0,031	0,031
9	Vnější obklady	chybí	C	0,004	0,000
10	Vnitřní obklady	standardní	S	0,023	0,023
11	Schody	beton	S	0,024	0,024
12	Dveře	standardní	S	0,033	0,033
13	Okna	dvojitá	P	0,052	0,024
14	Podlahy obyt. místn.	dřevěné	S	0,022	0,022
15	Podlahy ost. místn.	dlažba	S	0,011	0,011
16	Vytápění	kotel plyn	S	0,044	0,044
17	Elektroinstalace	ano	S	0,041	0,041
18	Bleskosvod	chybí	C	0,006	0,000
19	Rozvod vody	ano	S	0,030	0,030
20	Zdroj teplé vody	bojler	S	0,018	0,018
21	Instalace plynu	ano	S	0,005	0,005
22	Kanalizace	ano	S	0,028	0,028
23	Vybavení kuchyní	standardní	S	0,005	0,005
24	Hygienické vybavení	standardní	S	0,051	0,051
25	Záchod	standardní	S	0,004	0,004
26	Ostatní		C	0,036	0,000
Celkem				1,000	0,760
Koeficient K4			K4	-	0,760
Základní cena upravená (bez Kp) (ZCU = ZC x Kpod x K4 x K5 x Ki)			ZCU	Kč/m3	4 533,22

Výpočet opotřebení lineární metodou a výpočet ceny				
Rok odhadu				2024
Rok pořízení				1944
Stáří	S	roků		80
Doba dalšího trvání	T	roků		20
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	100
Opotřebení lineární metodou	80,00%	A	%	80,00
Výchozí cena	CN = ZCU x OP	CN	Kč	6 147 272,98
Odpočet na opotřebení		O	Kč	-4 917 818,38
Cena stavby nákladovým způsobem		CSN	Kč	1 229 454,60
IT*IP		pp		0,990
Cena ke dni odhadu		Cn	Kč	1 217 160,00

4.2. Pozemky stavební § 3 a 4

Lokalita				
okres		obec		k.ú.
Uherské Hradiště		Nivnice		Nivnice
Uherské Hradiště		ZCV příloha č.2		2190 Kč/m ²
p.č.	Výměra pozemku	celkem		658 m ²
1186				261 m ²
1187				397 m ²
Obce nevyjmenované				
č.	znak	č.	popis	hodnota
O1	velikost obce	II.	3384 obyvatel	0,80
O2	hosp.-správní význam	VI.	ostatní	0,60
O3	poloha obce	VI.	ostatní	0,70
O4	technická infrastruktura	I.	elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O5	dopravní obslužnost	III.	autobus	0,90
O6	občanská vybavenost	III.	základní	0,95
ZC	ZCV*O1*O2*O3*O4*O5*O6			629,14
Index trhu (příl. 3 tab. 1)				
č.	znak	č.	popis	hodnota
	1 situace	II.	nabídka odpovídá poptávce	0,00
	2 vlastnické vztahy	V.	stavba součástí pozemku	0,00
	3 změny v okolí	II.	stabilizované území	0,00
	4 právní vztahy	II.	bez vlivu	0,00
	5 ostatní neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
	6 povodňové riziko	IV.	zanedbatelné	1,00
IT				1,000
Index omezujících vlivů (příl. 3 tab. 2)				
č.	znak	č.	popis	hodnota
	1 tvar a velikost	II.	bez vlivu	0,00
	2 svažitost	IV.	do 15%,	0,00
	3 základové podmínky	III.	neztížené	0,00
	4 chráněná území	I.	mimo	0,00
	5 omezení	I.	bez omezení	0,00
	6 ostatní neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
lo				1,000
Index polohy pozemku (příl. 3 tab. 4)				
č.	znak	č.	popis	hodnota
	1 druh stavby	I.	rezidenční nad 2000	1,00
	2 zástavba v okolí	III.	rezidenční	0,04
	3 poloha v obci	III.	okraj obce	-0,05
	4 inženýrské sítě	I.	všechny sítě	0,00
	5 občanská vybavenost	I.	dostupná	0,00
	dopravní dostupnost	VI.	možnost parkování	0,00
	7 hromadná doprava	II.	zastávka do 200 m	0,00
	8 komerční využitelnost	II.	bez možnosti	0,00
	9 obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
	10 nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
	11 ostatní neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
IP				0,990
Výpočet ceny porovnávací metodou				
I	IT x lo x IP			0,99
ZCU	ZC x I			622,85 Kč/m ²
Cena ke dni odhadu				409 835,30 Kč

