

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 127/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – zemědělské stavby bez čp/če nacházející se na pozemku parc.č.st. 99/2 (pozemek jiného vlastníka není předmětem ocenění, zapsáno na LV č. 299) včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Juřínska, obec Valašské Meziříčí, okres Vsetín, vše zapsáno na LV č. 330.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Tomáš Chalupa</b>	
Adresa:	Nebovídy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	www.cenyodhady.cz

<b>Zadavatel:</b>	<b>Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor</b>
Adresa:	Veveří 125, 616 45 Brno

<b>Číslo jednací:</b>	137EX20456/10
-----------------------	---------------

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 650 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 1.5.2022

Vyhotoveno: V Brně 21.6.2022

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 330 pro k.ú. Juřinka ze dne 20.4.2022 a to k datu místního šetření, tj. k 1.5.2022.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.5.2022 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců (včetně kupních smluv s odkazem na vkladová řízení) dále uvedených objektů.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 330, k.ú. Juřinka vyhotoveno dne 20.4.2022 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Juřinka vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 1.5.2022 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 1.5.2022.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kancelářích, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX20456/10 ze dne 21.4.2022.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

#### Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 330 ze dne 20.4.2022 pro k.ú. Juřinka vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Zjištěnou cenou

Ocenění je provedeno zjištěnou cenou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

### Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### § 2

#### **Způsoby oceňování majetku a služeb**

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

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

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

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

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

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

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

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

*(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

*a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v*

*místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*

*b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*

*c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*

*d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,*

*e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*

*f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*

*g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.*

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Ve vlastní databázi, profesních databázích spolupracujících znalců, ve veřejném seznamu byly vyhledány srovnatelné objekty v daném místě a okolí.

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro účely tohoto ocenění byly objekty vyhledávány a hodnoceny dle následujících kritérií a to zejména: lokalita, velikost, technický stav.

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Valašské Meziříčí, k.ú. Juřinka  
Adresa nemovité věci: Valašské Meziříčí, 757 01 Valašské Meziříčí

#### Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

#### Místopis

Město Valašské Meziříčí a katastrální území Juřinka, ve kterém se nachází oceňované věci nemovitě, leží ve Zlínském kraji v okrese Vsetín ve vzdálenost cca 20 km severním směrem od okresního města Vsetína. Předmětem ocenění je zemědělská stavba bez čp/če situovaná v oddělené části města Valašské Meziříčí, v části Juřinka na okraji její zastavěné části, v areálu pravděpodobně bývalého zemědělského družstva. Jedná se o samostatné stojící zemědělský objekt umístěný v rovinatém terénu na pozemku jiného vlastníka parc.č.st. 99/2 (viz příloha, informace o pozemku) a není tedy předmětem ocenění. Objekt je přístupný z místní veřejné komunikace a pak dále přes pozemky jiných vlastníků.

Věci nemovitě jsou tedy tvořeny zemědělskou stavbou bez čp/če se všemi součástmi a příslušenstvím.

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o zemědělský objekt členitého půdorysného tvaru, pravděpodobně nepodsklepený se jedním nadzemním podlažím se sedlovým a pultovým zastřešením.

#### Stavebně konstrukční charakteristika:

Objekt je zděný, fasáda je vápenná, sokl je omítnutý. Střecha je sedlová a pultová, krytina je ve standardním provedení tašková a z vlnitého eternitu, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou ocelová, dřevěná a luxfery, dveře a vrata jsou dřevěné, vytápění je pravděpodobně v části objektu na tuhá paliva. Objekt je napojen na inženýrské sítě (pravděpodobně): elektroinstalaci, kanalizaci do jímky a vodu.

**Dispoziční řešení:**

Vzhledem k nepřístupnosti objektu nebylo možno zjistit jeho přesné dispoziční řešení.

**Stáří a opotřebení:**

Zemědělská stavba je pravděpodobně postavena v 70.-tých až 80.-tých letech minulého století. Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako zhoršený až špatný vlivem neprovozování objektu a zanedbané údržby (provedeno vizuální prohlídka).

