ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 052472/2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Veselí-Předměstí pro exekuční řízení č.j. 148 EX 683/23

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 6** **Mgr. David Vybíral, LL. M., soudní exekutor**
Adresa:	Vítězné náměstí 829/10, 160 00 Praha 6

OBVYKLÁ CENA	**396 000 Kč**

Počet stran: 17 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 30.09.2025 **Vyhotoveno:** V Praze 30.09.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 205/2 (zahrada), parc. č. 205/4 (zahrada) a parc. č. 8776 (ostatní plocha) v kat. území Veselí-Předměstí, obec Veselí nad Moravou, okres Hodonín, zapsáno na LV 9039.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 13.08.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Davida Vybírala, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 25.6.2025 pod č.j. 148 EX 683/23-67,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 13.8.2025,

- list vlastnictví č. 9039 ze dne 23.6.2025, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 21.7.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 21.7.2025,

- kopie územního plánu města Veselí nad Moravou z roku 2024,

- vyrozumění o ohledání ze dne 7.7.2025,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8145/2023-706. Datum podání k okamžiku 18.12.2023,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-563/2025-706. Datum podání k okamžiku 29.1.2025,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4027/2025-711. Datum podání k okamžiku 17.7.2025.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Veselí nad Moravou, k.ú. Veselí-Předměstí
Adresa nemovité věci:	Veselí nad Moravou, 698 01 Veselí nad Moravou

Místopis

Město Veselí nad Moravou cca 13 km jihozápadně od města Uherské Hradiště a cca 29 km jihozápadně od města Hodonín na řece Moravě. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Uherském Hradišti a v Hodoníně. Jeho historické jádro je městskou památkovou zónou. Do města vedou silnice I. třídy a železniční trať.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha		☒ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna		☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
		☒ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace		☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:			širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace		☒ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 385/1	Město Veselí nad Moravou, tř. Masarykova 119, 69801 Veselí nad Moravou

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí v západní zastavěné části města Veselí nad Moravou. Jedná se o sousedící pozemky dohromady tvořící obdélníkový tvar. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zahrada a ostatní plocha o výměře 463 m^2. Soubor pozemků je na jihovýchodní straně ohraničený plotem sousedního vlastníka a na severovýchodní straně nezpevněnou cestou. Na travnatém pozemku se nacházejí keřové porosty. V době oceňování byly rovinné pozemky neudržované a nevyužívané. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 385/1, který je ve vlastnictví města Veselí nad Moravou.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha bydlení individuálního.

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

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 13.8.2025. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 385/1, který je ve vlastnictví města Veselí nad Moravou.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:
NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

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

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: stavební pozemek,
- lokalita: k.ú. Veselí-Předměstí, blízké okolí do cca 3 km.

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Veselí-Předměstí (okr. Hodonín)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Veselí-Předměstí, realizovaný prodej ze dne 18.12.2023, V-8145/2023-706**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 4647/147 v k.ú. Veselí-Předměstí o výměře 802 m^2. K pozemku vede zpevněná komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,09
velikost pozemku -	1,03
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,97
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 100 000	802	2 618,45	0,98	**2 566,08**

Název: **k.ú. Veselí-Předměstí, realizovaný prodej ze dne 29.1.2025, V-563/2025-706**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 666/595 v k.ú. Veselí-Předměstí o výměře 704 m^2. Na pozemku se nacházejí keřové porosty. K pozemku vede zpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,04
velikost pozemku -	1,03
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,97
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,10
vybavenost pozemku -	1,00

úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
1 250 000	704	1 775,57	1,14	**2 024,15**

