

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3793/2020

o ceně nemovitostí v katastrálním území Lačnov u Lysic, obec Štěchov, okres Blansko, zapsaných na LV č.49 a LV č.50:

- Pozemek p.č.St. 36/2 - zastavěná plocha a nádvoří
- Stavba Lačnov, č.e. 7 – objekt pro rodinnou rekreaci, který je součástí pozemku p.č.St.36/2
- Pozemek p.č.153/7 – zahrada
- Pozemek p.č.155/2 – zahrada
- Pozemek p.č.153/9 – ostatní plocha
- Pozemek p.č.153/8 – ostatní plocha

Objednatel posudku: JUDr. Karel Urban, soudní exekutor,
Minská 54, 616 00 Brno
č.j. 97EX 5769/10-89

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely
exekučního řízení.

Posudek vypracoval: Ing. Ivo Novák, soudní znalec v oboru:
- *ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí*
- *stavebnictví – odvětví stavby obytné a průmyslové*
tel.: + 420 777 747 938
e-mail: znalecnovak@seznam.cz

Datum místního šetření: 13. října 2020

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** nejsou

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č.443/2016 Sb., vyhlášky č.457/2017 Sb. a vyhlášky č.188/2019

Tento posudek obsahuje 28 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Úkolem podepsaného znalce je **stanovit obvyklou** (= tržní, obchodovatelnou) **cenu** nemovitostí zapsaných na LV č.49 – pozemku p.č.St.36/2, jehož součástí je stavba Lačnov, č.e.7 a pozemků p.č.153/7, p.č.153/9 a p.č.155/2 využívaných se stavbou. Uvedené nemovitosti jsou ve vlastnictví povinného. Součástí ocenění je pak i pozemek p.č.153/8 zapsaný v LV č.50 navazující na výše uvedené nemovitosti, kdy je tento pozemek využíván jako část přístupové komunikace ke stavbě. Tento pozemek je pak v podílovém spoluvlastnictví, kdy je úkolem znalce dle požadavku objednatele ocenění této nemovitosti ve výši podílu id 1/2. Uvedené nemovitosti se nachází v obci Štěchov, k.ú. Lačnov u Lysic, v okrese Blansko.

Dle zadání objednatele je úkolem znalce ocenění výše uvedených nemovitostí včetně příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojenou obvyklou cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy. **Při stanovení této obecné ceny nebude zohledněno zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a zahájení exekuce, je tedy uvažován právní stav bez zohlednění výše popsaných vad. Znalecký posudek je určen výlučně pro potřebu exekučního řízení.**

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem **tržní hodnota** jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Mimo výše popsanou metodiku ocenění nemovitosti cenou obvyklou, lze nemovitosti ocenit podle ekonomické koncepce i jinými cenami např. cenou zjištěnou (administrativní, úřední), věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota apod., přičemž každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. V případě ceny zjištěné (administrativní, úřední) se jedná o cenu zjištěnou dle platného cenového předpisu (v tomto případě podle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění souvisejících předpisů a vyhlášek. Dále lze u nemovitosti (zejména staveb) stanovit cenu pořizovací, tzn. cenu za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení. Cena reprodukční pak vyjadřuje cenu, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení. Věcná hodnota je pak cena reprodukční, snížená o přiměřené opotřebení. V případě oceňování nemovitostí pak bývají nemovitosti oceňovány právě tzv. cenou obecnou (obvyklou, tržní). Tato cena vyjadřuje cenu, za kterou je možné věc v daném místě a čase prodat nebo koupit, kdy se obvyklá obecná cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Tato je pak stanovena na základě přímého cenového porovnání aktuální nabídky identických nebo obdobných nemovitostí na realitním trhu v dané lokalitě a blízkém okolí, tzn. výše obvyklé ceny bývá zpravidla stanovena na základě ceny stanovené porovnávací metodou.

Cena administrativní, případně jinak stanovené ceny nemovitosti, pak mohou být užity jako pomocné hodnoty, ke kterým může znalec při stanovení ceny obvyklé přihlížet, avšak jejich stanovení není nezbytnou hodnotou pro výsledný odhad obvyklé ceny nemovitosti, kdy je tato v případě oceňovaných nemovitostí stanovena právě a především z ceny porovnávací, a to na základě prodeje nebo nabídky obdobných nemovitostí v dané nebo blízké, případně srovnatelné lokalitě.

Na základě výše uvedeného bude v daném případě pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost. Srovnání je provedeno na základě

zjištěných podkladů z realitní nabídky uveřejněné v tištěných periodikách, nabídka uveřejněná na internetu, podkladů z nabídek aukcí a dražeb, dále pak dle informací získaných konzultacemi se spolupracujícími realitními kanceláři.