**Příslušenství:**

Příslušenství objektu tvoří zejména přípojky inženýrských sítí.

**Rizika****Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
- ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

**Komentář:** Přístup k objektu je po pozemcích jiných vlastníků, není právně ošetřen.

Zemědělská stavba bez čp/če je postavena na pozemku jiného vlastníka parc.č.st. 99/2.

Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

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

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

**Komentář:** V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 330 ze dne 20.4.2022 pro k.ú. Juřinka v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva, nařízení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitostí a zahájení exekucí (viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené v oddíle C, D na LV č. 330, tj. na zástavní práva, nařízení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitostí a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

**Ostatní rizika: nejsou**

- NE Nemovitá věc není pronajímána

**Komentář:** Na základě informací získaných od objednatele posudku není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

**3.4. Obsah****Obsah tržního ocenění majetku****1. Porovnávací hodnota**

## 1.1. Rodinný dům

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti objektu).

#### Tržní ocenění majetku

##### 1. Porovnávací hodnota

###### 1.1. Zemědělská stavba bez čp/če

###### Oceňovaná nemovitá věc

**Zastavěná plocha:** 411,00 m<sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Zemědělské stavby bez čp/če</b>	
<b>Lokalita:</b>	Kelč, okres Vsetín	
<b>Popis:</b>	Jedná se o dva na sebe navazující zemědělské objekty, bývalé kravíny s pozemky parc.č. 235/20, 235/5, 235/4, 235/2, 302/6, 235/17, st. 302/3, 235/19 o celkové výměře 3000 m <sup>2</sup> (pozemky jsou v části pod stavbou a v okolí stavby), objekt je ve zhoršeném stavebně technickém stavu určen k rekonstrukci.	
<b>Podlaží:</b>	1.NP	
<b>Dispozice:</b>	-	
<b>Typ stavby:</b>	zděná	
<b>Pozemek:</b>	3 000,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (09/2020)	1,20	
K2 Velikosti objektu - větší velikost	1,15	
K3 Poloha - horší poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení	1,00	
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku - vlastnictví pozemků	0,50	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - využití objektu	1,00	
<b>Cena k 09/2020</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
3 000 000 Kč	0,66	1 980 000 Kč



Zdroj: Katastr nemovitostí, V-3732/2020-896

<b>Název:</b>	<b>Zemědělská stavba bez čp/če</b>	
<b>Lokalita:</b>	Nový Hrozenkov, okres Vsetín	
<b>Popis:</b>	Jedná se o zděnou zemědělskou stavbu bez čp/če v uzavřeném areálu na pozemku parc.č. st. 2282 s přilehlým pozemkem parc.č. 4729/4, pozemky o celkové výměře 3086 m <sup>2</sup> , podklady uloženy v archivu znalce.	
<b>Podlaží:</b>	2.NP	
<b>Dispozice:</b>	-	
<b>Typ stavby:</b>	zděná	
<b>Pozemek:</b>	3 086,00 m <sup>2</sup>	

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (11/2019)	1,25
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00
K3 Poloha - horší poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení	0,90
K5 Celkový stav - lepší celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku - vlastnictví pozemku	0,50
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - využití objektu	0,50

**Cena k 11/2019**

5 500 000 Kč

**Celkový koeficient K<sub>c</sub>**

0,24



Zdroj: Katastr nemovitostí, V-4536/2019-810

**Upravená cena****1 320 000 Kč****Název:** Zemědělská stavba bez čp/če**Lokalita:** Velké Karlovice, okres Vsetín**Popis:** Jedná se o zděnou (v části i panelovou) zemědělskou stavbu bez čp/če na pozemku parc.č. st. 1863 o celkové výměře 1211 m<sup>2</sup> (pozemek zcela zastavěn stavbou), podklady uloženy v archivu znalce.**Podlaží:** 1.NP**Dispozice:** -**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 1 211,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (07/2021)	1,15
K2 Velikosti objektu - větší velikost	1,05
K3 Poloha - horší poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku - vlastnictví pozemku	0,50
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - využití objektu	1,00

