

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 094739/2024 (504/2024)

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí:

1. pozemku parc.č. st. 116/1 o výměře 171 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Topolany č.p. 69, rodinný dům, vlastnictví je vedeno na listu vlastnictví č. 37,
2. spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k pozemku parc.č. 71/20 o výměře 824 m², zahrada, ve funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 69, vlastnictví je vedeno na listu vlastnictví č. 304,

vše pro obec Topolany a k.ú. Topolany u Vyškova, ke dni vyhotovení znaleckého posudku.

Znalec:	Ing. Vladimír Vaculík
Adresa:	Nerudova 303, 688 01 Uherský Brod
IČ: 13402561	telefon: +420 734 279 006 e-mail: vacrealub@seznam.cz
	datová schránka: c5wv8k4

Zadavatel:	Exekutorský úřad Ostrava, IČ: 63691540, Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutorka
Adresa:	Slévárenská 410/14, 709 00 Ostrava - Mariánské Hory

Číslo jednací:	024 EX 153/24
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA	1 847 500 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 56

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.10.2024

Vyhotoveno: V Uherském Brodě 12.12.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena nemovitých věcí:

1. pozemku parc.č. st. 116/1 o výměře 171 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Topolany č.p. 69, rodinný dům, vlastnictví je vedeno na listu vlastnictví č. 37,
2. spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k pozemku parc.č. 71/20 o výměře 824 m², zahrada, ve funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 69, vlastnictví je vedeno na listu vlastnictví č. 304,

vše pro obec Topolany a k.ú. Topolany u Vyškova, ke dni vyhotovení znaleckého posudku 30.10.2024?

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro účely exekutorského úřadu.

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

Zadavatelem nejsou sděleny žádné okolnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.10.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

1. Získání katastrálních údajů o nemovitých věcech v katastrální evidenci.
2. Ověření, že nemovité věci svým účelem užívání odpovídají stavu územního plánování.
3. Seznámení se se stavem evidovaným ve veřejném rejstříku, a dokumentaci územního plánu, vyhledávání ochranný pásem.
4. Ověření stavu nemovitých věcí místním šetřením. Prohlídka pozemku a stavby.
5. Zpracování ocenění dle Vyhlášky č. 434/2023 Sb. tak, že je součástí znaleckého posudku ocenění nemovitých věcí za účelem stanovení zjištěné ceny (administrativní ceny), dle § 1c vyhlášky.
6. Vyhledávání v katastrální evidenci realizace prodeje pozemků v obci Topolany, k.ú. Topolany u Vyškova, k.ú. Heroltice, k.ú. Křižanovice u Vyškova, přiléhajících katastrálních území obcí, tak, aby se realizované prodeje uskutečnily co nejbližše oceňovaným nemovitým věcem, a ceny minimálně ovlivňovala rozdílnost polohy, a získané údaje o prodejích daly informaci o cenách nemovitých věcí na místním trhu.
7. Výběr vhodných realizovaných prodejů, v databázi řízení o povolení vkladu v katastrální evidenci období roku 2023 a roku 2024, optimální je do 6-ti měsíců zpětně ke dni ocenění, obdobných nemovitých pro zařazení do porovnávací metody. V případě malého počtu prodejů pro vytvoření databáze pro porovnání zařadit i uskutečněné prodeje za delší období a posoudit případný vliv inflace nebo deflace na prodejní ceny nemovitostí.
8. Dle výsledků sestavování, pokud se nepodaří nalézt alespoň tři vhodné nemovité věci k zařazení do metody přímého porovnání aplikované při určení obvyklé ceny, přistoupit k postupu určení tržní hodnoty, tj. určení věcné ceny, ceny pozemků, zvážit využití výnosového ocenění, případně

aplikovat metodu přímého porovnání s tím, že by již do porovnání nebyly zařazeny jen skutečně realizované prodeje nemovitých věcí, ale byly využity i přiměřeně inzertní nabídky.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění č. 248/2021 Sb. v platném znění.
2. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k zákonu o oceňování majetku ve znění platném v době ocenění č. 434/2023 Sb.,
3. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, 2016, Prof.Ing.Albert Bradáč, DrSc. a kol.
4. Metodický pokyn pro tržní i netržní oceňování nemovitých věcí
5. Údaje z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 37 a č. 304 pro obec Topolany, k.ú. Topolany u Vyškova,
6. Katastrálních mapy získaný z www.nahlizenidokn.cz
7. Územní plán Obce Topolany, a obcí Heroltice a Křižanovice u Vyškova,
8. Cenové údaje o prodejích porovnatelných nemovitých věcí z katastrální evidence, pokud se podaří nalézt uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí v obcích Topolany, Heroltice a Křižanovice u Vyškova
9. Fotodokumentace z místního šetření.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat pro zpracování lze považovat za věrohodné. Pro určení obvyklé ceny, nebo tržní hodnoty, nejsou k dispozici přesné údaje o nemovitých věcech zařazených do porovnávání nemovitých věcí, které si musí znalec operativně sestavit z veřejně dostupných údajů.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pro určení obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, podle zákona č. 151/1997 Sb., a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění č. 434/2023 Sb., je postup upraven vyhláškou tak, že jde o tržní ocenění podle § 1a obvyklá cena, případně § 1b určení tržní hodnoty. Podle § 1 c je uloženo stanovit i cenu zjištěnou (administrativní).

Tržní ocenění:

Stanovení obvyklé ceny dle §1 a, stanovení tržní hodnoty § 1b vyhlášky

1. Pravidla pro oceňování majetku jsou upravena zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Ustanovení § 2 odst. 2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*
2. Ustanovení § 2 odst. 3) zákona *Způsoby oceňování majetku a služeb v odstavci se uvádí: „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.“*
3. Znalecký posudek se zabývá oceněním nemovitých věcí dle Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku § 2 odst. 7) je ocenění provedeno dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění č. 434/2023 Sb. a cenové údaje uvedené jako cena zjištěná (administrativní) na základě oceňovacího předpisu, tj. vyhlášky.
4. Úkolem posudku je určit obvyklou cenu podle § 1a vyhlášky, případně tržní hodnotu podle § 1b, není-li dostatek stejných nebo obdobných nemovitých věcí v obchodním styku ke dni ocenění. Ocenění je provedeno podle §1b postupem pro určení tržní hodnoty. Je aplikována metoda přímého porovnání pro určení celkové ceny nemovité věci, tj. pozemku jehož součástí je stavba a určení

obvyklé ceny nezastavených pozemků. Pro metodu přímého porovnání jsou použity cenové údaje z na trhu uskutečněných obchodních transakcí maximálně obdobných, jako je oceňovaná nemovitá věc. Při dodržení evropských oceňovacích standardů jsou pro porovnávání použity realizované obchodní transakce v časovém rozmezí nejlépe 6 měsíců od data, ke kterému je ocenění prováděno v místě případně sousedící lokalitě oceňované nemovité věci. Pokud se takové transakce v časovém rozpětí neuskutečnily, je možné využít indexy hypotečních bank, případně údajů sledující vývoj cen zatížených inflací a ceny se přepočítávají indexy inflace vydané Českým statistickým úřadem. Uplatnění indexů je třeba posoudit s ohledem na reálný vývoj cen, kdy za poslední období ceny stagnovaly, nebo docházelo k tzv. zastropování cen, kdy ceny nerostly úměrně s velikostí nemovité věci, ale narážely na příjmové možnosti kupujících schopných splácet poskytnuté úvěry na zakoupení.

Pro potřeby stanovení tržní hodnoty

Zákon č. 151/1997 Sb. v § 2 odst. 9) uvádí jiné způsoby oceňování:

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. Nákladový způsob ocenění napomáhá učinit obrázek o technickém stavu nemovité věci - stavby, jejím stáří, stavu údržby a funkčnosti. Nákladový způsob ocenění je možné aplikovat při ocenění staveb. Předmětem ocenění jsou také pozemky, a nákladové ocenění staveb lze využít při ocenění pozemků a určení jejich využití např. metodou Třídy polohy (Naegeliho metoda třídy polohy) viz. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Prof. Ing. Albert Bradáč, Dr.Sc. a kol. Pro potřeby využití metody polohy třídy je využíván údaj o věcné (nákladové) ceně staveb nacházejících se na pozemcích. Pro potřeby určení tržní hodnoty nákladový způsob není použit při stanovení tržní hodnoty nemovité věci pozemku.

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), je významná metoda pro tržní oceňování, dává možnost investorům v rozhodování, zda investice lze kapitálově zhodnotit. V případě ocenění výnosovým způsobem lze přihlídnout k možnostem nemovitou věc pronajmout, tedy zohlednit možnosti pronájmu věci nebo propachtování a způsob stanovení nájmu nebo pachtu. Použitím kapitalizace výnosů z pronájmů (pachtů) se pak stanoví možná tržní hodnota nemovité věci z pohledu výhodnosti investice.

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. Způsob lze v praxi používat při ocenění věci, které se často na trhu obchodují, a lze nemovité věci porovnávat. Postupy jsou obdobné jako v případě porovnání při určení obvyklé ceny s tím rozdílem, že se porovnávání realizuje porovnáním s jinými nemovitými věcmi i nabízenými na realitním trhu, v případě určení ceny obvyklé se do porovnávání zahrnují pouze již reálně prodané nemovité věci. Porovnávací způsob pro stanovení tržní hodnoty je použit pokud se nepodaří nalézt v katastrální evidenci dostatek cenových údajů o realizovaných prodejkách uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí, které lze zahrnout do porovnání. V oceňovací praxi při stanovení tržní hodnoty jsou do porovnání zahrnovány i inzerované, tedy doposud neprodané nemovité věci. Jde tak o nabídkové ceny, které nevypovídají o skutečných cenách. Zpravidla jsou o 10 až 20 % vyšší, než konečné ceny, které jsou při prodeji sjednány. Použití nabídkových cen inzerce se aplikuje při odhadu tržní hodnoty.

Je-li přistoupeno k určení tržní hodnoty, je vyžadováno uskutečnění alespoň dvou z výše uvedených postupů ocenění a to buď věcného nákladového ocenění v kombinaci s výnosovým oceněním, nebo porovnávacím s tím, že je úkolem znalce učinit výsledný odhad tržní hodnoty ze získaných dílčích výsledků.