5. Ocenění věcného břemene**5.1. Popis**

Věcné břemeno užívání ze dne 15. 7. 1996.

Oprávnění pro Rolincovou Marii, Hoštáky 96, Nivnice

Povinnost k parcele p.č. 1186 a 1187

Věcné břemeno je zřízeno na dobu života

Obvyklá cena nemovitostí 1 800 000 Kč

5.2. Výpočet ceny věcného břemene

Míra kapitalizace (příl. 22)	4,5
Míra kapitalizace v setinném vyjádření	0,045
Roční užitek oprávněného z věcného břemene	48 600 Kč
Počet let dalšího trvání věcného břemene (příl. 22a, tab. 3)	16
Cena věcného břemene	545 875 Kč

6. REKAPITULACE - ODPOVĚĎ

RD č.p. 96 na pozemku p.č. 1187	
Obvyklá cena	1 800 000 Kč
Cena zjištěná	1 626 995 Kč
Stavba	1 217 160 Kč
Pozemky	409 835 Kč

Obvyklá cena RD č.p. 96 na p.č.1187 a pozemku p.č. 1186 v k.ú. Nivnice ke dni ocenění činí

1 800 000,00 Kč

slovy: jedenmilionsmsettisíc korun českých

Zjištěná cena RD č.p. 96 na p.č.1187 a pozemku p.č. 1186 v k.ú. Nivnice dle vyhl.č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 424/2021 Sb. ke dni ocenění činí

1 627 000,00 Kč

slovy: jedenmilionsěstsetdvacetsedmtisíc korun českých

Obvyklá cena podílu 1/2 RD č.p. 96 na p.č.1187 a pozemku p.č. 1186 v k.ú. Nivnice ke dni ocenění činí

900 000,00 Kč

slovy: devětsettisíc korun českých

Cena věcného břemene užívání RD č.p. 96 na p.č.1187 a pozemku p.č. 1186 v k.ú. Nivnice ke dni ocenění činí

545 875,00 Kč

slovy: pětsetčtyřicetpěttisícsmsetsedmdesátpět korun českých

Přílohy:

Objednávka zadavatele

Výpis z katastru nemovitostí

Snímek mapy

Výřez územního plánu

Foto

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně č.j. Spr 720/96 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 095143/2024 v evidenci posudků. Znalečné účtuji podle přiložené likvidace.

K posuzování zvláštních dílčích otázek jsem nepřibral konzultanta.

Cena posudku byla sjednána jako smluvní.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Prohlašuji, že pro zpracování tohoto posudku nejsem podjatý.

V Uherském Hradišti dne 30. 12. 2024

Ing. Jan Slezák

Exekutorský úřad Brno – venkov

soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová

Křenová č.p. 131/35, Brno, 602 00, IČ 04152140, DS n67547u

www.exekutorbrnovenkov.cz, e-mail: urad@exekutorbrnovenkov.cz, telefon: +420 516 415 340