**Cena k 07/2021**

3 000 000 Kč

**Celkový koeficient K<sub>c</sub>**

0,54



Zdroj: Katastr nemovitostí, V-3324/2021-810

**Upravená cena****1 620 000 Kč****Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 1 320 000,- až 1 980 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 1 640 000,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 1 640 000,- Kč, po zaokrouhlení na 1 650 000,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 320 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 640 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 980 000 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**Průměrná jednotková cena **1 640 000 Kč/ks****Výsledná porovnávací hodnota** **1 640 000 Kč**

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělská stavba bez čp/če 1 640 000,- Kč

#### Porovnávací hodnota po zaokrouhlení

**1 650 000 Kč**

#### Silné stránky

- lokalita vhodná k podnikání (na okraji města)
- dobrá dostupnost do centrální části města a na hlavní průjezdnou komunikaci
- možný příjezd pro nákladní dopravu
- napojení na přírodu v okolí

#### Slabé stránky

- absence pozemku
- příjezd k pozemku po pozemcích jiných vlastníků
- zhoršený stavebně technický stav objektu
- možná kontaminace objektu z důvodu provozování živočišné produkce

#### Obvyklá cena

**1 650 000 Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetpadesáttisíc Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti objektu). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o zemědělskou stavbu ve zhoršeném stavebně technickém stavu s dobrým dopravním napojením na centrální část města Valašské Meziříčí a na okolní přírodu. Obdobné objekty se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně. Celkově lze hodnotit danou lokalitu jako vhodnou k podnikatelské činnosti s dobrým napojením na centrum města a na okolní přírodu.

### 5. ODŮVODNĚNÍ

#### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými věcmi nemovitými.

#### 5.2. Kontrola postupu

Výsledná obvyklá cena je stanovena na základě porovnávací metody v souladu s definicí obvyklé ceny. Vzhledem k nepřístupnosti objektu nebyla zjištěná cena stanovena.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**OBVYKLÁ CENA****1 650 000 Kč**

slovy: Jedemiliónšestsetpadesáttisíc Kč

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

**obvyklou cenu věcí nemovitých - zemědělské stavby bez čp/če nacházející se na pozemku parc.č.st. 99/2 (pozemek jiného vlastníka není předmětem ocenění, zapsáno na LV č. 299) včetně všech součástí a příslušenství, vše v k.ú. Juřinka, obec Valašské Meziříčí, okres Vsetín, vše zapsáno na LV č. 330, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Valašské Meziříčí podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 1.5.2022 po zaokrouhlení na 1.650.000,- Kč (slovy: jedemiliónšestsetpadesáttisíc korun českých).**

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Toto ocenění nemá podmínky správnosti.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí a informace o pozemku.	9
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1

## Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

## Odměna nebo náhrada nákladů

Náhrada nákladů znalce byla sjednána dle zákona č. 254/2019 Sb, ve znění vyhlášky č. 504/2020Sb., znalečné a náhradu nákladů účtují dokladem č. faktura 68/2022.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 22.12.1998, č.j. Spr. 3655/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 127/2022 evidence posudků.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

V Brně 21.6.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa  
Nebovidy 191  
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.12.2.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

