

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 096625/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemku v k.ú. Dolní Újezd u Litomyšle pro exekuční řízení č.j. 195 EX 1723/07

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PARDUBICE Mgr. Tomáš Voborník, soudní exekutor
Adresa:	9. května 215, 53372 Moravany

OBVYKLÁ CENA	15 000 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.02.2025

Vyhotoveno: V Praze 28.02.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 (jedna dvacetina) na pozemku parc. č. 273 (zahrada) v kat. území Dolní Újezd u Litomyšle, obec Dolní Újezd, okres Svitavy, zapsáno na LV 660.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 22.01.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Tomáše Voborníka o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.12.2024 pod č.j. 195 EX 1723/07-237,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 22.1.2025,

- list vlastnictví č. 660 ze dne 16.12.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 16.12.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 16.12.2024,
- kopie územního plánu obce Dolní Újezd z roku 2018,
- vyrozumění o ohledání ze dne 12.12.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3822/2023-609. Datum podání k okamžiku 5.6.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7062/2023-609. Datum podání k okamžiku 10.10.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8031/2024-609. Datum podání k okamžiku 6.11.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8580/2023-609. Datum podání k okamžiku 4.12.2023.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Dolní Újezd, k.ú. Dolní Újezd u Litomyšle
Adresa nemovité věci: Dolní Újezd, 569 61 Dolní Újezd

Místopis

Obec Dolní Újezd se nachází cca 4 km jihozápadně od města Litomyšl, cca 20 km severozápadně od města Svitavy a cca 11 km severně od města Polička. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Litomyšli, Svitavách a v Poličce. Do obce vedou silnice II. a III. třídy.

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☒ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☒ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
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

parc. č. 2614 Obec Dolní Újezd, č. p. 281, 56961 Dolní Újezd

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází cca ve středu zastavěné části obce Dolní Újezd. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zahrada o výměře 906 m². Pozemek je ohraničený drátěným oplocením s ocelovými sloupky. Na travnatém pozemku se nacházejí listnaté a ovocné porosty, kamenné zídky a dřevěná kolna. Pozemek je velmi svažité k jižní straně. V době oceňování byl pozemek neudržovaný a částečně využíván. K pozemku vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2614, který je ve vlastnictví obce Dolní Újezd.

Přípojky IS jsou v dosahu do cca 60 m. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha smíšeně obytná – venkovská.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je oplocení a kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 22.1.2025. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemku vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2614, který je ve vlastnictví obce Dolní Újezd.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: stavební pozemek,
- lokalita: k.ú. Dolní Újezd, blízké okolí do cca 10 km.

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Dolní Újezd u Litomyšle (okr. Svitavy)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Poříčí u Litomyšle, realizovaný prodej ze dne 5.6.2023, V-3822/2023-609				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 440/3 v k.ú. Poříčí u Litomyšle o výměře 901 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,08	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			0,95	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,80	
vybavenost pozemku -			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
400 000	901	443,95	0,78	346,28

Název: k.ú. Lubná u Poličky, realizovaný prodej ze dne 10.10.2023, V-7062/2023-609				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 906/49 v k.ú. Lubná u Poličky o výměře 944 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,06	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			0,95	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,80	
vybavenost pozemku -			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
802 400	944	850,00	0,76	646,00

Název: k.ú. Sebranice u Litomyšle, realizovaný prodej ze dne 6.11.2024, V-8031/2024-609				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 70/6 a parc. č. 70/25 v k.ú. Sebranice u Litomyšle o výměře 1 807 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,01	
velikost pozemku -			1,05	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			0,95	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,80	
vybavenost pozemku -			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 535 950	1 807	850,00	0,76	646,00

Název: k.ú. Osík, realizovaný prodej ze dne 4.12.2023, V-8580/2023-609				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 402/2 v k.ú. Osík o výměře 342 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
velikost pozemku -			0,95	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,20	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,85	
vybavenost pozemku -			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
150 000	342	438,60	1,07	469,30

Minimální jednotková porovnávací cena	346,28 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	526,90 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	646,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	273	906	527,00	1 / 20	23 873
Obvyklá cena před korekcí ceny					23 873
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	14 323,80
Celková výměra pozemků		906	Hodnota pozemků celkem		14 324

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto 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 tísní. 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.