Název: **k.ú. Ostrožské Předměstí, realizovaný prodej ze dne 17.7.2025, V-4027/2025-711**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 8379/18 v k.ú. Ostrožské Předměstí o výměře 855 m^2. K pozemku vede zpevněná komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -		1,01		
velikost pozemku -		1,03		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		0,97		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,90		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
1 710 000	855	2 000,00	0,91	**1 820,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 820,00 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 136,74 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	2 566,08 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	205/2	5	2 137,00	1 / 2	5 343
zahrada	205/4	441	2 137,00	1 / 2	471 209
ostatní plocha	8776	17	2 137,00	1 / 2	18 165
Obvyklá cena před korekcí ceny					494 717
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	395 773,60
Celková výměra pozemků		**463**	**Hodnota pozemků celkem**		**395 774**

Postup výpočtu

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

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

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

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

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

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

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

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

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

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

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

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

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

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

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

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

Problematika spoluvlastnických podílů

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

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny

porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

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

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

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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.*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je

proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

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

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Veselí-Předměstí (okr. Hodonín) 395 774,- Kč

Hodnota pozemku	**395 774 Kč**

Obvyklá cena	**396 000 Kč**
slovy: Tři sta devadesát šest tisíc Kč	

Silné stránky

- přístup k pozemku,
- sousedící pozemky.

Slabé stránky

- neudržované pozemky.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 205/2 (zahrada), parc. č. 205/4 (zahrada) a parc. č. 8776 (ostatní plocha) v kat. území Veselí-Předměstí, obec Veselí nad Moravou, okres Hodonín, zapsáno na LV 9039.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 205/2 (zahrada), parc. č. 205/4 (zahrada) a parc. č. 8776 (ostatní plocha) v kat. území Veselí-Předměstí, obec Veselí nad Moravou, okres Hodonín, zapsáno na LV 9039.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **396.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena	**396 000 Kč**
slovy: Tři sta devadesát šest tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 9039	12
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Lukáš Hofbauer
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 052472/2025.

V Praze 30.09.2025

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2025.09.30 16:31:23 +02'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.06.2025 06:39:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 148EX 683/23 pro Soudní exekutor Vybíral David, Mgr.

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586722 Veselí nad Moravou**

Kat.území: **780731 Veselí-Předměstí** List vlastnictví: **9039**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy	**921205/4588**	**1/2**
Pagáčová Kateřina, Spinek 99, 69661 Vnorovy	**976031/4597**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

	Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
P	**205/2**	**5**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
P	**205/4**	**441**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
P	**8776**	**17**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B **- Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  Označená jiným způsobem, veškeré peněžité existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky podle článku 2.1 smlouvy o zřízení zástavního práva, a to:
  1) pohledávky na zaplacení jistiny úvěru a veškerého příslušenství podle smlouvy č. 0737450129 o poskytnutí úvěru s původní sjednanou úvěrovou částkou ve výši 3.815.000 Kč,
  2) veškeré další pohledávky a jejich případné příslušenství vzniklé do 20.01.2058 na základě zajištěných smluv (včetně smlouvy o zřízení zástavního práva), jako jsou pohledávky na zaplacení veškerých cen, smluvní pokuty a náhrady škody (včetně nároků na náhradu ušlého zisku), a dále pohledávky na vydání bezdůvodného obohacení, to vše až do celkové výše 3.815.000 Kč.

  Oprávnění pro
  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

  Povinnost k
  Parcela: 205/2, Parcela: 205/4, Parcela: 8776

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 01.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2021 13:19:47. Zápis proveden dne 24.03.2021.**

  V-1727/2021-706

  Pořadí k **02.03.2021 13:19**

- **Zákaz zcizení**

  bez předchozího písemného souhlasu podle článku 4.3 smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva.