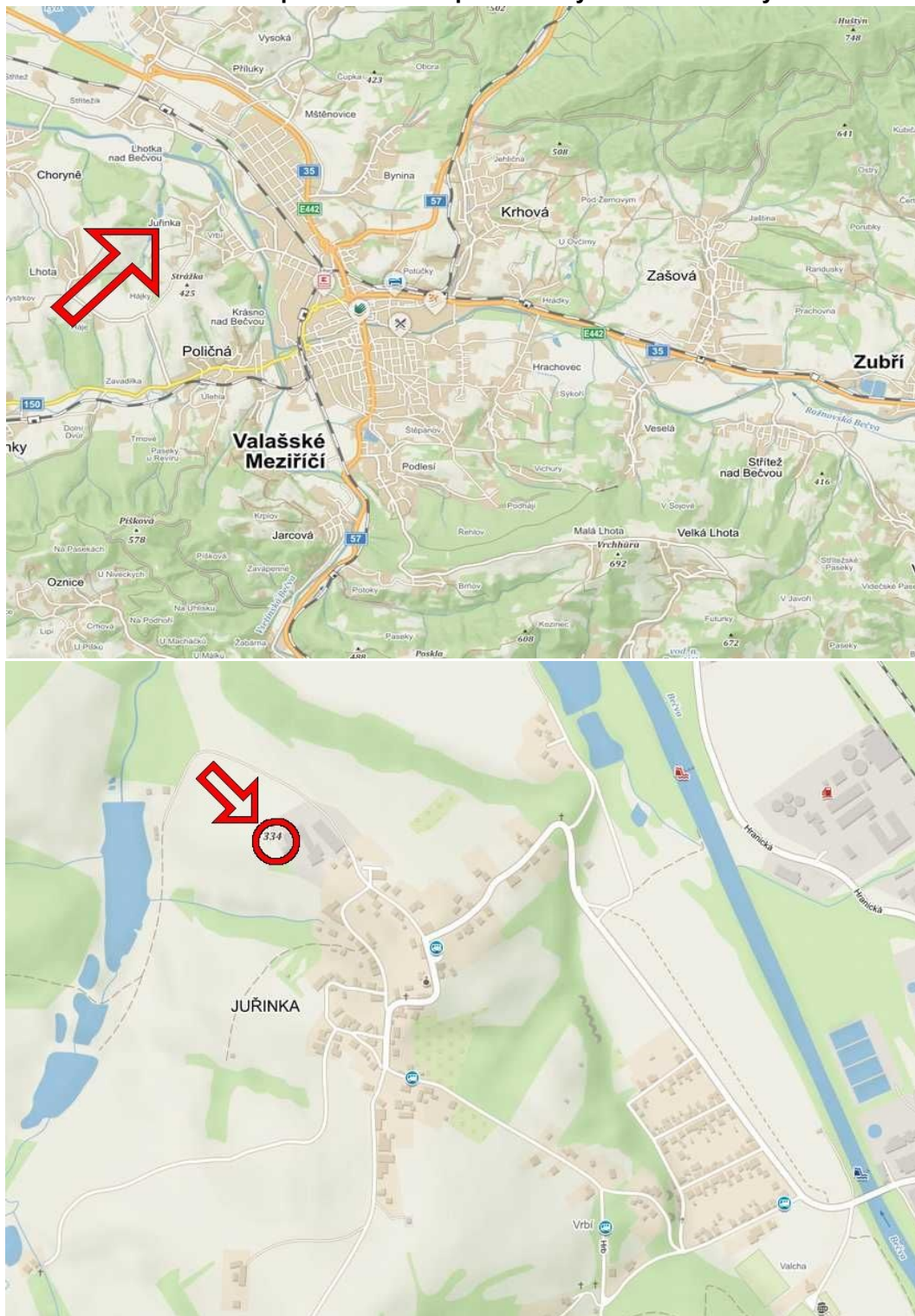
č: 127/2022

počet stran A4 v příloze:

---

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí a informace o pozemku.	9
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1

### Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



### Letecký snímek



### Fotodokumentace





## LV č. 330

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.04.2022 18:31:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 20456/10 pro Exekutorský úřad Brno-venkov  
 JUDr.Petr Kocián  
 soudní exekutor