Stanovení ceny zjištěné (administrativní) podle cenového předpisu § 1c vyhlášky,

Stanovení zjištěné (administrativní) ceny nemovitých věcí je řešeno dle vyhlášky. Objekty

jsou oceňovány jako stavba rodinného domu dle § 13 vyhlášky nákladovým způsobem. Venkovní úpravy vhodné k ocenění nebyly nelezeny. Pozemky jsou řešeny jako pozemky stavební, tvoří jeden funkční celek, ocenění je dle § 4 odst.1a vyhlášky, trvalé porosty nejsou oceněny, nebylo možné identifikovat kulturní porost ve směsi náletového porostu.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

1. Pro účely stanovení zjištěné (administrativní) ceny jsou použity postupy a cenové údaje v prováděcí vyhlášce č. 434/2023 Sb. k zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 v platném znění. Především údaje o rozměrech staveb, druhu stáří a stavu, obdobně u porostů.
2. Pro účely stanovení obvyklé ceny jsou jako zdroj dat použity informace o cenách realizovaných prodejků obdobných nemovitých věcí v katastrálním území Topolany u Vyškova a přiléhající obce Hoštice-Heroltice, případně dalších katastrálních území sousedících obcí obdobné velikosti a s obdobným vybavením.
3. Pro účely stanovení obvyklé ceny je sestavení databáze porovnávaných nemovitých věcí, pro metodu přímého porovnání, je použita databáze realizovaných vkladů do katastru nemovitostí vyhotovovaná katastrálním úřadem v části cenové údaje.
4. Pro účely ověření aktuálních nabídek na trhu jsou jako zdroj využity cenové nabídky za prodej obdobných nemovitých věcí zveřejněné na realitních serverech.
5. Pro potřeby posouzení stavu a polohy porovnatelných nemovitostí jsou využívány mapové podklady katastrálního úřadu, a dokumentace z www.mapy.cz.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

1. Zpracování ocenění dle postupů upravených vyhláškou pro určení zjištěné (administrativní) ceny. V rámci ocenění je řešeno i opotřebení stavebních objektů, stavební úpravy a jejich dokončení, případná poškození. Ocenění pozemků, stavebních objektů dle cenového předpisu Vyhl. č. 434/2023 Sb.
2. Pro potřeby určení obvyklé ceny pozemku a pozemků, jejichž součástí je stavba rodinných domů je přistoupeno k vyhledávání realizovaných vkladů kupních smluv nemovitostí a vytváření databáze vkladů pro získání údajů o dosažených cenách.
3. Do posouzení porovnání jsou vybrány řízení o povolení vkladu kupních smluv období roku 2024, případně roku 2023, není-li dostatek vhodných nemovitých věcí vhodných pro zařazení do přímého porovnání, tak aby se rozšířil obraz o vývoji cen nemovitostí v důsledku inflace nebo stagnace trhu s nemovitými věcmi. U starších cenových údajů jak 6 měsíců je pak posouzeno, zda je nutné, aby cena byla upravena prostřednictvím indexu inflace, nebo prostřednictvím HB indexu - index růstu cen nemovitostí evidovaných hypoteční bankou.
4. Prostřednictvím čísla popisného jsou domy vyhledány v mapách www.mapy.cz, kde se získají údaje o poloze, druhu stavby, počtu podlaží a je možné stanovit předpokládané stáří objektu, není-li k dispozici z údajů vedených v RUIÁNu a stav údržby a modernizace objektů.
5. Takto je sestavena databáze řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí, ke kterým jsou ve zpoplatněné databázi katastrálního úřadu vyhledány údaje o dosažených cenách.
6. Po získání cenových údajů je přistoupeno k získání údajů o rozměrech zastavěných podlaží objektů zařazených do porovnání k určení jednotkové ceny.
7. Porovnáním dosažených cen tak z posuzování se vyřazují cenové údaje, které se nedůvodně odlišují od ostatních cen prodávaných nemovitých věcí, např. z důvodu zakoupení spoluvlastnického podílu, nebo jde o mimořádné ceny, např. vlivem věcných břemen užívání, převodů mezi osobami blízkými, nebo jsou součástí prodeje i jiné movité nebo nemovité věci,

které nejsou ve funkčním celku a mohou ovlivňovat výslednou cenu.

8. Přepočtem dosažených cen s rozměry staveb jsou stanoveny jednotkové ceny za 1 m² zastavěné plochy podlaží, nebo plochy pozemku bez zastavění stavbou, které jsou zahrnuty do přímého porovnání.
9. Výsledná jednotková cena je získána statisticky jako průměrná cena, případně váženým průměrem pro případ, že je možné využít cenového údaje nejbližší se blížícímu vyskytujícímu prodeji obdobné nemovité věci a dosažená cena má nejlepší vypovídací hodnotu o obvyklé ceně.
10. Výše uvedeným postupem se dojde k určení obvyklé ceny podle §1a vyhlášky. Obvyklá cena uvedeným způsobem v sobě zahrnuje jednak cenu pozemku a tak také cenu staveb na pozemku.
11. Zpracování grafických a mapových podkladů a sestavení grafických vstupů do znaleckého posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Pozemek parc.č. st. 116/1, součást č.p. 69, k.ú. Topolany u Vyškova

kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Topolany, k.ú. Topolany u Vyškova
adresa nemovité věci: Topolany 69, 682 01 Topolany

Pozemek parc.č. 71/20, zahrada, k.ú. Topolany u Vyškova

kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Topolany, k.ú. Topolany u Vyškova
adresa nemovité věci: Topolany, 682 01 Topolany

Vlastnické a evidenční údaje

1.

Vlastnické právo

Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, 06366171 Hostivař, 10200 Praha 10

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití Způsob ochrany

**St. 116/1 171 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: Topolany, č.p. 69, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 116/1

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky:

Existující, Pohledávky oprávněného ve výši 4.843.116,50 Kč s příslušenstvím a pohledávky ve výši 15.000.000,00 Kč s příslušenstvím.

Oprávnění pro

JG Debitum Servitium s.r.o., Palackého 70, 25229

Dobřichovice, RČ/IČO: 21671117 Povinnost k

Parcela: St. 116/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Ostrava, Mgr. Fučíková 024

EX-350/2024 -27 ze dne 26.09.2024. Právní moc ke dni 27.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024

12:08:57. Zápis proveden dne 07.11.2024.

V-6820/2024-712

Pořadí k 19.08.2024 00:00

2.

Vlastnické právo

Česká republika 00000001-001

Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, 06366171

1/2

1/2

Hostivař, 10200 Praha 10

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 01312774 1/2 Praha 3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití Způsob ochrany

71/20

824

zahrada

zemědělský půdní fond

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky:

Existující, Pohledávky oprávněného ve výši 4.843.116,50 Kč s příslušenstvím a pohledávky ve výši 15.000.000,00 Kč s příslušenstvím.

k id. 1/2 spol. podílu Oprávnění pro

JG Debitum Servitium s.r.o., Palackého 70, 25229

Dobřichovice, RČ/IČO: 21671117

Povinnost k

Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30,

Hostivař, 10200 Praha 10, RČ/IČO: 06366171

Parcela: 71/20

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Ostrava, Mgr. Fučíková 024

EX-350/2024 -27 ze dne 26.09.2024. Právní moc ke dni 27.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024

12:08:57. Zápis proveden dne 07.11.2024.

V-6820/2024-712

Pořadí k 19.08.2024 00:00

Z-3615/2024-712

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k id. 1/2 spol. podílu

Povinnost k

Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30,

Hostivař, 10200 Praha 10, RČ/IČO: 06366171 Parcela: 71/20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Ostrava, Mgr. Fučíková 024 EX- 153/2024 -56 ze dne 10.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 11:30:10. Zápis proveden dne 13.06.2024; uloženo na prac. Vyškov Z-3626/2024-712

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Ostrava, Mgr. Fučíková 024

EX-153/2024 -56. Právní moc ke dni 14.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 16:30:47. Zápis proveden dne 15.08.2024; uloženo na prac. Vyškov

Z-4736/2024-712

Dokumentace a skutečnost

Ke zpracování znaleckého posudku nebyla předána žádná dokumentace, která by upřesňovala údaje o stavebním objektu z hlediska jejího vzniku. Ostatní odpovídá veřejně přístupné dokumentaci vedené katastrálním úřadem.

Místopis

Obec Topolany se nachází v okrese Vyškov v Jihomoravském kraji. Obec leží v údolí říčky Hané přibližně 4 km východně od Vyškova v nadmořské výšce 235 m n. m. Žije zde 378 obyvatel. Je zde známý skanzen. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1349, kdy držel díl vsi Jarohněv z Buchlovic a jeho bratři Ruprecht a Stach z Buchlovic. Obec je samostatnou obcí navazující na Město Vyškov, se kterým je spojena silnicí III. třídy. Veřejnou dopravu zajišťuje autobusová doprava, v obci je zastávka. Občanskou vybavenost představuje obecní úřad.

Oceňované nemovité věci se nacházejí v řadové zástavbě jižně od centra obce v lokalitě staveb rodinných domků. Západně od komunikace ulice protéká Lukovská potok, komunikace jižním směrem podjíždí dálnici D1

Celkový popis nemovité věci

1.

Stavba Topolany č.p. 69, rodinný dům, součást pozemku parc.č. st. 116/1 o výměře 171 m², zastavěná plocha a nádvoří, představuje část z reálně rozdělené stavby rodinného domu z roku 1919 jako součást řadové uliční zástavby jednopodlažní staveb rodinných domů se sedlovou střechou s průjezdem do dvorní části. Stávající stavba je pozůstatkem rozdělení tak, že část, která byla průjezdem, a zajišťovala vnitřní dvůr, byla oddělena a stala se součástí sousedících pozemků. Oddělení pozemku tak mělo za následek, že dvorní jednopodlažní vnitroblok s pultovou střechou vybudovaný odhadem dle použitého zdiva z cihelných keramických bloků CDM byl přistaven v 50.tých letech.

Uliční původní část stavby je tak stavbou založenou na ložených kamenných základech a nepáleného zdiva. Současné jsou zde lokálně zřízeny betonové stěny z betonových bloků systému ztraceného bednění. Místy jsou zachovány stropní trámy bez podlahy stropů. Je zachována sedlová střecha s krytinou z keramických tašek a jsou osazeny okapy. V této původní části jsou částečně nataženy podomítkové elektrické vodiče, je částečně položeno odpadní potrubí do podlažové podlahy, které není zasypáno a nejsou provedeny v místě vedení ani podkladní betony pro instalaci podlah. Z vnitřní i venkovní omítky schází, schází výplně otvorů, tj. okna, dveře, stav odpovídá stavu hrubé stavby, kde se kombinuje převládající původní nepálené (kotovicové zdivo).