  Oprávnění pro
  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

  Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 205/2, Parcela: 205/4, Parcela: 8776

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 01.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2021 13:19:47. Zápis proveden dne 24.03.2021.**
V-1727/2021-706

Pořadí k **02.03.2021 13:19**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 117.264,57 Kč, k podílu 1/2**

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Kraj Vysočina, Jihomoravský kraj a Zlínský kraj, Veveří 454/7, Veveří, 60200 Brno

Povinnost k
Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588
Parcela: 205/2, Parcela: 205/4, Parcela: 8776

Listina **Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. ÚSSZ pro Kraj Vysočina, Jihomoravský kraj a Zlínský kraj, OSSZ Hodonín, č.j.47006-210/8070/16.04.2025-00602/408/ZP/MM - 1 ze dne 16.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2025 15:59:22. Zápis proveden dne 09.05.2025.**
V-2450/2025-706

Pořadí k **16.04.2025 15:59**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k
Pagáčová Kateřina, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 976031/4597

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 28325/23-15 ze dne 27.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2023 18:38:56. Zápis proveden dne 09.05.2023; uloženo na prac. Praha**
Z-19382/2023-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2

Povinnost k
Pagáčová Kateřina, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 976031/4597
Parcela: 205/2, Parcela: 205/4, Parcela: 8776

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, 204 EX-28325/2023 -173 ze dne 31.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2024 09:30:01. Zápis**

Typ vztahu

proveden dne 03.06.2024; uloženo na prac. Hodonín
Z-3786/2024-706

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8, 204 EX-28325/2023 -203 ze dne 03.07.2024. Exekuční příkaz č.j. 204 EX 28325/2023-173 nabyl právní moci dne 17.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 07:24:43. Zápis proveden dne 09.07.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-4605/2024-706

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

Povinnost k
Pagáčová Kateřina, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 976031/4597

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 47277/23-15 (spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 28325/23) ze dne 21.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2023 14:56:25. Zápis proveden dne 17.07.2023; uloženo na prac. Praha**
Z-28847/2023-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k
Pagáčová Kateřina, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 976031/4597
Parcela: 205/2, Parcela: 205/4, Parcela: 8776

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, 204 EX-47277/2023 -152 ze dne 31.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2024 09:30:37. Zápis proveden dne 03.06.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-3787/2024-706

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8, 204 EX-47277/2023 -182 ze dne 03.07.2024. Exekuční příkaz č.j. 204 EX 47277/2023-152 nabyl právní moci dne 17.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 07:37:01. Zápis proveden dne 09.07.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-4604/2024-706

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10, 160 00 Praha 6

Povinnost k
Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 683/23-8 ze dne 05.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2023 20:12:51. Zápis proveden dne 12.09.2023; uloženo na prac. Praha**
Z-40215/2023-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Typ vztahu

Povinnost k
Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588
Parcela: 205/2, Parcela: 205/4, Parcela: 8776

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 6 148 EX-683/2023 -11 ze dne 13.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2023 20:03:11. Zápis proveden dne 14.09.2023; uloženo na prac. Hodonín**
Z-5479/2023-706

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

Povinnost k
Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 84081/23-14 ze dne 08.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2023 15:10:35. Zápis proveden dne 13.12.2023; uloženo na prac. Praha**
Z-55286/2023-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k
Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588
Parcela: 205/2, Parcela: 205/4, Parcela: 8776

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, 204 EX-84081/2023 -219 ze dne 02.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2024 16:56:06. Zápis proveden dne 03.10.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-6443/2024-706

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8, 204 EX-84081/2023 -248 ze dne 07.11.2024. Exekuční příkaz č.j. 204 EX 84081/2023-219 nabyl právní moci dne 29.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 08:14:08. Zápis proveden dne 08.11.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-7178/2024-706

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

Povinnost k
Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 2476/24-15 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 84081/23 ze dne 10.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2024 14:21:01. Zápis proveden dne 14.02.2024; uloženo na prac. Praha**
Z-6895/2024-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Typ vztahu

k podílu 1/2
Povinnost k
Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588
Parcela: 205/2, Parcela: 205/4, Parcela: 8776

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, 204 EX-2476/2024 -184 ze dne 02.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2024 16:56:59. Zápis proveden dne 03.10.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-6445/2024-706

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8, 204 EX-2476/2024 -196 ze dne 16.10.2024. Exekuční příkaz č.j. 204 EX 2476/2024-184 nabyl právní moci dne 14.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2024 09:55:05. Zápis proveden dne 18.10.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-6748/2024-706