Č.j. 198EX 2326/23-45

Sp.zn.opr.: 7011349103

Usnesení

Mgr. Jaroslava Schafferová, soudní exekutor Exekutorského úřadu Brno – venkov pověřený provedením exekuce na základě pověření Okresního soudu v Uherském Hradišti ze dne 05.09.2023 č.j. 25 EXE 1420/2023-11, podle pravomocného a vykonatelného elektronického platebního rozkazu Okresního soudu v Uherském Hradišti č.j. EPR 185408/2023-5 ze dne 01.08.2023, k uspokojení pohledávky oprávněného **1/ Home Credit a.s.**, IČ: 26978636, sídlem Nové sady 996/25, Brno, PSČ: 602 00, práv. zast. Mgr. Roman Pospiech, LL.M., advokát, se sídlem Svobodova 136/9, Praha, PSČ: 128 00, proti povinnému **1/ Jakub Rolinc**, RČ: 780707/4627, bytem Hoštáky č.p. 96, Nivnice, PSČ: 687 51, ve výši 76.490,47 Kč s příslušenstvím, rozhodl

ustanovuje

znalcem z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitých věcí **Ing. Jan Slezák**, IČ: 11522607, se sídlem Luční č.p. 74, Uherské Hradiště 686 01, kterému ukládá, aby **do 30 dnů** po obdržení tohoto usnesení vyhotovil ve trojím provedení znalecký posudek.

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 198EX 2326/23-17 ze dne 07.09.2023 a to:

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště		Obec: 592439 Nivnice	
Kat.území: 704679 Nivnice		List vlastnictví: 567	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Rolinc Jakub, Hoštáky 96, 68751 Nivnice		1/2	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití
1186	261	zahradá	zemědělský půdní fond
1187	397	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Nivnice, č.p. 96, rod.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1187			
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.			

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

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

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

Odůvodnění:

Na základě pověření Okresního soudu v Uherském Hradišti ze dne 05.09.2023 č.j. 25 EXE 1420/2023-11 byla nařízena exekuce podle pravomocného a vykonatelného elektronického platebního rozkazu Okresního soudu v

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

Exekutorský úřad Brno – venkov soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová

Křenová č.p. 131/35, Brno, 602 00, IČ 04152140, DS n67547u

www.exekutorbrnovenkov.cz, e-mail: urad@exekutorbrnovenkov.cz, telefon: +420 516 415 340

Uherském Hradišti č.j. EPR 185408/2023-5 ze dne 01.08.2023 k vymožení peněžité pohledávky oprávněného ve výši 76 490,47 Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce.

Exekucním příkazem č.j. 198EX 2326/23-17 ze dne 07.09.2023 byla nařízena exekuce prodejem nemovitých věcí povinného. Dnem 14.10.2023 uplynula lhůta pro dobrovolné splnění vymáhané povinnosti podle ust. § 46 odst. 6 zák. č. 120/2001 Sb., exekučního řádu a doložka provedení exekuce byla zapsána do rejstříku zahájených exekucí.

Exekucní příkaz nabyl právní moci dne 14.10.2023 a exekuci tak lze s odkazem na ust. § 47 odst. 2 zák. č. 120/2001 Sb., exekuční řád, provést.

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

Poučení: I. Proti osobě znalce mohou být podány námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení, jinak se bude

mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí.

II. Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich

zákonným zástupcům nebo zplnomocněncům lze pochybovat o jeho nepodjatosti.

V Brně dne 04.12.2024

Mgr. Jaroslava Schafferová
soudní exekutor

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

Uherské Hradiště - Rybárny, Luční 74

Tel.: 724 663 522

E-mail: jan.slezak@mensa.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.12.2024 10:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 198RX 2326/23 pro Soudní exekutor
Schafferoval Jaroslava, Mgr.

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592439 Nivnice

Kat.území: 704679 Nivnice

List vlastnictví: 567

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Rolinc Jakub, Hoštáky 96, 68751 Nivnice	780707/4627	1/2
Rolinc Tomáš, Hoštáky 96, 68751 Nivnice	741117/4628	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1186	261	zahrada		zemědělský půdní fond
1187	397	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nivnice, č.p. 96, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1187				

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 Věcné břemeno užívání

ze dne 15.7.1996, právní účinky vkladu ke dni 13.8.1996

Oprávnění pro

Rolincová Marie, Hoštáky 96, 68751 Nivnice, RČ/IČO:
556015/0805Smetanová Milada, Hoštáky 96, 68751 Nivnice, RČ/IČO:
266120/465

Povinnost k

Parcela: 1186, Parcela: 1187

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1061/1996.