(5) 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.

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

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

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) 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 nebo 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.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitá věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitá věc, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitá věc, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Dolní Újezd u Litomyšle (okr. Svitavy)

14 324,- Kč

Hodnota pozemku	14 324 Kč
------------------------	------------------

Obvyklá cena	15 000 Kč
slovy: Patnáct tisíc Kč	

Slabé stránky

- velmi svažité pozemek,
- přístup k pozemku,
- poloha pozemku.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 (jedna dvacetina) na pozemku parc. č. 273 (zahrada) v kat. území Dolní Újezd u Litomyšle, obec Dolní Újezd, okres Svitavy, zapsáno na LV 660.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,-Kč**.

Obvyklá cena

15 000 Kč

slovy: Patnáct tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 660	11
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 096625/2024.

V Praze 28.02.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2024 08:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 1723/07 pro Soudní exekutor Voborník Tomáš, Mgr.

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 577995 Dolní Újezd

Kat.území: 630292 Dolní Újezd u Litomyšle

List vlastnictví: 660

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Jílek Jindřich Mgr., č.p. 331, 56962 Sebranice	900228/3774	61/80
Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice	621220/0247	1/20
Šimková Hana, č.p. 79, 56802 Javorník	855110/3847	15/80

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
273	906	zahrada		zemědělský půdní fond

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 z rozhodnutí správního orgánu**

k zajištění pohledávky ve výši 11.400,- Kč

k podílu 1/20

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice, U
Stadionu 2729, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247
Parcela: 273

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Č. j.: 46005-220/8070/01.02.2021-00396/Hon - 1 ze dne 01.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2021 00:56:16. Zápis proveden dne 23.02.2021.

V-845/2021-609

Pořadí k 02.02.2021 00:56

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

k zajištění pohledávky ve výši 179.034,- Kč.

k podílu 1/20.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice, U
Stadionu 2729, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247
Parcela: 273

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č. j. 46005-220/8030/01.02.2021-00393/Hon - 1 ze dne 01.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2021 12:02:27. Zápis proveden dne 24.02.2021.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2024 08:15:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 577995 Dolní Újezd

Kat.území: 630292 Dolní Újezd u Litomyšle

List vlastnictví: 660

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

Typ vztahu

V-858/2021-609

Pořadí k 02.02.2021 12:02

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky celkem ve výši 39.184,- Kč.
k podílu 1/20

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice, U
Stadionu 2729, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247
Parcela: 273

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č. j. 46005-220/8070/01.02.2021-00394/Hon - 1 ze dne 01.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2021 11:51:11. Zápis proveden dne 03.03.2021.

V-1099/2021-609

Pořadí k 09.02.2021 11:51

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 480.796,- Kč.
k podílu 1/20

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice, U
Stadionu 2729, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247
Parcela: 273

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 46005-220/8070/17.09.2021-02339/Hon - 1 ze dne 17.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2021 13:02:41. Zápis proveden dne 12.10.2021.

V-8772/2021-609

Pořadí k 20.09.2021 13:02

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 225.583,- Kč.
k podílu 1/20

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Pardubice, U
Stadionu 2729, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247
Parcela: 273

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č. j. 46005-220/8070/17.09.2021-02340/Hon - 1 ze dne 17.09.2021.

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2024 08:15:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 577995 Dolní Újezd

Kat.území: 630292 Dolní Újezd u Litomyšle

List vlastnictví: 660

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

Typ vztahu

dne 17.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2021 13:05:50. Zápis
proveden dne 12.10.2021.