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

Povinnost k
Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 6667/24-14 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 84081/23 ze dne 20.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2024 09:36:13. Zápis proveden dne 27.02.2024; uloženo na prac. Praha**
Z-8858/2024-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2
Povinnost k
Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588
Parcela: 205/2, Parcela: 205/4, Parcela: 8776

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, 204 EX-6667/2024 -162 ze dne 02.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2024 16:57:15. Zápis proveden dne 03.10.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-6447/2024-706

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8, 204 EX-6667/2024 -174 ze dne 16.10.2024. Exekuční příkaz č.j. 204 EX 6667/2024-162 nabyl právní moci dne 14.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2024 09:55:40. Zápis proveden dne 18.10.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-6749/2024-706

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

Povinnost k
Pagáčová Kateřina, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 976031/4597

Typ vztahu

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 25849/24-14 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 28325/23 ze dne 28.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2024 10:03:34. Zápis proveden dne 03.06.2024; uloženo na prac. Praha**
Z-25919/2024-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2
Povinnost k
Pagáčová Kateřina, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 976031/4597
Parcela: 205/2, Parcela: 205/4, Parcela: 8776

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, 204 EX-25849/2024 -37 ze dne 31.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2024 09:30:58. Zápis proveden dne 03.06.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-3789/2024-706

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8, 204 EX-25849/2024 -102 ze dne 08.08.2024. Exekuční příkaz č.j. 204 EX 25849/2024-102 nabyl právní moci dne 01.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2024 06:48:11. Zápis proveden dne 12.08.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-5314/2024-706

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

Povinnost k
Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 30558/24-15 (spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 84081/23) ze dne 19.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2024 10:22:39. Zápis proveden dne 01.07.2024; uloženo na prac. Praha**
Z-31192/2024-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2
Povinnost k
Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588
Parcela: 205/2, Parcela: 205/4, Parcela: 8776

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, 204 EX-30558/2024 -119 ze dne 02.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2024 16:57:29. Zápis proveden dne 03.10.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-6444/2024-706

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8, 204 EX-30558/2024 -148 ze dne 07.11.2024. Exekuční příkaz č.j. 204 EX 30558/2024-119 nabyl právní moci dne 29.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 08:02:49. Zápis proveden dne 08.11.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-7177/2024-706

Typ vztahu

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

  Povinnost k
  Pagáčová Kateřina, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 976031/4597

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 30473/24-15 (spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 28325/23) ze dne 19.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2024 10:09:08. Zápis proveden dne 01.07.2024; uloženo na prac. Praha**
  Z-31196/2024-101

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2
  Povinnost k
  Pagáčová Kateřina, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 976031/4597
  Parcela: 205/2, Parcela: 205/4, Parcela: 8776

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, 204 EX-30473/2024 -43 ze dne 27.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2024 13:20:31. Zápis proveden dne 01.07.2024; uloženo na prac. Hodonín**
  Z-4480/2024-706

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8, 204 EX-30473/2024 -103 ze dne 31.08.2024. Exekuční příkaz č.j. 204 EX 30473/2024-43 nabyl právní moci dne 25.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2024 06:41:21. Zápis proveden dne 03.09.2024; uloženo na prac. Hodonín**
  Z-5874/2024-706

- **Zahájení exekuce**
  - pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň
  Povinnost k
  Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-06076/2024 -016 ze dne 01.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2024 14:20:56. Zápis proveden dne 02.08.2024; uloženo na prac. Plzeň-město**
  Z-5685/2024-405

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-06076/2024 -117 ze dne 20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2024 14:21:17. Zápis proveden dne 22.11.2024; uloženo na prac. Plzeň-město**
  Z-8394/2024-405

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2
  Povinnost k
  Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588
  Parcela: 205/2, Parcela: 205/4, Parcela: 8776

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město 094 EX-06076/2024 -018 ze dne 01.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2024 14:21:31.**