V odhadovaných 50.tých letech byla do dvora provedena přístavba tak, že se vytvořilo átrium. Jde o jednopodlažní objekt s pultovou střechou s keramickou krytinou, klempířskými prvky. Přístavba je založena na betonových základech. Podlahy jsou odstraněny, stropní podhledy jsou lokálně a jsou poškozené. Podkladní vrstva pod podlahou je narušena výkopy a pokládkou odpadního potrubí, které není napojeno do veřejné kanalizace. Nepodařilo se najít šachtu s vodovodní přípojkou a i dle údajů vedených v RÚIANu nemá dům, kromě elektrického připojení žádné další přípojky. Stav objektu odpovídá hrubé stavbě bez vnitřního vybavení, vnitřních a venkovních omítek, oken, dveří.

2.

Zahrada, pozemek parc.č. 71/20 o výměře 824 m², tvoří s pozemkem parc.č.st. 116/1 řemenovou parcelu, která je dlouhá a úzká. Navazuje na štítovou stěnu stavby rodinného domu, kde je k domu přistavěn zahradní altán postavená z dřevěné trámové konstrukce a částečně opláštěn asfaltovými vlnovkami Onduline - severní stěna na hranici pozemku ze strany zahrady do výšky parapetu okna altánu. Zastřešení a další část opláštění je provedeno z průhledných desek makrolon. Zahrada je postižena náletovými porosty a trnovými keři, provést další šetření bylo pro neprůchodnost problematické. Z východní strany je k zahradě příjezd po nezpevněné veřejné cestě, ze které jsou vjezdy do tzv. záhumenek i sousedních pozemků. V komunikaci nejsou položeny inženýrské sítě tak, že by bylo bez budování připojení k sítím provést další výstavbu, která by případně uzavírala pozemky jako blok domů.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek parc.č. st. 116/1, součást č.p. 69, k.ú. Topolany u Vyškova

1.1. Pozemek parc.č. st. 116/1, součást RD č.p. 69, k.ú. Topolany u Vyškova

1.1.1. Oceňované pozemky

1.1.2. Stavba rodinného domu č.p. 69 - uliční část původní

1.1.3. Stavba rodinného domu č.p. 69 - dvorní část přistavená

2. Pozemek parc.č. 71/20, zahrada, k.ú. Topolany u Vyškova

2.1. Pozemek parc.č. 71/20, zahrada, funkční celek s RD č.p. 69, Topolany u Vyškova

2.1.1. Oceňované pozemky

2.1.2. Zahradní altán

2.1.3. Trvalé porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Pozemek parc.č. st. 116/1, součást č.p. 69, k.ú. Topolany u Vyškova

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Rodinný dům č.p. 69, parc.č..st. 116/1, k.ú. Topolany u Vyškova

2. Pozemek parc.č. 71/20, zahrada, k.ú. Topolany u Vyškova

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemek parc.č. 71/20, zahrada, k.ú. Topolany

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro zpracování ocenění je využit standardní postup vyplývající z prováděcí vyhlášky č. 411/2013 Sb. v platném znění č. 434/2023 Sb. k zákonu o oceňování majetku zákona č. 151/1997 Sb.

Znalecký posudek má za úkol poskytnout zadavateli informace a objasnit výsledek. Proto je ve znaleckém posudku aplikováno několik způsobů ocenění. Stanovení zjištěné ceny vychází z povinnosti dané prováděcí vyhláškou k zákonu o oceňování majetku. Na trhu uskutečňované prodeje nemovitých věcí dávají možnost, a v praxi se to běžně děje, že se obchodují za obvyklé ceny. Obvyklou cenu dle §1a vyhlášky lze určit přímým porovnáním prodaných nemovitých věcí s oceňovanou nemovitou věcí. Z tohoto důvodu je ve znaleckém posudku provedeno ocenění za účelem stanovení obvyklé ceny nemovité věci nezastavěného pozemku.

Určení obvyklé ceny vychází z metody přímého porovnání s již s reálně prodanými obdobnými nemovitými věcmi, nejlépe v místě tak, aby se eliminoval vliv rozdílné polohy a využití a vybavení území. Pro aplikaci metody přímého porovnání podle §1a vyhlášky je třeba nalézt minimálně tři prodeje obdobných nemovitých věcí. Dále metodu upřesňují evropské oceňovací standardy, že by doba mezi prodejem a oceněním neměla překročit 6 měsíců, aby se vyloučil vliv změny hodnoty peněz, tj. inflace, deflace. Jde tak o vysledování aktuálního realitního trhu, zda má význam automaticky indexy inflace uplatňovat, nebo jen při zařazení konkrétních uskutečněných prodejů.

V případě, že se nepodaří naplnit uvedené požadavky k určení obvyklé ceny, je předpisem upraven postup určení tržní hodnoty. Při určení tržní hodnoty je vyžadována aplikace alespoň dvou metod ocenění ze tří metod, které se uplatňují pro tržní oceňování, tj. metoda přímého porovnání, která již není tak striktní, jako v případě určení ceny obvyklé, a připouští do porovnání zahrnout nejen již realizované prodeje a to nejen v místě nejbližším oceňované nemovité věci, ale dále připouští využití i inzerce, tedy užití nabídkových cen s odhadem jejich reálnosti. Využívání inzerce je však zavádějící v tom smyslu, že nejde o skutečně sjednané ceny a výsledné prodejní ceny se mohou i významně lišit od nabídkových cen uvedených v inzerci.

Další metoda je pak věcné ocenění, k jejímu zpracování lze využít metodu nákladového

ocenění daného vyhláškou bez aplikace indexů polohy a trhu, které jsou používány při určení ceny zjištěné.

Posouzením dílčích ocenění lze pak učinit odhad tržní hodnoty nemovité věci.

Průzkum realizovaných prodejů pro určení obvyklé ceny se provádí zkoumáním katastrálních map se zapnutou vrstvou Nemovitosti s cenovými údaji a za pomoci databází realizovaných vkladů kupních smluv ve sledovaném období a vyhledání nemovitých věcí v územním plánu, zda účel využití odpovídá využití oceňované nemovité věci. V dané databázi lze tak vyřadit uskutečněné vklady kupních smluv, které obsahovaly kromě prodávané nemovité věci, která je vhodná pro porovnání, i prodeje dalších nemovitostí, jako jsou pozemky, které nejsou ve funkčním celku a nacházejí se v jiných částech území, jiných katastrech.

V rámci zpracování ocenění jsou i posuzovány rozvojové možnosti oceňovaných nemovitých věcí, které lze dále prodávat, nebo jinak využívat, aniž by tím utrpěla užitelnost nemovitých věcí.

K oceňované části jsou vyhledávány uskutečněné prodeje obdobných nemovitých věcí, je vytvořena databáze prodaných nemovitých věcí, k nim získány údaje o rozměrech, stavu, účelu užití, zda odpovídají zařazením dle územního plánu. Zpracování údajů je komplikováno neschopností katastrálního úřadu poskytovat kompletní informace. Katastrální evidence nepovažuje údaje o plochách pozemků a zastavěných plochách jako podstatnou náležitost a při vyžádání údajů o cenách jsou vyjmenovány pozemky, které byly součástí vkladu do katastru kupní smlouvy, ale údaje o plochách se musí vyhledávat samostatně a počítat, aby bylo možné se dopočítat jednotkových cen pozemků, nebo stavebních objektů. Zpracování podkladů je tak pracné, může generovat chyby v údajích o rozměrech pozemků, a časově náročné s rostoucím počtem pozemků vstupujících do oceňování.

Na základě analýzy dat jsou pak provedeny odhady obvyklé ceny nemovitých věcí jako dvou částí a to samostatně, jako by šlo o nezastavěný pozemek a pak jako pozemek, jehož součástí je dokončená stavba. Metoda přímého porovnání aplikovaná pro určení obvyklé ceny pozemků, jejichž součástí jsou stavby, vychází ze skutečnosti, že stavební objekty jsou kompletní, dokončené. Na trhu nelze uskutečnit prodej pozemku s vyznačením stavby, která by nebyla dokončena, podmínkou zápisu novostavby do katastru je to, že stavba je kolaudována. Jediné objekty, které lze do katastrálních map zaevidovat jsou objekty s vymezenými rozestavěnými jednotkami.

Daná skutečnost, že nelze učinit odhad obvyklé ceny přímým porovnáním, ale je potřeba ceny upravit tak, aby co nejlépe vypovídaly skutečnosti, že oceňovaný pozemek je dotčen částmi stavby, je tato skutečnost uplatněna použitím koeficient vybavenosti stavby K_4 , který byl získán z nákladového ocenění zachovaných částí stavby rodinného domu při stanovení zjištěné ceny.

Při zpracování znaleckého posudku nelze k posouzení stavu objektu svévolně rozhodnout o tom, že dochované části objektu jsou zbořeníštěm. Takovéto rozhodnutí nepodložené rozhodnutí stavebního úřadu by vedlo ke spekulativním postupům při oceňování, kdy by zadavatel znaleckého posudku mohl výši hodnoty nemovité věci ovlivnit tím, že by prohlásil, že zachované části stavby odstraní. Ocenění odstraňované stavby představuje vyčíslení předpokládaných nákladů na odstraňování a tím snížení hodnoty nemovité věci. Následně pak ze strany vlastníka nemusí dojít k reálnému odstranění, ale naopak k dalšímu využívání. V případě, že by odstranění stavby bylo doloženo rozhodnutím o odstranění stavby, musí stavebník stavbu realizovat, aby již splňovala nové podmínky kladené na výstavbu. V případě, výše uvedeného zachování pozůstatků stavby, dává možnost stavební činnost řešit jako udržovací práce a tedy jednodušší úkony spojené se stavební činností a menší nároky na uplatnění nových podmínek kladených na výstavbu. Proto nelze při zpracování znaleckého posudku znalecem svévolně rozhodovat, zda bude pozůstatek stavby označen jako stavba k odstranění a náklady na odstranění odečíst z hodnoty oceňované nemovité věci.

V souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění č. 434/2023 Sb., je v souladu s § 1c přistoupeno ke stanovení zjištěné ceny podle cenového předpisu.

Před samotným řešením ocenění je třeba přistoupit k seznámení se s územním plánem obce za

účelem ověření, zda pozemky vedené na listu vlastnictví jsou územním plánem předurčeny ke stejnému účelu užívání, jak jsou užívány a stejně tak nemovité věci, které jsou zahrnuty do porovnávání cen. Do porovnání lze zahrnovat uskutečněné prodeje nemovitých věcí s obdobným účelem využití a užívání.