POLVZ:248/1996

Z-4500248/1996-742

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1187

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Pavel Hanáček, Exekutorský úřad v Uherském Hradišti se
sídlem 686 01 Uherské Hradiště, Na Splávku 1182

Povinnost k

Rolinc Jakub, Hoštáky 96, 68751 Nivnice, RČ/IČO:
780707/4627Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 026 EX-4/2023 -7 ze dne
15.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2023 12:46:16. Zápis proveden
dne 17.03.2023; uloženo na prac. Uherské Hradiště

Z-1590/2023-711

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.12.2024 10:35:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592439 Nivnice

Kat.území: 704679 Nivnice

List vlastnictví: 567

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Rolinc Jakub, Hoštáky 96, 68751 Nivnice, RČ/IČO:
780707/4627

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-2326/2023 -16 ze dne 07.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2023 20:01:08. Zápis proveden dne 11.09.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-13896/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Rolinc Jakub, Hoštáky 96, 68751 Nivnice, RČ/IČO:
780707/4627

Parcela: 1186, Parcela: 1187

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 198 EX-2326/2023 -17 vydaný Mgr. Jaroslavou Schafferovou, soudní exekutorkou, Exekutorský úřad Brno - venkov, se sídlem Špitálka 122/33, Brno, ze dne 07.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2023 20:01:07. Zápis proveden dne 20.09.2023; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-3256/2023-742

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Rolinc Jakub, Hoštáky 96, 68751 Nivnice, RČ/IČO:
780707/4627

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-13534/2023 -9 ze dne 08.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2023 16:37:20. Zápis proveden dne 10.11.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-17345/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/2

Povinnost k

Rolinc Jakub, Hoštáky 96, 68751 Nivnice, RČ/IČO:
780707/4627

Parcela: 1186, Parcela: 1187

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-13534/2023 -14 vydaný Mgr. Petrem Kociánem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Brno-venkov, se sídlem Veverčí 125, Brno ze dne 14.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2023 16:40:35. Zápis proveden dne 27.11.2023; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-3994/2023-742

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.12.2024 10:35:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592439 Nivnice

Kat.území: 704679 Nivnice

List vlastnictví: 567

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Darovací smlouva V12 1061/1996 Odstupní smlouva ze dne 15.7.1996, právní účinky vkladu ke dni 13.8.1996.