V-8773/2021-609

Pořadí k 20.09.2021 13:05

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Nařízení exekuce**

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 12 Nc-9983/2003 -4
ze dne 22.04.2003; uloženo na prac. Pardubice

Z-4876/2003-606

o **Nařízení exekuce**

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 16 Nc-13104/2005 -
3 ze dne 09.08.2005; uloženo na prac. Pardubice

Z-12749/2005-606

o **Nařízení exekuce**

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 16 Nc-13660/2005 -
6 ze dne 19.12.2005; uloženo na prac. Pardubice

Z-1074/2006-606

o **Nařízení exekuce**

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 16Nc-16409/2007 -
25 ze dne 23.10.2007; uloženo na prac. Pardubice

Z-20192/2007-606

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/20**

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-
Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247
Parcela: 273

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 195 EX 1723/07- 178 ze dne
25.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2020 12:15:31. Zápis
proveden dne 31.03.2020; uloženo na prac. Svitavy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2024 08:15:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 577995 Dolní Újezd

Kat.území: 630292 Dolní Újezd u Litomyšle

List vlastnictví: 660

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

Typ vztahu

Z-1571/2020-609

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č. j. 195 EX 1723/07- 178. Právní moc ke dni 12.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2020 09:10:22. Zápis proveden dne 07.05.2020; uloženo na prac. Svitavy
Z-2922/2020-609

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 34 Nc-10943/2009 - 11 ze dne 30.09.2009; uloženo na prac. Pardubice

Z-2095/2011-606

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 39 Nc-19436/2009 - 7 ze dne 17.09.2009; uloženo na prac. Pardubice

Z-2094/2011-606

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika Za Beránkem 836/132, Klatovy II, 339 01 Klatovy 1

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Pardubice, 39 EXE 579/2011-13 ze dne 24.06.2011; uloženo na prac. Pardubice

Z-16049/2011-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/20

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-
Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247
Parcela: 273

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 120 EX 21795/11-141 ze dne 19.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2020 12:01:58. Zápis proveden dne 22.05.2020; uloženo na prac. Svitavy

Z-3184/2020-609

o Nařízení exekuce

Mgr. Richard Bednář, Exekutorský úřad Praha 10

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 36 EXE-781/2011 - 16 ze dne 23.08.2011; uloženo na prac. Pardubice

Z-20154/2011-606

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2024 08:15:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 577995 Dolní Újezd

Kat.území: 630292 Dolní Újezd u Litomyšle

List vlastnictví: 660

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

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Antonín Dohnal, Otakara Březiny 229, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník
014-EX 3907/2013 -10 ze dne 22.08.2013; uloženo na prac. Jeseník

Z-6288/2013-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/20

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-
Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247
Parcela: 273

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 197 EX 3907/13-71 ze dne
25.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2020 08:03:56. Zápis
proveden dne 30.09.2020; uloženo na prac. Svitavy

Z-5245/2020-609

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17, 197 00 Praha 19.

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 101EX 04781/14-013 ze dne
13.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2014 18:24:46. Zápis proveden
dne 26.06.2014; uloženo na prac. Svitavy

Z-4357/2014-609

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Třebíč 042
EX-1932/2015 -9 ze dne 03.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2015
16:26:04. Zápis proveden dne 04.11.2015; uloženo na prac. Třebíč

Z-4496/2015-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/20

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-
Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247
Parcela: 273

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 042 EX 1932/15 - 139 ze dne
20.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2023 13:36:33. Zápis
proveden dne 24.04.2023; uloženo na prac. Svitavy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2024 08:15:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 577995 Dolní Újezd

Kat.území: 630292 Dolní Újezd u Litomyšle

List vlastnictví: 660

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

Typ vztahu

Z-1641/2023-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Bělohradská 299, Havlíčkův Brod 58001

Povinnost k

Pošta Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-1761/2017 -9 k čj. 45 EXE 1872/2017-12 ze dne 08.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2017 08:28:34. Zápis proveden dne 11.08.2017; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-3832/2017-601

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Stanislav Molák, Bělohradská 299, 580 01 Havlíčkův Brod

Povinnost k

Pošta Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-2429/2018 -8 (k exekuci 44 EXE 9/2019-10) ze dne 22.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2019 10:40:01. Zápis proveden dne 05.02.2019; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-593/2019-601