Stanovení zjištěných cen je provedeno podle postupů upravených prováděcí vyhláškou, použité paragrafy jsou popsány v části 2.4. Základní pojmy a metody ocenění.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1. Pozemek parc.č. st. 116/1, součást č.p. 69, k.ú. Topolany u Vyškova

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 69

Adresa předmětu ocenění: Topolany 69
682 01 Topolany

Kraj: Jihomoravský

Okres: Vyškov

Obec: Topolany

Katastrální území: Topolany u Vyškova

Počet obyvatel: 368

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 3\,190,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 754,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Pozemek parc.č. 71/20, zahrada, k.ú. Topolany u Vyškova

Název předmětu ocenění: Zahrada

Adresa předmětu ocenění: Topolany
682 01 Topolany

Kraj: Jihomoravský

Okres: Vyškov

Obec: Topolany

Katastrální území: Topolany u Vyškova

Počet obyvatel: 368

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 3\,190,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50

O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 754,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parc.č. st. 116/1, součást č.p. 69, k.ú. Topolany u Vyškova

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,918}$$

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

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

Index polohy

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

včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,946$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,020$$

1.1. Pozemek parc.č. st. 116/1, součást RD č.p. 69, k.ú. Topolany u Vyškova

1.1.1. pozemky



Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,030 = 1,020$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	754,-	1,020		769,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 116/1	171	769,08	131 512,68
Stavební pozemek - celkem			171		131 512,68

1.1.2. Stavba rodinného domu č.p. 69 - uliční část původní



Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. NP	6,20*5,30 = 32,86	3,61 m
		32,86 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	I. NP	(6,20*5,30)*(3,61) = 118,62
Obestavěný prostor - celkem:		118,62 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) patky s izolací	S	50
1. Základy	mělké založení bez izolace	P	50
2. Zdivo	monolitické železobetonové	S	50
2. Zdivo	kótovicové, nepálená cihla	P	50
3. Stropy	dřevěné trámové	S	15
3. Stropy	chybí	C	85
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	chybí	C	100
8. Fasádní omítky	chybí	C	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Podlahy obytných místností	chybí	C	100
15. Podlahy ostatních místností	chybí	C	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	třífázová	S	30
17. Elektroinstalace	chybí	C	70
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	chybí	C	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	20
22. Kanalizace	chybí	C	80
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100

25. Záchod	chybí	C	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	50	1,00	4,10
1. Základy	P	8,20	50	0,46	1,89
2. Zdivo	S	21,20	50	1,00	10,60
2. Zdivo	P	21,20	50	0,46	4,88
3. Stropy	S	7,90	15	1,00	1,19
3. Stropy	C	7,90	85	0,00	0,00
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	C	5,80	100	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	C	2,80	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	100	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	C	1,00	100	0,00	0,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	30	1,00	1,29
17. Elektroinstalace	C	4,30	70	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	20	1,00	0,62
22. Kanalizace	C	3,10	80	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

36,17

Koeficient vybavení K_4 :**0,3617****Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 0,3617

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0820

Základní cena upravená [Kč/m³]= **2 042,24****Plná cena:** 118,62 m³ * 2 042,24 Kč/m³= **242 250,51 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 105 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 136 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 105 / 136 = 77,2 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 77,2 \% / 100)$ Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,228
=	55 233,12 Kč
*	1,020
=	56 337,78 Kč

Stavba rodinného domu č.p. 69 - uliční část původní - cena zjištěná = 56 337,78 Kč

1.1.3. Stavba rodinného domu č.p. 69 - dvorní část přistavená



Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Střecha:

Počet nadzemních podlaží:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

§ 13, typ A

zděná

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

se šikmou nebo strmou střechou

s jedním nadzemním podlažím

111

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I. nadzemní podlaží	76,97	3,58 m
	76,97 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	I. nadzemní podlaží (76,97)*(3,58) =	275,55
	Obestavěný prostor - celkem:	275,55 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení	Část
------------	-----------	-----------	------

		standardu	[%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Střecha	střecha pultová	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	chybí	C	100
8. Fasádní omítky	chybí	C	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Podlahy obytných místností	chybí	C	100
15. Podlahy ostatních místností	chybí	C	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	30
17. Elektroinstalace	chybí	C	70
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	chybí	C	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	50
22. Kanalizace	chybí	C	50
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	chybí	C	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	C	7,90	100	0,00	0,00
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	C	5,80	100	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	C	2,80	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	100	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	C	1,00	100	0,00	0,00

16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	30	1,00	1,29
17. Elektroinstalace	C	4,30	70	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	50	1,00	1,55
22. Kanalizace	C	3,10	50	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 43,84
Koeficient vybavení K₄: 0,4384

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4384
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 475,30
Plná cena: 275,55 m ³ * 2 475,30 Kč/m ³	=	682 068,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 69 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 69 / 100 = 69,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 69,0 % / 100)

* 0,310

Nákladová cena stavby CS_N

= 211 441,37 Kč

Koeficient pp

* 1,020

Cena stavby CS

= 215 670,20 Kč

Stavba rodinného domu č.p. 69 - dvorní část přistavená - cena zjištěná

= 215 670,20 Kč

Pozemek parc.č. st. 116/1, součást RD č.p. 69, k.ú. Topolany u Vyškova - rekapitulace

1.1.1. Pozemky: 131 512,68 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.1.2. Stavba rodinného domu č.p. 69 - uliční část původní 56 337,78 Kč

1.1.3. Stavba rodinného domu č.p. 69 - dvorní část přistavená 215 670,20 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 272 007,98 Kč

Pozemek parc.č. st. 116/1, součást RD č.p. 69, k.ú. Topolany u Vyškova - cena zjištěná celkem

= 403 520,66 Kč

2. Pozemek parc.č. 71/20, zahrada, k.ú. Topolany u Vyškova**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,918}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po neupravené komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

II 0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,899}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,825}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,890}$$

2.1. Pozemek parc.č. 71/20, zahrada, funkční celek s RD č.p. 69, Topolany u Vyškova

2.1.1. pozemky



Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,899}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,899 = \mathbf{0,890}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		754,-	0,890		671,06
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	71/20	824	671,06	552 953,44
Stavební pozemek - celkem			824		552 953,44

2.1.2. Zahradní altán**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Altán	4,1*2,7 =	11,07 2,40 m
		11,07 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Altán (4,1*2,7)*(2,40) =	26,57
Obestavěný prostor - celkem:		26,57 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené Onduline	S	25
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené Macrolon	S	40
2. Obvodové stěny	chybí	C	35
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	makrolon	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100

9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	25	1,00	7,98
2. Obvodové stěny	S	31,90	40	1,00	12,76
2. Obvodové stěny	C	31,90	35	0,00	0,00
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,70	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 56,94

Koeficient vybavení K₄: **0,5694**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5694
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 314,52
Plná cena: 26,57 m ³ * 1 314,52 Kč/m ³	=	34 926,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 22 / 40 = 55,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 55,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,450
=	15 717,06 Kč
*	0,890
=	13 988,18 Kč

Zahradní altán - cena zjištěná

= **13 988,18 Kč**

2.1.3. Trvalé porosty**Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	621 115,00
Celková výměra pozemku	m ²	824,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	200,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	150 756,07
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	6 784,02

Trvalé porosty = **6 784,02 Kč**

Pozemek parc.č. 71/20, zahrada, funkční celek s RD č.p. 69, Topolany u Vyškova - rekapitulace

2.1.1. Pozemky: **552 953,44 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

2.1.2. Zahradní altán 13 988,18 Kč

2.1.3. Trvalé porosty 6 784,02 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem **+ 20 772,20 Kč**

Pozemek parc.č. 71/20, zahrada, funkční celek s RD č.p. 69, Topolany u Vyškova - cena zjištěná celkem = **573 725,64 Kč**

Ocenění na tržních principech

1. Pozemek parc.č. st. 116/1, součást č.p. 69, k.ú. Topolany u Vyškova

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Rodinný dům č.p. 69, parc.č..st. 116/1, k.ú. Topolany u Vyškova

Oceňovaná nemovitá věc



Zastavěná plocha:	109,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	109,00 m ²
Výměra pozemku:	171,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: RD č.p. 89, Topolany u Vyškova
Popis: Pozemek: St. 136, LV 516 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 89, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.100.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2024 11:17:34. Zápis V-5624/2024-712 proveden dne 13.09.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 136 o výměře 380 m², LV 516 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 89, rod.dům, zastavěná plocha 124 m²; 498/11 o výměře 851 m², LV 516
vznik objektu je odhadnut na rok 1920.

Pozemek: 1 231,00 m²
Zastavěná plocha: 124,00 m²
Zastavěné plochy podlaží: 124,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč] k 30.7.2024	Zastavěné plochy podlaží	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 100 000	124,00 m ²	25 000	1,00	25 000

Název: RD č.p. 40, k.ú. Topolany u Vyškova
Popis: Pozemek: St. 65, LV 14 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 40, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.400.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2023 09:50:51. Zápis V-2574/2023-712 proveden dne 16.05.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 65 o výměře 298 m², LV 14 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 40, rod.dům, zastavěná plocha 120 m²; 61/2 o výměře 56 m², LV 14; 61/4 o výměře 28 m², LV 14

Stavba byla dokončena 1980, dvoupodlažní.

Pozemek: 382,00 m²
Zastavěná plocha: 120,00 m²
Zastavěné plochy podlaží: 240,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Zastavěné plochy	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.3.2023	podlaží	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 400 000	240,00 m ²	18 333	1,00	18 333

Název: RD č.p. 154, k.ú. Topolany u Vyškova**Popis:**

Pozemek: St. 72/1, LV 454 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 154, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.400.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2024 15:59:45. Zápis V-4793/2024-712 proveden dne 07.08.2024.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 72/1 o výměře 146 m², LV 454 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 154, rod.dům zastavěná plocha 65 m²,

Dokončení stavby 30.4.2022.

Zastavěná plocha: 65,00 m²
Zastavěné plochy podlaží: 65,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Zastavěné plochy	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.7.2024	podlaží	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 400 000	65,00 m ²	52 308	1,00	52 308

Název: RD č.p. 78, k.ú. Topolany u Vyškova**Popis:**

Pozemek: St. 73/2, LV 514 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 78, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **760.500,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2023 09:35:04. Zápis

V-8207/2023-712 proveden dne 28.12.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 73/2 o výměře 157 m², LV 514 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 78, rod.dům, zastavěná plocha 99 m²,

Objekt bez napojení na vodovod a kanalizaci

Pozemek: 157,00 m²
 Zastavěná plocha: 99,00 m²
 Zastavěné plochy podlaží: 99,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Zastavěné plochy	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.12.2023	podlaží	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
760 500	99,00 m ²	7 682	1,00	7 682

Název: RD č.p. 61, k.ú. Topolany u Vyškova

Popis: Pozemek: St. 98/2, LV 511 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 61, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2023 12:26:21. Zápis V-841/2023-712 proveden dne 03.03.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 98/2 o výměře 447 m², LV 511 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 61, rod.dům, zastavěná plocha 192 m²; 14/3 o výměře 230 m², LV 511

Stavba je evidována jako dokončená v roce 1919. Bez vodovodu, žumpa, bez připojení ke kanalizaci, bez plynu.