Typ vztahu

Zápis proveden dne 05.08.2024; uloženo na prac. Hodonín
Z-5076/2024-706

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Plzeň-město 094 EX-06076/2024 -018. Právní moc ke dni 19.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2024 09:21:31. Zápis proveden dne 11.10.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-6647/2024-706

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2
Povinnost k
Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588
Parcela: 205/2, Parcela: 205/4, Parcela: 8776

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město 094 EX-06076/2024 -120 ze dne 20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2024 14:21:16. Zápis proveden dne 21.11.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-7437/2024-706

Listina **Oznámení exekutora o spojení exekucí EÚ Plzeň-město 094 EX-06076/2024 -116 ze dne 20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2024 14:21:16. Zápis proveden dne 21.11.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-7437/2024-706

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Plzeň-město 094 EX-06076/2024 -120. Právní moc ke dni 02.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2024 09:21:23. Zápis proveden dne 23.12.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-7969/2024-706

Související zápisy
Spojení exekucí ke společnému řízení
- spojená exekuční řízení sp.zn. 094 EX 06076/24 a 094 EX 08702/24 budou nadále vedena pod sp.zn. 094 EX 06076/24

Listina **Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 5 ex.ř.) Exekutorský úřad Plzeň-město 094 EX-06076/2024 -116 ze dne 20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2024 14:21:17. Zápis proveden dne 22.11.2024; uloženo na prac. Plzeň-město**
Z-8394/2024-405

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha
Povinnost k
Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 8, 204 EX-51832/2024 -15 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 84081/23 ze dne 27.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2024 16:00:13. Zápis proveden dne 03.10.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-6440/2024-706

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Typ vztahu

Povinnost k
Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588
Parcela: 205/2, Parcela: 205/4, Parcela: 8776

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, 204 EX-51832/2024 -41 ze dne 02.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2024 16:00:13. Zápis proveden dne 03.10.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-6442/2024-706

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8, 204 EX-51832/2024 -121 ze dne 21.01.2025. Exekuční příkaz č.j. 204 EX 51832/2024-41 nabyl právní moci dne 18.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2025 21:11:48. Zápis proveden dne 22.01.2025; uloženo na prac. Hodonín**
Z-404/2025-706

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

Povinnost k
Pagáčová Kateřina, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 976031/4597

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 54003/24-16 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 28325/23 ze dne 15.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2024 11:18:19. Zápis proveden dne 21.10.2024; uloženo na prac. Praha**
Z-49798/2024-101

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

Povinnost k
Pagáčová Kateřina, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 976031/4597

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 8, 204 EX-54003/2024 -16 spojeno do řízení 204 EX 28325/2023 ze dne 15.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 12:43:28. Zápis proveden dne 21.10.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-6792/2024-706

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k
Pagáčová Kateřina, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 976031/4597
Parcela: 205/2, Parcela: 205/4, Parcela: 8776

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, 204 EX-54003/2024 -44 ze dne 18.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2024 12:43:28. Zápis proveden dne 21.10.2024; uloženo na prac. Hodonín**
Z-6793/2024-706

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8, 204 EX-54003/2024 -102 ze dne 21.01.2025. Exekuční příkaz č.j. 204 EX 54003/2024-44 nabyl právní moci dne 18.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2025 07:38:48. Zápis proveden dne 23.01.2025; uloženo na prac. Hodonín**

Typ vztahu

Z-418/2025-706

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov
  Povinnost k
  Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Přerov 203 Ex-00608/2025 -8 ze dne 03.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2025 13:21:01. Zápis proveden dne 04.02.2025; uloženo na prac. Hodonín**

  Z-627/2025-706

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  k podílu 1/2
  Povinnost k
  Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588
  Parcela: 205/2, Parcela: 205/4, Parcela: 8776

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov 203 Ex-00608/2025 -11 ze dne 03.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2025 13:21:01. Zápis proveden dne 04.02.2025; uloženo na prac. Hodonín**

  Z-628/2025-706

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

  Povinnost k
  Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 30507/25-19 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 84081/23 ze dne 02.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2025 10:07:17. Zápis proveden dne 04.06.2025; uloženo na prac. Praha**