POLVZ:248/1996

Z-4500248/1996-742

Pro: Rolinc Jakub, Hoštáky 96, 68751 Nivnice

RČ/IČO: 780707/4627

Rolinc Tomáš, Hoštáky 96, 68751 Nivnice

741117/4628

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1186	35700	261

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.12.2024 10:58:30

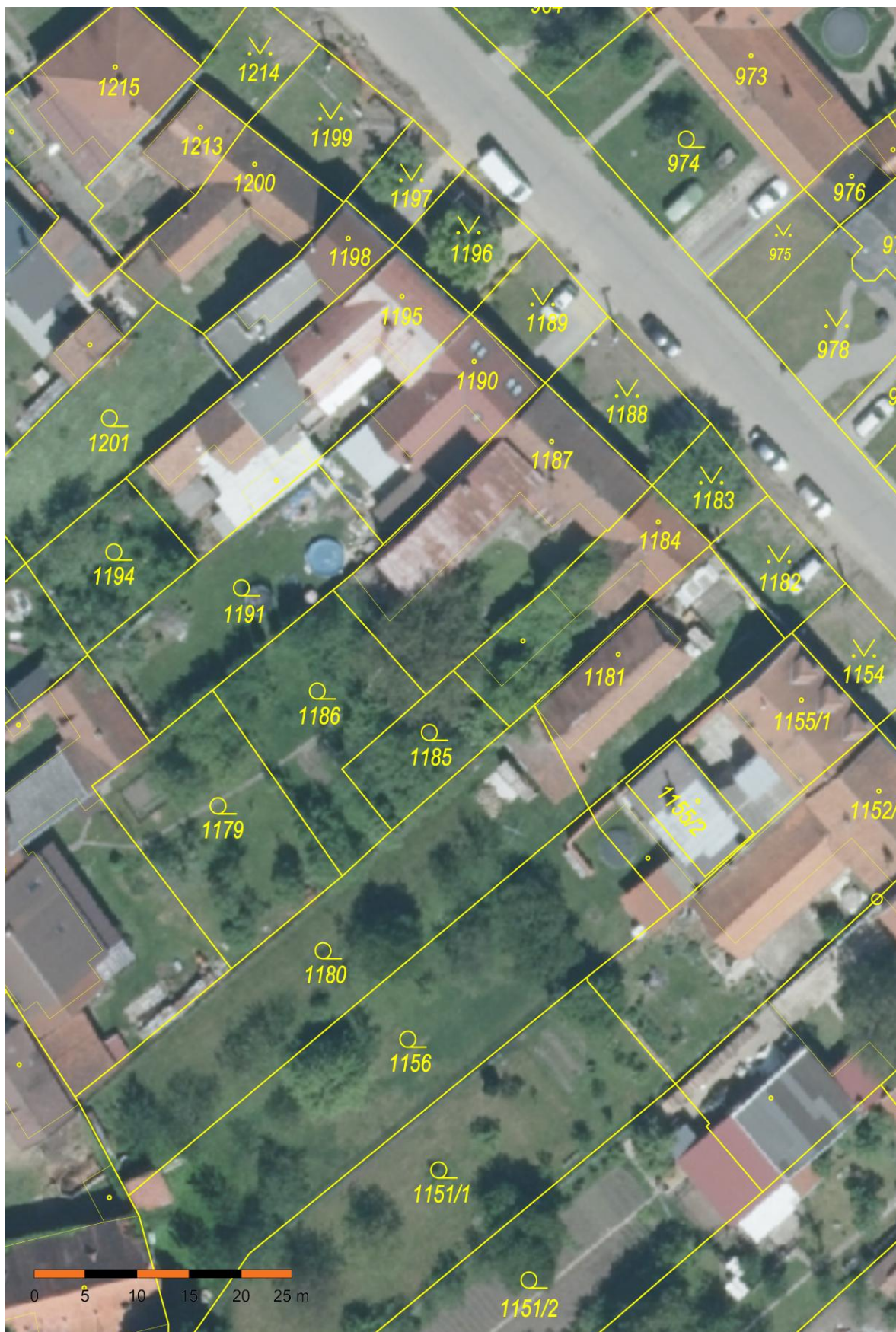
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