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 545058 Valašské Meziříčí

Kat.území: 661554 Juřinka

List vlastnictví: 330

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

Ā Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Blaha Jaroslav, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

zem.stav

St. 99/2, LV 299

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 § 69a exekučního řádu  
 ve výši 61.643 Kč s příslušenstvím, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor  
 Oprávnění pro  
 Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank,  
 pojišťoven a stavebnictví, Roškotova 1225/1, Braník,  
 14000 Praha 4, RČ/IČO: 47114321  
 Povinnost k  
 Stavba: bez čp/če na parc. St. 99/2  
 Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 137 Ex  
 20456/10-53 ze dne 28.08.2013.  
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva  
 Z-6089/2013-836
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
 pro částku 18.011,74 Kč  
 Oprávnění pro  
 Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
 Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,  
 76186 Zlín  
 Povinnost k  
 Stavba: bez čp/če na parc. St. 99/2  
 Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)  
 čj. 40939/09/405923800296 ze dne 23.06.2009. Právní moc ke dni 14.08.2009.  
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva  
 Z-8783/2009-836
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
 datum vzniku zástavního práva: 24.2.2012, na částku 15729.00 Kč  
 Oprávnění pro  
 Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
 Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,  
 76186 Zlín  
 Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
 strana 1







## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.04.2022 18:31:00

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 545058 Valašské Meziříčí  
Kat.území: 661554 Juřinka List vlastnictví: 330  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

13.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2021 13:33:02. Zápis  
proveden dne 05.05.2021; uloženo na prac. Valašské Meziříčí  
V-1920/2021-836

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
k zajištění pohledávky ve výši 12.330,- Kč

## Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,  
76186 Zlín

## Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 99/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 461339/22/3312-00540-  
712377 FÚ pro Zlínský kraj, Územní pracoviště Valašské Meziříčí ze dne  
21.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2022 14:15:52. Zápis proveden  
dne 12.04.2022; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-1444/2022-836

Pořadí k 21.03.2022 14:15

## Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 461339/22/3312-00540-  
712377 FÚ pro Zlínský kraj, Územní pracoviště Valašské Meziříčí ze dne  
21.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2022 14:15:52. Zápis  
proveden dne 12.04.2022; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-1444/2022-836

## Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 461339/22/3312-00540-  
712377 FÚ pro Zlínský kraj, Územní pracoviště Valašské Meziříčí ze dne  
21.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2022 14:15:52. Zápis  
proveden dne 12.04.2022; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-1444/2022-836

D Poznámky a další obdobné údaje

## Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

soudní exekutor JUDr. Petr Kocián

## Povinnost k

Blaha Jaroslav, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 46 EXE 1299/2010-17 Okresního soudu ve  
Vsetíně, pob. Valašské Meziříčí ze dne 24.11.2010; uloženo na prac. Valašské  
Meziříčí

Z-661/2011-836

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

soudní exekutor JUDr. Petr Kocián

## Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
strana 5

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.04.2022 18:31:00

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 545058 Valašské Meziříčí  
Kat.území: 661554 Juřinka List vlastnictví: 330  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

## Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 99/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex 20456/10-20 (46 EXE 1299/2010-17) ze dne 24.01.2011.

Z-662/2011-836

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 137Ex 20456/10-20 ze dne 17.12.2019. Exe. příkaz nabyl právní moci dne 05.02.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2019 18:44:06. Zápis proveden dne 23.12.2019.

Z-3803/2019-836

## Související zápisy

## Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 137 Ex 20456/10-207 ze dne 10.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2021 22:54:56. Zápis proveden dne 18.11.2021; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-3035/2021-836

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 137Ex 20456/10-222 - odročeno ze dne 28.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2022 23:02:36. Zápis proveden dne 03.03.2022; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-500/2022-836

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

soudní exekutor JUDr. Jan Grosam

## Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 99/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 025 EX 11216/10-13 (13 EXE 660/2010-9) ze dne 16.05.2011.