Pozemek: 677,00 m²
 Zastavěná plocha: 192,00 m²
 Zastavěné plochy podlaží: 192,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena [Kč]	Zastavěné plochy	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.2.2023	podlaží	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 800 000	192,00 m ²	9 375	1,00	9 375

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena výběrem z jednotkových cen stanovených přepočtem kupních cen nemovitých věcí na plochu zastavěného užitného podlaží objektu. Ve vybrané databázi

lze tak nalézt prodej rodinného domu postaveného v roce 2022 za jednotkovou cenu 52.308 Kč/m², takovéto ceny odpovídají trhu s novými stavbami rodinných domků, přes objekty staveb rodinných domků, které vznikaly v období 80. tých let, až po stavby jejichž stáří dosahovalo sta let, a domů, které jsou sice na rozdíl od oceňovaného objektu kompletní a dokončené, ale jednotková cena 7.682 Kč/m² odpovídá nejen malé ploše pozemku 157 m², která se významně neliší od plochy oceňované nemovitosti. Jednotková cena rovněž vypovídá o tom, že objekt je dožitý a je třeba počítat s tím, že je třeba provést rekonstrukci, modernizaci, přivedení inženýrských sítí. Na rozdíl od oceňovaného objektu jde však o stavbu, která je obvodově uzavřena a to umožňuje její využití na uskladnění věcí, které nelze uplatnit u oceňovaného objektu, jehož uzavření je pouze mobilním stavebním pletivovým plotem. Dalším faktorem ovlivňující stanovení ceny je to, že jde o pozemek úzký a podlouhlý s přiléhající sousedící zástavbou, která má vliv na možnosti zastavění pozemku dané minimálními odstupy staveb.

Proto stanovena jednotková ceně ve výši 7.500,- Kč/m². Při aplikaci porovnávací metody pro určení zjištěné ceny podle cenového předpisu je požadavek na to, aby stavba byla dokončena a kompletní. Z toho důvodu je při stanovení zjištěné ceny uplatněna metoda nákladová a uplatněna analytické metoda určení opotřebení stavby, kterou lze určit, které konstrukční prvky v objektu jsou, nebo chybí, nebo jejich životnost skončila, dále zda jsou podstandardní nebo nadstandardní a ve výpočtu se tak pracuje s koeficientem vybavení stavby K₄. Při uplatnění porovnávací metody v tržním ocenění se v porovnání s kompletně vybavenými stavbami s dožitými konstrukčními prvky lze na takovou stavbu nahlížet, jako by dožitými prvky nebyla vybavena a vytvoří-li se vhodný vzorek uskutečněných prodejů tak, že jsou známy porovnatelné hodnoty, např. jednotkové ceny, dosažené při prodeji novostaveb a vedle toho objektů, kde byla prodávána nemovitost určená k přestavbě nebo odstranění, a použít metodu přímého porovnání.

Při vyhodnocení jednotkové ceny je rovněž přihlíženo ke skutečnosti, že existence staveb cenu pozemků, jejichž součástí stavby jsou, znehodnocují, nebo naopak jejich cenu zvyšují. Ke zvyšování ceny dochází v případě významných komerčních staveb s rychlou návratností investice. V případě neudržovaných objektů, které vyžadují významné stavební práce, nebo dokonce proces odstranění stávajících stavebních objektů, samotný proces odstranění stavby významně pozemek znehodnocuje, protože stavba je překážkou k okamžité realizaci záměru kupujícího pozemek zastavět stavbou podle svých představ.

Minimální jednotková porovnávací cena	7 682 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 540 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	52 308 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěných ploch podlaží	
Stanovená jednotková cena	7 500 Kč/m²
Zastavěné plochy podlaží:	109,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	817 500 Kč

2. Pozemek parc.č. 71/20, zahrada, k.ú. Topolany u Vyškova

2.1. Hodnota pozemků

2.1.1. Pozemek parc.č. 71/20, zahrada, k.ú. Topolany Porovnávací metoda



Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek parc.č.2159/2, k.ú. Topolany u Vyškova

Lokalita: východně od centra Topolan

Popis: Pozemek: 2159/2, LV 508

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.225.990,00 CZK 2.520,94 Kč/m²

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2023 16:25:01. Zápis

V-3280/2023-712 proveden dne 09.06.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2159/2, LV 508, výměra pozemku: 883 m²

Pozemek je územním plánem určen k zastavění stavbami pro rodinné bydlení.

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]
2 225 990	883	2 520,94	1,00	2 520,94
			Váha:	500

Název: Pozemek parc.č. 2165, k.ú. Topolany u Vyškova

Popis: Pozemek: 2165, LV 31

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 144.530,00 CZK 72,52 Kč/m²

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2023 13:28:25. Zápis

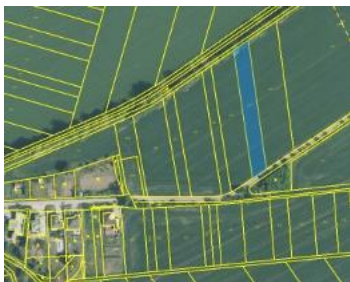
V-7656/2023-712 proveden dne 07.12.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2165, LV 31 výměra pozemku: 1993 m²

Pozemek v sousedství lokality určené k zastavění, územním plánem ponechán k zeměděskému využití

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/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
144 530	1 993	72,52	1,00	72,52
			Váha:	1

Název:	Pozemek parc.č. 9/2, k.ú. Topolany u Vyškova			
Popis:	Pozemek: 9/2, LV 421 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 700,00 CZK Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení Smlouva kupní ze dne 07.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2023 11:10:24. Zápis V-655/2023-712 proveden dne 24.02.2023. Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 9/2, LV 421, výměra pozemku 625 m ² , Dokoupení zahrady k objektu vedenému jako zbořeniště, probíhá oprava a modernizace objektu.			
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/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
700	625	1,12	1,00	1,12
			Váha:	1

Minimální jednotková porovnávací cena	1,12 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	864,86 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	2 511,04 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 520,94 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku je odhadnuta z porovnání ceny pozemku určeného územním plánem k zastavění stavbou pro rodinné bydlení parc.č. 2159/2 a pro vyhodnocení byl použit vážený průměr, aby jednotkové ceně byla dána největší váha. Ostatní pozemky, zařazené do porovnání z důvodu, že se v obci a ani okolních obcích nepodařilo nalézt více uskutečněných prodejů nezastavěných pozemků určených územním plánem k zastavění. Průzkum byl prováděn i ve Městě Vyškov s cílem zjistit jaké maximální ceny je dosahováno za prodeje pozemků v blízkosti místa oceňovaného pozemku případně sousedících obcích, a rovněž se nepodařilo nalézt aktuální prodeje nezastavěných pozemků tak, aby se jednalo o volné pozemky. V rámci vyhledávání ve Městě Vyškov byl nalezen

pozemek, který byl prodán a není na něm vyznačena stavba, ale ve skutečnosti je pozemek dotčen rozestavěnou stavbou rodinného domu, který jako rozestavěná stavba není katastrálně evidován.

Při určení jednotkové ceny je brán zřetel na to, že oceňovaný pozemek je tvarově úzká řemenová parcela, pozemek má samostatný přístup a příjezd z neuzpevněné veřejné komunikace bez inženýrských sítí, slouží jako pozemek ve funkčním celku se stavbou rodinného domu, pozemek je oceňován samostatně z toho důvodu, že není ve výlučném vlastnictví jako pozemek parc.č. st. 116/1 jehož součástí je stavba rodinného domu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	71/20	824	2 500,00		2 060 000
Celková výměra pozemků		824	Hodnota pozemků celkem		2 060 000

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek parc.č. st. 116/1, součást č.p. 69, k.ú. Topolany u Vyškova

1.1. Pozemek parc.č. st. 116/1, součást RD č.p. 69, k.ú. Topolany u Vyškova 403 520,66 Kč

1.1.1. Oceňované pozemky 131 512,68 Kč

1.1.2. Stavba rodinného domu č.p. 69 - uliční část původní 56 337,78 Kč

1.1.3. Stavba rodinného domu č.p. 69 - dvorní část přistavená 215 670,20 Kč

= 403 520,66 Kč

1. Pozemek parc.č. st. 116/1, součást č.p. 69, k.ú. Topolany u Vyškova - celkem: **403 520,66 Kč**

Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem: **403 520,- Kč**

2. Pozemek parc.č. 71/20, zahrada, k.ú. Topolany u Vyškova

2.1. Pozemek parc.č. 71/20, zahrada, funkční celek s RD č.p. 69, Topolany u Vyškova 573 725,64 Kč

2.1.1. Oceňované pozemky 552 953,44 Kč

2.1.2. Zahradní altán 13 988,18 Kč

2.1.3. Trvalé porosty 6 784,02 Kč

= 573 725,64 Kč

2. Pozemek parc.č. 71/20, zahrada, k.ú. Topolany u Vyškova - celkem: **573 725,64 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **1 / 2**

2. Pozemek parc.č. 71/20, zahrada, k.ú. Topolany u Vyškova - celkem: **286 863,- Kč**

Cena po zaokrouhlení dle § 50: - celkem: **286 860,- Kč**

Zjištěná cena - celkem:**690 380,- Kč**

slovy: Šest set devadesát tisíc tři sta osmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**690 380 Kč**

slovy: Šest set devadesát tisíc tři sta osmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech**1. Pozemek parc.č. st. 116/1, součást č.p. 69, k.ú. Topolany u Vyškova****1.1. Porovnávací hodnota**

1.1.1. Rodinný dům č.p. 69, parc.č..st. 116/1, k.ú. Topolany u Vyškova 817 500,- Kč

Pozemek parc.č. st. 116/1, součást č.p. 69, k.ú. Topolany u Vyškova**Obvyklá cena****817 500 Kč**

slovy: Osm set sedmnáct tisíc pět set Kč

2. Pozemek parc.č. 71/20, zahrada, k.ú. Topolany u Vyškova**2.1. Hodnota pozemků**

2.1.1. Pozemek parc.č. 71/20, zahrada, k.ú. Topolany

2 060 000,- Kč

Hodnota pozemků - celkem:

2 060 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*

1 / 2

Hodnota pozemků - celkem:

1 030 000,- Kč**Pozemek parc.č. 71/20, zahrada, k.ú. Topolany u Vyškova****Obvyklá cena****2 060 000 Kč**

Vlastnický podíl

1 / 2

1 030 000 Kč

slovy: Jeden milion třicet tisíc Kč

Porovnávací hodnota**817 500 Kč****Hodnota pozemku****1 030 000 Kč****Obvyklá cena****1 847 500 Kč**

slovy: Jeden milion osm set čtyřicet sedm tisíc pět set Kč

Silné stránky

Jako silné stránky na oceňovaných nemovitých věcech nelze nic významně označit. Mimo to, že pozemek parc.č. 71/20, zahrada je celou plochou zahrnut v územním plánu k zastavění a přístup na pozemek je po nezpevněné komunikaci z opačné strany než je stavba rodinného domu. V případě, že by došlo v budoucnu ke zpevnění cesty a doplnění inženýrských sítí, bylo by možné zahradu využít k zastavění, ale s tím, že by bylo třeba řešit rozšíření pozemku dokoupením sousedících.