  Z-28495/2025-101

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  k podílu 1/2
  Povinnost k
  Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588
  Parcela: 205/2, Parcela: 205/4, Parcela: 8776

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, 204 EX-30507/2025 -36 ze dne 04.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2025 10:43:23. Zápis proveden dne 05.06.2025; uloženo na prac. Hodonín**

  Z-2651/2025-706

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov
  Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k
Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Přerov 203 Ex-10085/2025 - 17 ze dne 16.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2025 11:28:19. Zápis proveden dne 17.06.2025; uloženo na prac. Hodonín**
Z-2758/2025-706

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2
Povinnost k
Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588
Parcela: 205/2, Parcela: 205/4, Parcela: 8776

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov 203 Ex-10085/2025 -22 ze dne 16.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2025 11:28:19. Zápis proveden dne 17.06.2025; uloženo na prac. Hodonín**
Z-2759/2025-706

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav
  Povinnost k
  Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 921205/4588

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-2679/2025 -19 ze dne 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2025 13:03:22. Zápis proveden dne 20.06.2025; uloženo na prac. Břeclav**
  Z-2857/2025-704

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav
  Povinnost k
  Pagáčová Kateřina, Spinek 99, 69661 Vnorovy, RČ/IČO: 976031/4597

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-2679/2025 -19 ze dne 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2025 13:03:22. Zápis proveden dne 20.06.2025; uloženo na prac. Břeclav**
  Z-2857/2025-704

Plomby a upozornění
Číslo řízení *Vztah k*

- **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**
  Z-2800/2025-706

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 26.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 06.08.2020.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.06.2025 06:39:00*

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586722 Veselí nad Moravou**

Kat.území: **780731 Veselí-Předměstí** List vlastnictví: **9039**

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

Listina

V-4495/2020-706

Pro: **Konečný Tomáš, Spinek 99, 69661 Vnorovy** *RČ/IČO:* **921205/4588**

o **Smlouva darovací ze dne 06.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2021 13:36:29. Zápis proveden dne 28.01.2021.**

V-66/2021-706

Pro: **Pagáčová Kateřina, Spinek 99, 69661 Vnorovy** *RČ/IČO:* **976031/4597**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

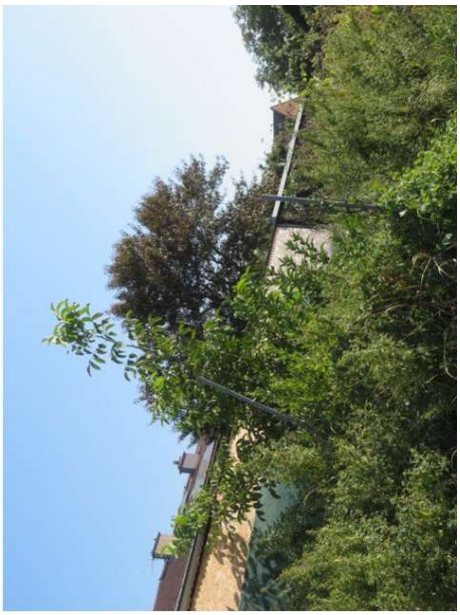
Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
205/2	06200	5
205/4	06200	441

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 23.06.2025 08:22:46*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

208/2
208/3
3299
208/1
2974
207/4
361/1
3147
364
366
3148
363
370/2
370/3
385/3
370/4
Mlaky
205/2
8216
205/4
206/2
206/1
206/3
205/3
2568
203/4
203/10
203/6
203/7
203/8
2506
2816
3255
2484
2439
2483
203/9
205/1
204/1
204/3
204/2
203/11
203/3
203/5
8527
3085
8829
2437
2400
2528
202/4
0
5
10
15
20
25 m

0
10
20
30
40
50 m

Vláky č.p. 1597, Veselí nad Moravou
Milokoš
VESELÍ NAD MORAVOU
Morava
0 100 200 300 400 500 m