Z-4150/2011-836

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Nevřela, Libocká 73/57,160 00, Praha 6

## Povinnost k

Blaha Jaroslav, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 054 EX 4662/13-18 k 47 EXE-1681/2013 10 ze dne 07.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2014 18:17:57. Zápis proveden dne 12.03.2014; uloženo na prac. Praha

Z-12340/2014-101

## Související zápisy

## Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

## Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 99/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 054 EX 4662/13 - 301 (47 EXE 1681/2013-10) ze dne 11.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2018 11:09:33. Zápis proveden dne 15.01.2018; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-71/2018-836

## o Zahájení exekuce

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

## Povinnost k

Blaha Jaroslav, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
strana 6

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.04.2022 18:31:00

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 545058 Valašské Meziříčí  
 Kat.území: 661554 Juřinka List vlastnictví: 330  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-7551/2014 -11 ze dne 12.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2014 17:21:03. Zápis proveden dne 23.05.2014; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-9435/2014-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 99/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex 7551/14-17 ze dne 14.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2014 19:14:42. Zápis proveden dne 26.05.2014; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-1666/2014-836

## o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Blaha Jaroslav, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-6356/2016 -7 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 14.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2016 14:25:57. Zápis proveden dne 22.04.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-5083/2016-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 99/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 030 EX 6356/16-20 ze dne 15.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2016 16:47:00. Zápis proveden dne 22.04.2016; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-987/2016-836

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.08.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.08.2006.

V-2476/2006-836

Pro: Blaha Jaroslav, Soudní 1221, 75701 Valašské Meziříčí

RČ/IČO [REDACTED]

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

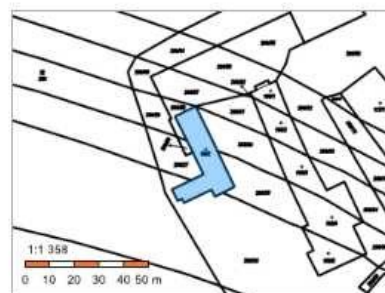
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
 strana 7



## Informace o pozemku

### Informace o pozemku

Parceční číslo:	<a href="#">st. 99/2</a>
Obec:	<a href="#">Valašské Meziříčí [545058]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Juřinka [661554]</a>
Číslo LV:	<a href="#">299</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	411
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">bez čp / č. ev., zemědělská stavba</a>



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kubla Karel Ing., Juřinka 139, 75701 Valašské Meziříčí	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