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Pošta Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-5136/2021 -21 ze dne 11.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2021 08:06:15. Zápis proveden dne 15.06.2021; uloženo na prac. Chomutov

Z-4053/2021-503

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/20**

Povinnost k

Pošta Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-
Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247
Parcela: 273

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 135 EX 5136/21-30 ze dne 14.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2021 08:47:23. Zápis proveden dne 16.06.2021; uloženo na prac. Svitavy

Z-3228/2021-609

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j. 135EX 5136/21-59. Právní moc ke dni 12.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 12:50:44. Zápis proveden dne 18.08.2021; uloženo na prac. Svitavy

Z-4352/2021-609

o Zahájení exekuce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2024 08:15:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 577995 Dolní Újezd

Kat.území: 630292 Dolní Újezd u Litomyšle

List vlastnictví: 660

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

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, 500 03 Hradec Králové

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré

Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 197/17-9 ze dne 22.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2021 23:06:08. Zápis proveden dne 23.07.2021; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-5147/2021-602

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/20**

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-

Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Parcela: 273

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 202 EX 197/17- 37 ze dne 21.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2021 23:06:10. Zápis proveden dne 23.07.2021; uloženo na prac. Svitavy

Z-3930/2021-609

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, 500 03 Hradec Králové

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré

Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 1584/21-7 ze dne 01.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2021 23:05:49. Zápis proveden dne 23.07.2021; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-5148/2021-602

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/20**

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-

Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Parcela: 273

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 202 EX 1584/21- 11 ze dne 21.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2021 23:05:51. Zápis proveden dne 23.07.2021; uloženo na prac. Svitavy

Z-3928/2021-609

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

k podílu 1/20

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré

Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Parcela: 273

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 197 EX 4622/13-60 ze dne

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

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2024 08:15:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 577995 Dolní Újezd

Kat.území: 630292 Dolní Újezd u Litomyšle

List vlastnictví: 660

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

Typ vztahu

03.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2021 12:54:15. Zápis proveden dne 09.09.2021.

Z-4725/2021-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Bělohradská 299, 580 01 Havlíčkův Brod

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-587/2022 -7 k č.j. 45 EXE 567/2022-8 ze dne 24.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2022 10:44:03. Zápis proveden dne 04.04.2022; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-1378/2022-601

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 761/24-11 ze dne 14.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2024 19:01:33. Zápis proveden dne 16.02.2024; uloženo na prac. Praha

Z-7247/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/20

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-
Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247
Parcela: 273

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 067 EX 761/24-15 ze dne 15.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2024 18:54:33. Zápis proveden dne 19.02.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-1681/2024-609

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Krejsta, Exekutorský úřad Brno-město, Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 159 EX 00850/24-010 ze dne 18.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2024 16:00:23. Zápis proveden dne 19.07.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-5488/2024-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2024 08:15:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 577995 Dolní Újezd

Kat.území: 630292 Dolní Újezd u Litomyšle

List vlastnictví: 660

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

Typ vztahu

k podílu 1/20

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-
Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247
Parcela: 273

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 159 EX 00850/24-012 ze dne 18.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2024 16:00:13. Zápis proveden dne 22.07.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-5487/2024-609

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č. j. 159 EX 00850/24-036. Právní moc ke dni 08.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2024 16:00:03. Zápis proveden dne 20.09.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-6845/2024-609

o Nařízení exekuce

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

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré
Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Pardubicích 12 Nc-20290/2008 - 37 ze dne 04.12.2008; uloženo na prac. Pardubice

Z-2580/2009-606

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce č. j. 120 EX 5667/24-597 - exekuční řízení bude nově vedeno pod sp.zn. 120 EX 5667/24 ze dne 27.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2024 11:02:53. Zápis proveden dne 02.12.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-8405/2024-609

Listina Usnesení soudu č. j. 12Nc 20290/2008-64, Okresní soud v Pardubicích o změně exekutora ze dne 06.02.2024. Právní moc ke dni 13.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2024 11:02:53. Zápis proveden dne 02.12.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-8405/2024-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/20