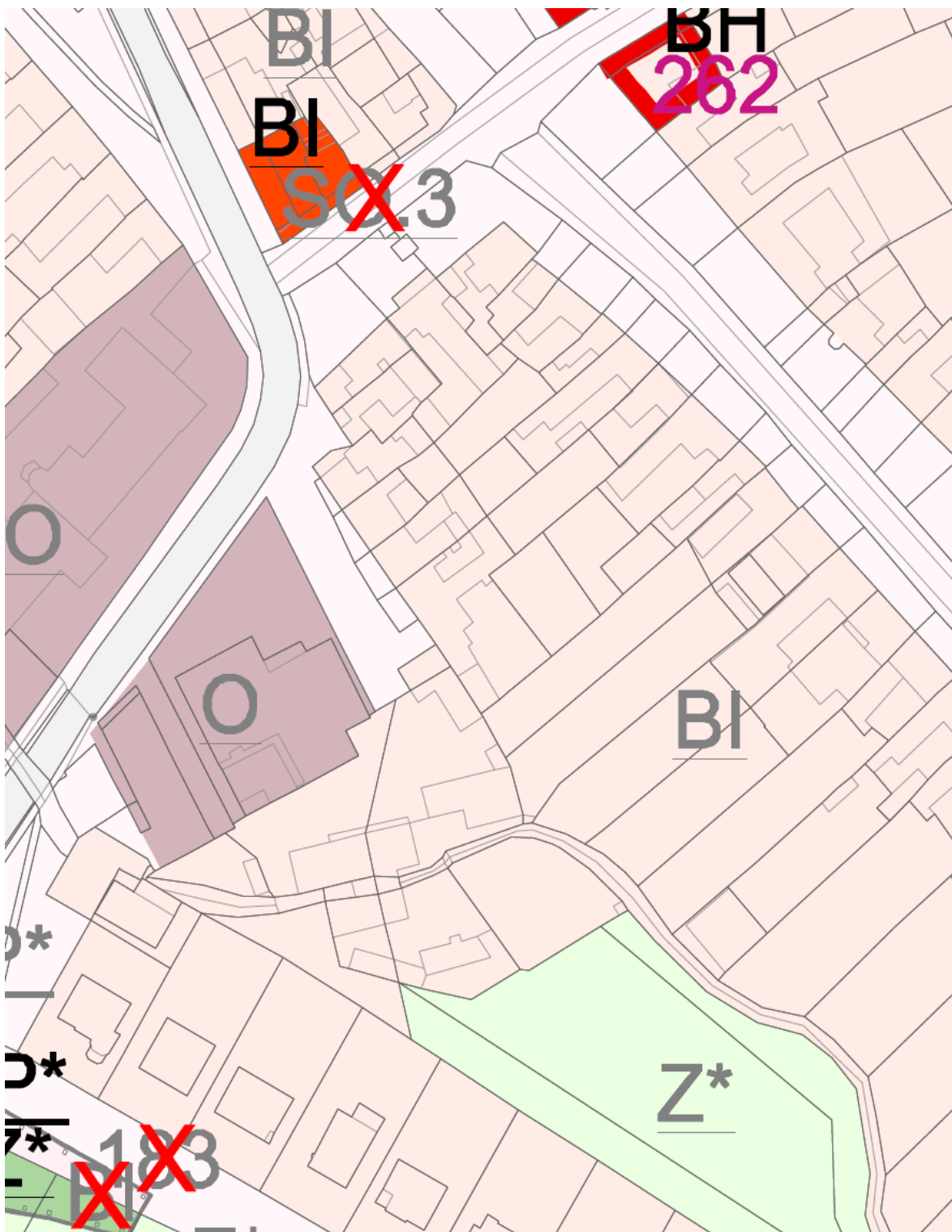
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
 Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
 o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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

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

strana 3







Vyúčtování odměny za znalecký posudek

Znalecký posudek

č. 520/2024

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Brno - venkov, Křenová č.p. 131/35, Brno

Číslo jednací

198EX 2326/23-45

Předmět ocenění:

Ocenění RD č.p. 96 na p.č.1187 a pozemku p.č. 1186 v k.ú. Nivnice

Odměna znalce hodinová:

popis činnosti	sazba Kč/hod.	počet hodin	cena
vypracování posudku	750,00	16	12 000,00
Celkem			12 000,00

K vyúčtování:

12 000,00

Cena obsahuje veškeré výdaje za materiál, dopravu, pohonné hmoty, poplatky, pojištění, administrativu, náklady potřebné k zajištění dokumentace, práce služby, dodávky a jiné aktivity nebo činnosti zhotovitele související s komplexním zajištěním dodávky.

Vyúčtoval dne:

30.12.2024

Ing. Jan Slezák

Bankovní spojení:

Banka:

č. účtu: 27-7095380297/0100

Komerční banka Zlín