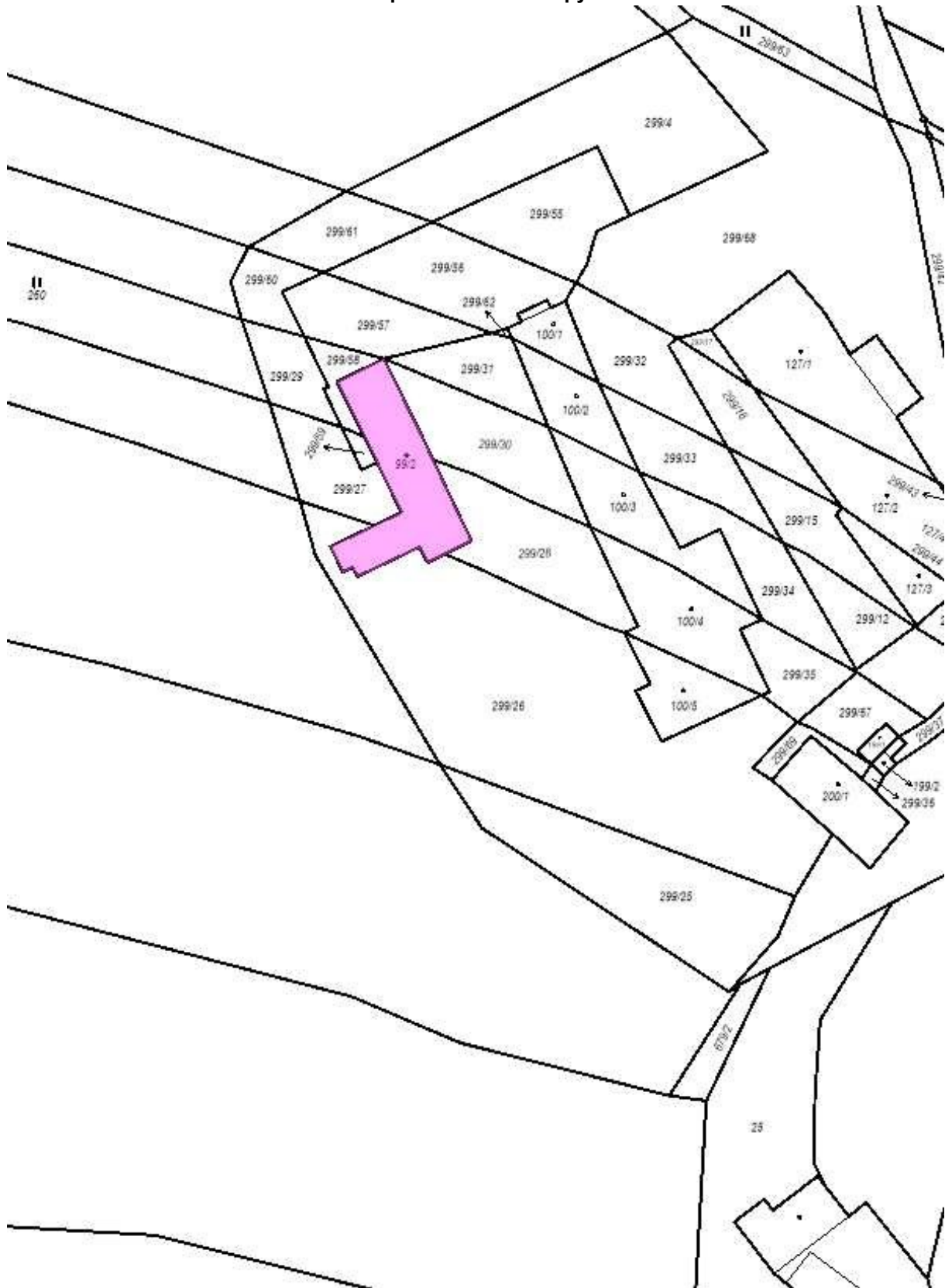
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.06.2022 13:00.

### Kopie katastrální mapy



### Dodejka

664 48 Moravany u Brna

**R** Doporučené  
Rekomendované  
**6** Česká pošta

RR 26237799 9 CZ

Adresát:

Ing. Tomáš Chalupa  
Znalecká kancelář  
cevy a odhady nemovitostí  
Nabovidy 121, 664 48  
IČ: 4481633, DIČ: CZ6641225552

**DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU**

VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:

Zásilka byla dodána dne ..... hodin ..... minut.

Protože adresát nebyl zastížen, byla zásilka uložena a připravena k vyzvednutí dne 10-05-2022 a adresátu byla zanechána vyzva, aby si zásilku vyzvedl.

Jméno a příjmení doručovatele: Červenková Jana

Podpis doručovatele: [Podpis]

Podpis doručovatele

Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátem uzvané schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka)

Jméno a příjmení vydávající osoby: doručovatele

Odesílatel:

Ing. Tomáš Chalupa  
Znalecká kancelář  
cevy a odhady nemovitostí  
Nabovidy 121, 664 48  
IČ: 4481633, DIČ: CZ6641225552

**DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU**

VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

C.j.: 137 Ex 20456 / 10

Adresát:

JAROSLAV BLAHA  
SOUDNÍ 1221  
VALAŽSKÉ MEZIRÍČÍ  
457 01

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....

Adresát nezastížen - oznámeno dne 10-05-2022

Úložní doba končí dne 20-05-2022

Podpis: [Podpis]

Prohlášení doručujícího orgánu:

Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní příhrádka, dodávací schránka) DLA VYKONÁVÁ ODESÍLATEL

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele: Lucie Sklenářová

Podpis doručovatele: [Podpis]

Podpis doručovatele

8 592746 1000854