Slabé stránky

Jako slabé stránky lze označit to, že pozemky tvoří úzkou řemenovou parcelu, na kterou se špatně situuje stavba tak, aby bylo možné řešit např. jižní oslunění a přitom byly dodrženy odstupové vzdálenosti vyplývající požárních předpisů. Významnou slabou stránkou je rozdílnost vlastníků, kdy pozemek parc.č. 116/1 jehož součástí je stavba rodinného domu je ve výlučném vlastnictví jednoho vlastníka, je pozemek parc.č.71/20, která by měla plnit zahradu ve funkčním celku se stavbou rodinného domu, ji v podstatě neplní již tím, že je v podílovém spoluvlastnictví a vytvořit jeden funkční celek znamená pro kupující zakoupení i spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k zahradě parc.č. 71/20, protože stavba domu zastavěla pozemek tak, že plocha tvořící dvůr domu je minimální.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Znalecký posudek je zpracován postupy pro určení obvyklé ceny při uplatnění oceňovací metody přímého porovnání. Nemovité věci jsou oceňovány samostatně, tedy pozemek parc. č.116/1, jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 69, tak zahrada parc.č. 71/20. Důvodem k tomu ocenění vedla skutečnost, že u obou nemovitých věcí je rozdílné vlastnictví, přestože by se předpokládalo vytvoření funkčního celku.

Zahrada je tak oceňována jako pozemek určený územním plánem k zastavění stavbou pro rodinné bydlení, ale cena je ovlivněna tvarem pozemku - úzká řemenová parcela, a rovněž příjezd po nezpevněné komunikaci a neexistence inženýrských sítí ve veřejné komunikaci tak, aby pozemek bylo možné k sítím připojit.

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc.č. 116/1 jehož součástí je popsáno v části zdůvodnění stanovení porovnávací hodnoty.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Znalecký posudek se zabýval stanovením obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, nemovitých věcí:

1. pozemku parc.č. st. 116/1 o výměře 171 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Topolany č.p. 69, rodinný dům, vlastnictví je vedeno na listu vlastnictví č. 37,
2. spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k pozemku parc.č. 71/20 o výměře 824 m², zahrada, ve funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 69, vlastnictví je vedeno na listu vlastnictví č. 304,

vše pro obec Topolany a k.ú. Topolany u Vyškova, ke dni vyhotovení znaleckého posudku 30.10.2024, dle skutečného stavu je součástí pozemku částečně poškozená stavba a dochované části tak odpovídají stavu rozestavěné stavby.

Obvyklá cena

1 847 500 Kč

slovy: Jeden milion osm set čtyřicet sedm tisíc pět set Kč

5.2. Kontrola postupu

1. Je proveden průzkum podkladů pro ocenění - mapové podklady, katastrálního úřadu, proveden průzkum katastrálně nevidovaných věcných břemen plynoucích z vedení inženýrských sítí a jejich ochranných pásem.
2. Je provedeno ocenění za účelem stanovení zjištěné (administrativní) ceny v souladu s § 1c prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění č. 434/2023 Sb.
3. Je proveden výběr prodejů obdobných nemovitých věcí, sestavena databáze porovnávaných objektů.
4. Je provedeno posouzení uskutečněných prodejů a analýza sjednané ceny.
5. Je učiněn odhad jednotkové ceny výběrem z hodnot vypočtených z nemovitých věcí jejich prodeje se uskutečnily v obci Topolany v průběhu roků 2023 a 2024, jejichž prodejní ceny byly přepočteny na plochu zastavěného podlaží hlavního podlaží. Podle dosažených hodnot bylo možné určit jak jejich ceny ovlivňuje technický stav, stáří a velikost..

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Jaká je obvyklá cena nemovitých věcí:

1. pozemku parc.č. st. 116/1 o výměře 171 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Topolany č.p. 69, rodinný dům, vlastnictví je vedeno na listu vlastnictví č. 37,
2. spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k pozemku parc.č. 71/20 o výměře 824 m², zahrada, ve funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 69, vlastnictví je vedeno na listu vlastnictví č. 304,

vše pro obec Topolany a k.ú. Topolany u Vyškova, ke dni vyhotovení znaleckého posudku 30.10.2024?

Obvyklá cena

1 847 500 Kč

slovy: Jeden milion osm set čtyřicet sedm tisíc pět set Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky správnosti závěru ovlivňuje výše závazků, které jsou zajištěny zástavním právem zatěžujícím oceňované nemovité věci. Znalecký posudek nepracuje s výši nesplacené pohledávky, která na nemovitých věcech vázne.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Ustanovení znalce	4
Katastrální údaje	5
Mapa územního plánu	2
Údaje o dosažených cenách	7
Fotodokumentace	3

č.j. 024 EX 153/24-209
VS opr.: 422/0023/00

U s n e s e n í

Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutorka, Exekutorský úřad Ostrava, se sídlem Slévárenská 410/14, Ostrava – Mariánské Hory, PSČ 709 00, oprávněná vedením exekuce na základě pověření, které vydal Obvodní soud pro Prahu 10 pod č.j. 49 EXE 1313/2024-40 ze dne 04.06.2024, podle exekučního titulu: notářský zápis č.j. NZ 717/2023, N 674/2023, který vydal Mgr. Petra Vlčková, notářka dne 11.07.2023 a vykonatelným dne 26.09.2023, notářský zápis č.j. NZ 1135/2023, N 1039/2023, který vydal Mgr. Petra Vlčková, notářka dne 07.11.2023 a vykonatelným dne 26.02.2024, a to k návrhu

oprávněné: AGENIUS FINANCE s.r.o., Pařížská 127/20, 11000, Praha, IČ 17963915, zast. David Metelka, Mgr., Boleslavova 901/7, 70900, Ostrava

proti

povinným: 1. Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, 10200, Praha, IČ 06366171, zast. Mgr. Jan Kološ, Varšavská 715/36, 12000, Praha,
2. MARTIN MAŠEK, Dlouhá 730/35, 11000, Praha, nar.30.12.1967, IČ 10102213

k vymožení pohledávky ve výši 20 000 000,00 Kč s příslušenstvím, jakož i nákladů exekuce a nákladů oprávněného, r o z h o d l a

t a k t o :

I. Znalcem z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí se **u s t a n o v u j e :**

Ing. Vladimír Vaculík, Nerudova 303, PSČ 68801, Uherský Brod.

II. Znalci se **u k l á d á o c e n í t :**

a)

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 550175 Podomí

Kat.území: 673196 Podomí

List vlastnictví: 445

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10	06366171	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
388	790	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Podomí, č.p. 142, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 388				
389/1	2225	ostatní plocha	zeleň	
389/2	64	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 389/2				

389/4	490 ostatní plocha	zeleň	
389/5	440 ostatní plocha	zeleň	
389/6	380 ostatní plocha	zeleň	
390	146 ostatní plocha	jiná plocha	
391	1403 ostatní plocha	ostatní komunikace	
392	837 ostatní plocha	jiná plocha	
396	334 ostatní plocha	jiná plocha	
400	732 ostatní plocha	jiná plocha	
416	37 zahrada		zemědělský půdní fond
417	874 zahrada		zemědělský půdní fond
434	186 zahrada		zemědělský půdní fond
1119	713 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
1120/1	1986 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1123	556 orná půda		zemědělský půdní fond
1124	1608 orná půda		zemědělský půdní fond
1125	979 orná půda		zemědělský půdní fond
1187/2	238 orná půda		zemědělský půdní fond

b)

Okres: CZ0646 Vyškov		Obec: 592889 Vyškov	
Kat.území: 788759 Dědice u Vyškova		List vlastnictví: 4959	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10		06366171	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
2456/2	8890	ostatní plocha	manipulační plocha

c)

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593630 Topolany

Kat.území: 767751 Topolany u Vyškova

List vlastnictví: 37

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10	06366171	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 116/1	171	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Topolany, č.p. 69, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 116/1				

d)

Okres: CZ0646 Vyškov		Obec: 593630 Topolany	
Kat.území: 767751 Topolany u Vyškova		List vlastnictví: 304	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10		06366171	1/2
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
71/20	824	zahrada	zemědělský půdní fond

se všemi součástmi a příslušenstvím a právy a závady s nemovitostmi spojenými (předměty ocenění).

Znalci se **u k l á d á**, aby jednotlivé předměty ocenění ocenil **cenou obvyklou** dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

III. Znalci se **u k l á d á** vypracovat znalecký posudek, popř. samostatné znalecké posudky pro jednotlivé předměty ocenění ve lhůtě 90 dnů ode dne doručení o vyrozumění o právní moci tohoto rozhodnutí.

IV. Na základě ust. § 52 odst. 1 a 2 exekučního řádu a v souladu s ust. § 336 odst. 2 o. s. ř. povinným, popř. dalším osobám se

p ř i k a z u j e, aby umožnili znalci prohlídku předmětů ocenění v době a místě, které bude předem znalcem oznámeno;

p ř e d l o ž i l i znalci listiny prokazující existenci jednotlivých práv a závad spojených s předmětem ocenění (zejména nájemní smlouvy, listiny prokazující věcná břemena, předkupní práva, užívací práva třetích osob, popř. kupní smlouvy a darovací smlouvy vážící se k předmětu ocenění či rozhodnutí o dědictví nebo jiné listiny);

z d r ž e l i s e jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění stěžovalo.

V. **Účastníkům řízení a každé další osobě se ukládá**, aby znalci poskytli veškerou součinnost nezbytnou k vypracování znaleckého posudku. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle ustanovení § 127 odst. 4 o.s.ř., může exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50 000 Kč.

O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovité věci přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitou věc se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovité věci.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitou věc a její příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitou věc a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

P o u ě n í : Proti tomuto usnesení **n e n í** odvolání přípustné.

Proti osobě znalce je možno vznést námitky ve lhůtě 8 dnů ode dne doručení tohoto usnesení, písemně, k soudnímu exekutorovi pověřenému provedením exekuce.