Povinnost k

Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-
Staré Město, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 621220/0247
Parcela: 273

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 167 EX 494/09-517 ze dne 08.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2023 14:02:06. Zápis proveden dne 12.06.2023; uloženo na prac. Svitavy

Z-2591/2023-609

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2024 08:15:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 577995 Dolní Újezd

Kat.území: 630292 Dolní Újezd u Litomyšle

List vlastnictví: 660

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

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud Svitavy, 35D 1290/2004-94 ze dne 10.10.2019. Právní moc ke dni 31.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2019 09:22:58. Zápis proveden dne 20.11.2019.

V-8866/2019-609

Pro: Pošva Miroslav, Pernštýnské náměstí 1, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice RČ/IČO: 621220/0247

- o Smlouva kupní ze dne 05.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2024 09:00:00. Zápis proveden dne 05.03.2024.

V-963/2024-609

Pro: Jílek Jindřich Mgr., č.p. 331, 56962 Sebranice RČ/IČO: 900228/3774

- o Smlouva kupní ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.02.2024 08:30:00. Zápis proveden dne 22.03.2024.

V-1535/2024-609

Pro: Jílek Jindřich Mgr., č.p. 331, 56962 Sebranice RČ/IČO: 900228/3774

- o Smlouva kupní ze dne 14.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2024 09:42:44. Zápis proveden dne 05.04.2024.

V-1895/2024-609

Pro: Jílek Jindřich Mgr., č.p. 331, 56962 Sebranice RČ/IČO: 900228/3774

- o Smlouva kupní ze dne 22.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2024 12:54:41. Zápis proveden dne 16.04.2024.

V-2134/2024-609

Pro: Jílek Jindřich Mgr., č.p. 331, 56962 Sebranice RČ/IČO: 900228/3774

- o Smlouva kupní ze dne 17.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2024 16:48:02. Zápis proveden dne 16.05.2024.

V-2939/2024-609

Pro: Jílek Jindřich Mgr., č.p. 331, 56962 Sebranice RČ/IČO: 900228/3774

- o Smlouva kupní ze dne 24.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2024 08:59:22. Zápis proveden dne 11.06.2024.

V-3470/2024-609

Pro: Šimková Hana, č.p. 79, 56802 Javorník RČ/IČO: 855110/3847

- o Smlouva kupní ze dne 24.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2024 09:04:27. Zápis proveden dne 11.06.2024.

V-3471/2024-609

Pro: Šimková Hana, č.p. 79, 56802 Javorník RČ/IČO: 855110/3847

- o Smlouva kupní ze dne 24.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2024 09:08:52. Zápis proveden dne 11.06.2024.

V-3472/2024-609

Pro: Šimková Hana, č.p. 79, 56802 Javorník RČ/IČO: 855110/3847

- o Smlouva kupní ze dne 25.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2024 09:12:08. Zápis proveden dne 12.06.2024.

V-3474/2024-609

Pro: Šimková Hana, č.p. 79, 56802 Javorník RČ/IČO: 855110/3847

- o Smlouva kupní ze dne 05.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2024 16:12:19. Zápis proveden dne 09.07.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.12.2024 08:15:02

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 577995 Dolní Újezd

Kat.území: 630292 Dolní Újezd u Litomyšle

List vlastnictví: 660

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

Listina

V-4349/2024-609

Pro: Šimková Hana, č.p. 79, 56802 Javorník

RČ/IČO: 855110/3847

- o Smlouva kupní ze dne 05.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2024 16:14:49. Zápis proveden dne 09.07.2024.

V-4350/2024-609

Pro: Šimková Hana, č.p. 79, 56802 Javorník

RČ/IČO: 855110/3847

- o Smlouva kupní ze dne 20.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2024 09:12:27. Zápis proveden dne 15.07.2024.

V-4430/2024-609

Pro: Jílek Jindřich Mgr., č.p. 331, 56962 Sebranice

RČ/IČO: 900228/3774

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
273	53846	906

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.12.2024 08:27:42

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/>.