Za vypracování znaleckého posudku má znalec právo na odměnu a náhradu účelně vynaložených výdajů, které mu budou soudním exekutorem uhrazeny až na základě pravomocného usnesení soudního exekutora o určení výše nároku znalce. Za tím účelem je znalec povinen provést řádné vyúčtování znalečného, uvést rozsah provedených prací a odůvodnit náročnost a míru odborných znalostí, které bylo nutné k vypracování znaleckého posudku vynaložit. Hotové výdaje je pak znalec povinen prokázat příslušnými doklady, cestovní výdaje pak vyúčtovat podle zvláštního právního předpisu použití motorového vozidla doložit kopií velkého technického průkazu. Je-li znalec plátcem DPH, je třeba k vyúčtování předložit také kopii osvědčení o registraci plátce DPH; to neplatí, pokud již dříve tento doklad soudnímu exekutorovi předložil.

Exekutorský úřad Ostrava
dne 15.08.2024

Otisk úředního razítka

Mgr. Pavla Fučíková
soudní exekutorka

Poučení:

Je-li Vám zásilkou doručen dokument bez otisku razítka a podpisu, je platný i bez těchto náležitostí, neboť byl vyhotoven za součinnosti provozovatele poštovních služeb. K Vaší písemné žádosti zašleme písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti. Písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, nebo Vám bude předána v sídle úřadu na technickém nosiči dat (ust. § 17b kancelářského řádu Exekutorské Komory ČR).

Podrobnosti najdete na adrese: www.exekuce-ova.cz, sekce Úřední deska/Poučení/Hybridní pošta

Mgr. Pavla
Fučíková

Digitálně podepsal Mgr. Pavla Fučíková
DN: C=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-
63691540, O=Mgr. Pavla
Fučíková, OU=1, CN=Mgr. Pavla
Fučíková, SURNAME=Fučíková, GIVEN
NAME=Pavla, SERIALNUMBER=P1802
36
SN: 22825172
Datum: 16.8.2024 07:23

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2024 14:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593630 Topolany

Kat.území: 767751 Topolany u Vyškova

List vlastnictví: 37

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10

06366171

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 116/1

171

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Topolany, č.p. 69, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 116/1

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 exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky:

Existující, Pohledávky oprávněného ve výši 4.843.116,50 Kč s příslušenstvím a pohledávky ve výši 15.000.000,00 Kč s příslušenstvím.

Oprávnění pro

JG Debitum Servitium s.r.o., Palackého 70, 25229 Dobřichovice, RČ/IČO: 21671117

Povinnost k

Parcela: St. 116/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Ostrava, Mgr. Fučíková 024 EX-350/2024 -27 ze dne 26.09.2024. Právní moc ke dni 27.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024 12:08:57. Zápis proveden dne 07.11.2024.

V-6820/2024-712

Pořadí k 19.08.2024 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr.Pavla Fučíková, Slévárenská 410/14, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Povinnost k

Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10, RČ/IČO: 06366171

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Ostrava, Mgr. Fučíková 024 EX-153/2024 -52 ze dne 10.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 11:30:09. Zápis proveden dne 12.06.2024; uloženo na prac. Vyškov

Z-3615/2024-712

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 116/1

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2024 14:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593630 Topolany

Kat.území: 767751 Topolany u Vyškova

List vlastnictví: 37

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Ostrava, Mgr. Fučíková 024 EX-153/2024 -55 ze dne 10.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 11:30:10. Zápis proveden dne 13.06.2024; uloženo na prac. Vyškov

Z-3617/2024-712

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Ostrava, Mgr. Fučíková 024 EX-153/2024 -55. Právní moc ke dni 14.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 16:30:46. Zápis proveden dne 15.08.2024; uloženo na prac. Vyškov

Z-4734/2024-712

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 16.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2021 09:26:00. Zápis proveden dne 15.09.2021.

V-7014/2021-712

Pro: Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař,
10200 Praha 10

RČ/IČO: 06366171

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 12.12.2024 14:52:14

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2024 14:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 593630 Topolany

Kat.území: 767751 Topolany u Vyškova List vlastnictví: 304

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	1/2
Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10	06366171	1/2
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	01312774	1/2

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
71/20	824	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 exekutorské podle § 73a exekučního řádu	
k zajištění pohledávky:	
Existující, Pohledávky oprávněného ve výši 4.843.116,50 Kč s příslušenstvím a pohledávky ve výši 15.000.000,00 Kč s příslušenstvím.	
k id. 1/2 spol. podílu	
Oprávnění pro	
JG Debitum Servitium s.r.o., Palackého 70, 25229 Dobřichovice, RČ/IČO: 21671117	
Povinnost k	
Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10, RČ/IČO: 06366171	
Parcela: 71/20	
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Ostrava, Mgr. Fučíková 024 EX-350/2024 -27 ze dne 26.09.2024. Právní moc ke dni 27.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024 12:08:57. Zápis proveden dne 07.11.2024.	
V-6820/2024-712	
Pořadí k 19.08.2024 00:00	

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu	
o Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor: Mgr.Pavla Fučíková, Slévárenská 410/14, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory	
Povinnost k	
Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10, RČ/IČO: 06366171	
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Ostrava, Mgr. Fučíková 024 EX-153/2024 -52 ze dne 10.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 11:30:09. Zápis proveden dne 12.06.2024; uloženo na prac. Vyškov	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2024 14:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593630 Topolany

Kat.území: 767751 Topolany u Vyškova

List vlastnictví: 304

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

Typ vztahu

Z-3615/2024-712

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id. 1/2 spol. podílu

Povinnost k

Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30,

Hostivař, 10200 Praha 10, RČ/IČO: 06366171

Parcela: 71/20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Ostrava, Mgr. Fučíková 024 EX-153/2024 -56 ze dne 10.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 11:30:10. Zápis proveden dne 13.06.2024; uloženo na prac. Vyškov

Z-3626/2024-712

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Ostrava, Mgr. Fučíková 024 EX-153/2024 -56. Právní moc ke dni 14.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 16:30:47. Zápis proveden dne 15.08.2024; uloženo na prac. Vyškov

Z-4736/2024-712

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení příslušnosti hospodařit s majet. státu (§4 zák.č.503/2012Sb.) SPÚ-9602/2013 /OMV/1 ze dne 02.01.2013; uloženo na prac. Vyškov

Z-863/2013-712

Pro: Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha RČ/IČO: 01312774
3

o Smlouva kupní ze dne 16.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2021 09:26:00. Zápis proveden dne 15.09.2021.

V-7014/2021-712

Pro: Estate Professionals s.r.o., Chudenická 1059/30, Hostivař, RČ/IČO: 06366171
10200 Praha 10

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
71/20	30100	551
	36000	273

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2024 14:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 593630 Topolany
Kat.území: 767751 Topolany u Vyškova List vlastnictví: 304
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhотовeno: 12.12.2024 14:54:00

Podpis, razítko:

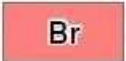
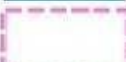
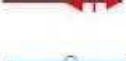
Řízení PÚ:

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/>.

Mapa územního plánu



LEGENDA K ÚZEMNÍMU PLÁNU

		Bydlení v rodinných domech
		Trvalé zatravněné plochy
		Pozemní komunikace
		Vodní toky a nádrže
		území s archeologickými nálezy (I. a II. typu)
		OP zájmového území let
		turistické stezky
		silnice III. tříd
		OP silnice III. třídy
		elektrické vedení VN
		vodovod Topolany
		plynovod STL

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 11.12.2024 16:15

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593630 Topolany

Kat. území: 767751 Topolany u Vyškova

Pozemek: 2159/2, LV 508

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.225.990,00 CZK 2.520,94 Kč/m²
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 10.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2023 16:25:01. Zápis V-3280/2023-712
 proveden dne 09.06.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 2159/2, LV 508 výměra pozemku: 883 m²

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.050.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 28.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2022 15:36:48. Zápis V-8068/2022-712
 proveden dne 20.12.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 2159/2, LV 508

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.000.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 26.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2021 08:47:02. Zápis V-5480/2021-712
 proveden dne 21.07.2021.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 2159, LV 508

Pozemek: 2165, LV 31

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 144.530,00 CZK 72,52 Kč/m²
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 14.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2023 13:28:25. Zápis V-7656/2023-712
 proveden dne 07.12.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 2165, LV 31 výměra pozemku: 1993 m²

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 70.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní 20230438 ze dne 29.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2023 V-6598/2023-712
 11:19:39. Zápis proveden dne 27.10.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 2165, LV 31

Pozemek: 9/2, LV 421

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 700,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 07.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2023 11:10:24. Zápis V-655/2023-712
 proveden dne 24.02.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 9/2, LV 421

Pozemek: St. 136, LV 516 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 89, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.100.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2024 11:17:34. Zápis V-5624/2024-712
 proveden dne 13.09.2024.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 136, LV 516 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 89, rod.dům; 498/11, LV 516

Pozemek: St. 65, LV 14 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 40, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.400.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 30.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2023 09:50:51. Zápis V-2574/2023-712
 proveden dne 16.05.2023.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 65, LV 14 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 40, rod.dům; 61/2, LV 14; 61/4, LV 14

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.000.000,00 CZK

Vytvořil: VPUSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
strana 1

11.12.2024 16:24

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 11.12.2024 16:15

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593630 Topolany

Kat. území: 767751 Topolany u Vyškova

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 03.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2021 09:47:28. Zápis proveden dne 15.09.2021. Číslo řízení
V-6938/2021-712
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **St. 65, LV 14 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 40, rod.dům; 61/2, LV 14; 61/4, LV 14**

Pozemek: **St. 70, LV 15 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 45, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.200.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2023 16:45:03. Zápis proveden dne 28.11.2023. Číslo řízení
V-7439/2023-712
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **St. 70, LV 15 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 45, rod.dům; 60/4, LV 15; 60/9, LV 16; 60/10, LV 16**

Pozemek: **St. 72/1, LV 454 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 154, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.400.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 10.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2024 15:59:45. Zápis proveden dne 07.08.2024. Číslo řízení
V-4793/2024-712
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **St. 72/1, LV 454 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 154, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní N 130/2021 ze dne 12.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2021 14:32:57. Zápis proveden dne 07.04.2021. Číslo řízení
V-1852/2021-712
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **St. 72/1, LV 454 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 154, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **150.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 21.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2017 15:28:24. Zápis proveden dne 21.07.2017. Číslo řízení
V-5311/2017-712
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **St. 72/1, LV 454 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 154, rod.dům**

Pozemek: **St. 73/2, LV 514 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 78, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **760.500,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 05.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.12.2023 09:35:04. Zápis proveden dne 28.12.2023. Číslo řízení
V-8207/2023-712
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **St. 73/2, LV 514 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 78, rod.dům**

Pozemek: **St. 98/2, LV 511 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 61, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.800.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 01.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2023 12:26:21. Zápis proveden dne 03.03.2023. Číslo řízení
V-841/2023-712
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **St. 98/2, LV 511 Součástí je stavba: Topolany, č.p. 61, rod.dům; 14/3, LV 511**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.200.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 10.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2022 16:08:32. Zápis proveden dne 06.09.2022. Číslo řízení
V-5853/2022-712
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **St. 99, LV 144; 14/2, LV 144**

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 11.12.2024 16:15

Okres: CZ0646 Vyškov
Kat. území: 646229 Hoštice

Obec: 593061 Hoštice-Heroltice

Pozemek: St. 112, LV 89 Součástí je stavba: Hoštice, č.p. 84, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2024 11:13:23. Zápis proveden dne 13.02.2024. V-469/2024-712

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 112, LV 89 Součástí je stavba: Hoštice, č.p. 84, rod.dům; 598/9, LV 89

Pozemek: St. 5/1, LV 20 Součástí je stavba: Hoštice, č.p. 1, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2023 08:44:08. Zápis proveden dne 22.08.2023. V-4998/2023-712

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 5/1, LV 20 Součástí je stavba: Hoštice, č.p. 1, rod.dům; St. 5/2, LV 20

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2019 10:56:46. Zápis proveden dne 14.01.2020. V-9685/2019-712

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 5/1, LV 20 Součástí je stavba: Hoštice, č.p. 1, rod.dům; St. 5/2, LV 20

Pozemek: St. 86/1, LV 242 Součástí je stavba: Hoštice, č.p. 57, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2023 13:33:56. Zápis proveden dne 21.12.2023. V-8029/2023-712

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 86/1, LV 242 Součástí je stavba: Hoštice, č.p. 57, rod.dům; St. 86/2, LV 242

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2023 11:13:25. Zápis proveden dne 10.05.2023. V-2466/2023-712

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 86/1, LV 242 Součástí je stavba: Hoštice, č.p. 57, rod.dům; St. 86/2, LV 242

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 11.12.2024 16:15

Okres: CZ0646 Vyškov
Kat. území: 788571 Vyškov

Obec: 592889 Vyškov

Pozemek: 1482, LV 1948 Součástí je stavba: Křečkovice, č.p. 62, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.588.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2023 12:28:50. Zápis V-8545/2023-712
proveden dne 09.01.2024.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1482, LV 1948 Součástí je stavba: Křečkovice, č.p. 62, rod.dům; 1485/2, LV 1948

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2023 08:35:33. Zápis V-1738/2023-712
proveden dne 11.04.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1482, LV 1948 Součástí je stavba: Křečkovice, č.p. 62, rod.dům; 1485/2, LV 1948

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2022 11:56:02. Zápis V-8514/2022-712
proveden dne 10.01.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1482, LV 1948 Součástí je stavba: Křečkovice, č.p. 62, rod.dům; 1485/2, LV 1948

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2022 09:08:53. Zápis V-3619/2022-712
proveden dne 14.06.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1482, LV 1948 Součástí je stavba: Křečkovice, č.p. 62, rod.dům; 1485/2, LV 1948

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 513.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2022 09:51:31. Zápis V-155/2022-712
proveden dne 01.02.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1482, LV 1948 Součástí je stavba: Křečkovice, č.p. 62, rod.dům; 1485/2, LV 1948

Pozemek: 2017, LV 3674 Součástí je stavba: Brňany, č.p. 139, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2024 09:13:54. Zápis V-3704/2024-712
proveden dne 20.06.2024.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 2016/2, LV 3674; 2017, LV 3674 Součástí je stavba: Brňany, č.p. 139, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 620.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2021 13:34:15. Zápis V-9948/2021-712
proveden dne 22.12.2021.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 2016/2, LV 3674; 2017, LV 3674 Součástí je stavba: Brňany, č.p. 139, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.370.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2021 13:59:07. Zápis V-8975/2021-712
proveden dne 19.11.2021.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 2016/2, LV 3674; 2017, LV 3674 Součástí je stavba: Brňany, č.p. 139, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 150.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2021 10:59:33. Zápis V-6748/2021-712
proveden dne 07.09.2021.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

2016/2, LV 3674; 2017, LV 3674 Součástí je stavba: Brňany, č.p. 139, rod.dům

Vytvořil: VPUSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

11.12.2024 16:31

strana 1

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 11.12.2024 16:15

Okres: CZ0646 Vyškov
Kat. území: 788571 Vyškov

Obec: 592889 Vyškov

pozemky:

Pozemek: 2065/7, LV 8671 Součástí je stavba: Brňany, č.p. 245, rod.dům			
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí		6.000.000,00	CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí			Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 30.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2024 12:50:46. Zápis proveden dne 14.06.2024.			V-3545/2024-712
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny			
pozemky:	2065/4, LV 8671; 2065/7, LV 8671	Součástí je stavba: Brňany, č.p. 245, rod.dům; 2065/9, LV 8671	
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí		4.400.000,00	CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí			Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 25.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2019 09:12:02. Zápis proveden dne 28.11.2019.			V-8087/2019-712
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny			
pozemky:	2065/4, LV 8671; 2065/7, LV 8671	Součástí je stavba: Brňany, č.p. 245, rod.dům; 2065/9, LV 8671	
Pozemek: 2497/2, LV 3836 Součástí je stavba: Nosálovice, č.p. 62, rod.dům			
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí		1.900.000,00	CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí			Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 08.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 11:13:26. Zápis proveden dne 09.04.2024.			V-1852/2024-712
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny			
pozemky:	2497/1, LV 3836; 2497/2, LV 3836	Součástí je stavba: Nosálovice, č.p. 62, rod.dům; 2498/1, LV 3836	
Pozemek: 2682, LV 316 Součástí je stavba: Nosálovice, č.p. 99, rod.dům			
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí		4.400.000,00	CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí			Číslo řízení
Smlouva kupní ve znění dodatku č. 1 ze dne 11.1.2024 ze dne 13.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2024 13:56:54. Zápis proveden dne 13.03.2024.			V-1114/2024-712
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny			
pozemky:	2681, LV 316; 2682, LV 316	Součástí je stavba: Nosálovice, č.p. 99, rod.dům	
Pozemek: 2857, LV 2356 Součástí je stavba: Nosálovice, č.p. 47, rod.dům			
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí		5.100.000,00	CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí			Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 17.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2024 12:38:02. Zápis proveden dne 04.07.2024.			V-4034/2024-712
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny			
pozemky:	2856, LV 2356; 2857, LV 2356	Součástí je stavba: Nosálovice, č.p. 47, rod.dům	
Pozemek: 3096, LV 36 Součástí je stavba: Nosálovice, č.p. 91, rod.dům			
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí		6.000.000,00	CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí			Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 08.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2024 23:59:10. Zápis proveden dne 27.11.2024.			V-7535/2024-712
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny			
pozemky:	3095, LV 36; 3096, LV 36	Součástí je stavba: Nosálovice, č.p. 91, rod.dům	
Pozemek: 3228, LV 4090 Součástí je stavba: Vyškov-Město, č.p. 203, rod.dům			
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí		3.669.400,00	CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí			Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2024 13:33:15. Zápis proveden dne 16.05.2024.			V-2804/2024-712
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny			
pozemky:	3228, LV 4090	Součástí je stavba: Vyškov-Město, č.p. 203, rod.dům; 3229, LV 4090	
Pozemek: 3232, LV 3584 Součástí je stavba: Vyškov-Město, č.p. 199, rod.dům			
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí		2.600.000,00	CZK

Vyhotovil: VPUSER

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
strana 2

11.12.2024 16:31

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 11.12.2024 16:15

Okres: CZ0646 Vyškov
Kat. území: 788571 Vyškov

Obec: 592889 Vyškov

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 04.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2024 12:09:29. Zápis proveden dne 08.10.2024.		V-6220/2024-712
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny		
pozemky: 3232, LV 3584 Součástí je stavba: Vyškov-Město, č.p. 199, rod.dům; 3233, LV 3584		
Pozemek: 3258, LV 10738 Součástí je stavba: Vyškov-Město, č.p. 362, rod.dům		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí		2.500.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 05.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2024 13:45:51. Zápis proveden dne 29.08.2024.		V-5293/2024-712
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny		
pozemky: 3257, LV 10738; 3258, LV 10738 Součástí je stavba: Vyškov-Město, č.p. 362, rod.dům; 3259, LV 10738 Součástí je stavba: Vyškov-Město, č.p. 237, rod.dům; 3260, LV 10738		
Pozemek: 494, LV 4179 Součástí je stavba: Vyškov-Předměstí, č.p. 452, rod.dům		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí		6.893.250,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 29.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2024 08:48:28. Zápis proveden dne 07.05.2024.		V-2499/2024-712
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny		
pozemky: 494, LV 4179 Součástí je stavba: Vyškov-Předměstí, č.p. 452, rod.dům; 495, LV 4179		
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí		2.800.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 04.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2019 11:10:16. Zápis proveden dne 14.11.2019.		V-7794/2019-712
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny		
pozemky: 494, LV 4179 Součástí je stavba: Vyškov-Předměstí, č.p. 452, rod.dům; 495, LV 4179		

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 11.12.2024 16:55

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 592889 Vyškov

Kat. území: 788571 Vyškov

Pozemek: 359/3, LV 9925

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.800.000,00 CZK 12.000,- Kč/m2

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2024 11:49:49. Zápis proveden dne 23.07.2024. V-4475/2024-712

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 359/3, LV 9925 Výměra pozemku 400 m2 součástí pozemku je rozestavěná stavba RD hrubá stavba

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2021 14:09:29. Zápis proveden dne 10.08.2021. V-5983/2021-712

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 359/3, LV 9925

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2021 09:01:24. Zápis proveden dne 18.05.2021. V-3061/2021-712

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 359/3, LV 9925

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

208.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní UZSVM/BVY-2196/2015 -BVYM ze dne 23.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2015 10:11:33. Zápis proveden dne 18.11.2015. V-9946/2015-712

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 359/3, LV 9925

Fotodokumentace







příjezd k zahradě

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

DOLOŽKA ZNALCE:

1. Doložka znalce dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu:
„Jako znalec jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.”
2. Prohlášení o nepodjatosti ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v platném znění:
„ Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.”

ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeným Ministerstvem spravedlnosti v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců dne 11.2.2019.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 094739/2024 (504/2024).

V Uherském Brodě 12.12.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Vladimír Vaculík
Nerudova 303
688 01 Uherský Brod

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.