2. **Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález - podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1 Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					K datu:8.9.2020
Okres: Blansko		Obec: Štěchov			
Katastrální území: Lačnov u Lysic		List vlastnictví 49			
A Oprávněné subjekty (jméno nebo název a adresa)			Identifikátor	Podíl	
Vlastnictví					
Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno					
B					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 36/2	93	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba:	Lačnov, č.e.7,	rod. rekr.			
Stavba stojí na pozemku	p.č. : St. 36/2				
153/7	320	zahrada		ZPF	
153/9	78	ostatní plocha	jiná plocha		
155/2	1 085	zahrada		ZPF	
B1 Bez zápisu					
C Viz příloha posudku					
D Viz příloha posudku					
Plomby a upozornění - Bez zápisu					
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Viz příloha posudku					
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám					
Parcela	BPEJ		Výměra (m2)		
153/7	74068		320		
155/2	74068		1085		
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice		Vyhotovil: Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD		8.9.2020	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				K datu:8.9.2020	
Okres: Blansko		Obec: Štěchov			
Katastrální území: Lačnov u Lysic		List vlastnictví 50			
A Oprávněné subjekty (jméno nebo název a adresa)			Identifikátor	Podíl	
Vlastnictví					
Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno				1/2	
Michele Libor Oliviano Ing., Sychrov 414/14 Ivanovice, 621 00 Brno				1/2	
B					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
153/8	59	ostatní plocha	jiná plocha		

B1 Bez zápisu		
C Viz příloha posudku		
D Viz příloha posudku		
Plomby a upozornění - Bez zápisu		
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – Viz příloha posudku		
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu		
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice	Vyhotovil: Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD	8.9.2020

1.2 Kopie z katastrální mapy

Kopie předmětné části z katastrální mapy s vyznačením předmětných nemovitostí vyhotovená dálkovým přístupem do KN pomocí internetové aplikace www.cuzk.cz.

1.3 Stavebně právní dokumentace

Nebyla předložena

1.4 Doklady o vlastnictví

Nebyly předloženy

1.5 Výkresová dokumentace

Nebyla předložena

1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro porovnání je použita aktuální nabídka na realitním trhu v dané lokalitě a blízkém okolí zveřejněna na internetu (www.sreality.cz) a databáze znalce zpracovaní v tabulkovém přehledu.

1.7 Místní šetření

Usnesením č.j. 97EX 5769/10-89 z 10.9.2020 byl znalec ustanoven k ocenění předmětných nemovitostí. Na základě tohoto usnesení bylo místní šetření znalcem svoláno na 13.10.2020. Povinný byl o místním šetření informován doporučeným dopisem (zasláno na uvedenou adresu v LV a v zadání objednatele), kdy nebyl tento doporučený dopis povinným převzat. V době místního šetření nebyl povinný přítomen. Znalci nebyl ze strany povinného v době místního šetření umožněn oprávněný přístup do stavby, z tohoto důvodu místní šetření a obhlídka nemovitostí byla provedena v souladu s objednávkou z navazujících pozemků a za použití dalších zajištěných podkladů a informací znalcem. Pro vypracování posudku pak znalec vycházel především z vizuálního zjištění stavu nemovitostí a z informací získaných z volně dostupných zdrojů. Současně pak byla při místním šetření pořízena ilustrativní fotodokumentace.

1.8 Použité předpisy, literatura a další podklady

1.8.1 Předpisy pro ocenění

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č.

53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb. v platném znění

1.8.2 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.8.3 Literatura

- [1] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno,
- [2] BRADÁČ A., FIALA J. a kol.: *Rádce majitele nemovitosti*. LINDE Praha, s.r.o.
- [3] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P.: *Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku*. VUT v Brně-ÚSI
- [4] BRADÁČ A.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. VUT v Brně-ÚSI
- [5] BRADÁČ A., FIALA J.: *Nemovitosti - oceňování a právní vztahy*. LINDE Praha a.s.
- [6] BRADÁČ A., *Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v České spořitelně, a.s.*. Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o.
- [7] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VI. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o.
- [8] BRADÁČ A., FIALA J., HALLEROVÁ A., HÁBA J., SKÁLA M., VITULOVÁ N.: *Věcná břemena od A do Z*. Linde Praha, a.s.
- [9] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o.

1.9 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou následující nemovitosti zapsané na LV č. 49 a LV č.50 pro k.ú. Lačnov u Lysic, obec Štěchov, okres Blansko:

- Pozemek p.č.St. 36/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 93 m²
- Stavba Lačnov č.e.7 – objekt pro rodinnou rekreaci na p.č.St.36/2, jehož je součástí
- Pozemek p.č.153/7 – zahrada o výměře 320 m²
- Pozemek p.č.155/2 – zahrada o výměře 1085 m²
- Pozemek p.č.153/9 – ostatní plocha o výměře 78 m²
- Pozemek p.č.153/8 – ostatní plocha o výměře 59 m²

Na základě provedeného místního šetření byl zjištěn následující stav oceňovaných nemovitostí:

Oceňované nemovitosti – stavba Lačnov č.e.7 na pozemku p.č.St.36/2 včetně pozemků zahrad p.č.153/7 a p.č.155/2 ve funkčním celku a pozemků p.č.153/9 a p.č.153/8 tvořící část přístupu ke stavbě, se nachází při okraji zastavěného území v západní části dané obce, resp. katastrálního území Lačnov u Lysic. K.ú. Lačnov u Lysic je samostatnou místní částí obce Štěchov, kdy přímo katastrálně na tuto navazuje, kdy je v této části současně zřízen úřad obce. Přístup k nemovitostem je od veřejně užívané komunikace vedené v této části obce na pozemcích p.č.204/1 a p.č.205 (pozemky v části vedené jako komunikace se zpevněným povrchem) a dále z pozemku p.č.203, kdy se jedná o komunikaci (polní cestu, v části zpevněnou) navazující na zpevněné komunikace vedené v obci. Tyto přístupové komunikace do lokality jsou ve vlastnictví obce Štěchov (LV č.10001). V případě zjištěné stavby na p.č.St.36/2 se jedná o objekt určený pro rodinnou rekreaci – zděnou rekreační chatu. Stavba je situována v ploše pozemků využívaných jako zahrada při okraji zastavěného území daného

k.ú., kdy na tuto stavbu navazuje identická stavba, tvořící s předmětnou stavbou „dvojdomek“. Tyto stavby (dvojdomek rekreačních objektů) lze pak ve vazbě na navazující zástavbu v rámci obce uvažovat jako samostatně stojící mimo souvislou zástavbu, kdy navazující zástavba v těsném okolí je tvořena převážně rodinnými domy s pozemky zahrad a původními zemědělskými usedlostmi situovanými v zástavbě daného k.ú. v zastavitelném území, případně stavbami občanské vybavenosti daného k.ú. Nemovitosti se nachází ve svažitém terénu, přístup k nemovitostem je ze S – SZ strany od přístupové polní cesty na p.č.203. Ke stavbě je aktuálně využíván jako příjezd užívaná komunikace (polní cesta) vybudovaná na p.č.155/3, kdy je tato ve spoluvlastnictví jiného subjektu (vlastníka sousedních nemovitostí – pozemků a stavby, která tvoří s oceňovanou stavbou stavebně identický objekt). Přímý přístup k nemovitostem je možný na pozemek p.č.155/2, který přímo sousedí s přístupovou cestou ve vlastnictví obce. Na tento pozemek však není zřízen sjezd. Tento pozemek pak při J okraji navazuje na pozemek p.č.153/8 ve spoluvlastnictví povinného, ze kterého je pak přístup na další pozemky p.č.153/9, p.č.St.36/2 a p.č.153/7 včetně stavby na p.č.St.36/2 ve vlastnictví povinného. Dle územního plánu obce jsou pak nemovitosti situovány v zastavitelném území a to těsně při jeho okraji, kdy je lokalita ve stávajícím stavu určena jako plocha pro bydlení venkovského typu.

V místě oceňovaných nemovitostí (k.ú. Lačnov u Lysic), resp. v obci Štěchov je pak základní občanská vybavenost pouze v omezeném rozsahu. Kompletní základní občanská vybavenost pak v navazující obci (městysy) Lysice, se kterou obec katastrálně přímo sousedí, případně ve spádových městech Blansko (cca 14 km), Boskovice nebo Brno.

Dopravní dostupnost je dobrá, a to po pozemní komunikaci. S okolními městy a obcemi je zajištěno spojení pravidelnými linkami. Obec spadá do okresu Blansko a náleží do Jihomoravského kraje. V obci, resp. v místní části jsou zavedeny inženýrské sítě v omezeném rozsahu (vodovod, elektro a plyn).

1.9.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	Obec
Obecní úřad:	Ano
Počet obyvatel:	179
Školy:	Ne
Sportovní zařízení:	Ano
Dopravní podmínky:	Dobré, silnice
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované nemovitosti:	vodovod, plyn, elektro, telefon

1.9.2 Umístění nemovitosti v obci (příslušné části)

Vzdálenost k (zastávce):	odhadem cca 0,7 km autobusová zastávka.
Dopravní podmínky:	silnice v obci vybudovány
Konfigurace terénu:	Svažitý
Převládající zástavba:	původní zástavba RD s pozemky zahrad a zemědělských usedlostí
Parkovací možnosti:	Před stavbou, na pozemcích vlastníka – příjezd však přes pozemek ve vlastnictví jiného subjektu
Přístup do lokality:	Přístup do lokality po zpevněné komunikaci, k nemovitostem pak polní cestou

1.9.3 Připojení nemovitosti na inženýrské sítě

Při vizuální prohlídce stavby byla zjištěna na fasádě objektu přípojná el. skříň a dále šachta (předpoklad vodovodní přípojky).

Pozn.: při místním šetření nebyl znalci umožněn přístup, napojení na výše uvedené IS znalec předpokládá a to s ohledem na zavedené IS do lokality obce a sdělení vlastníků sousedních nemovitostí (do lokality zavedena el. energie, vodovod a plyn)

1.9.4 Možnosti ohrožení, hluk, imise apod.

Možnosti ohrožení stavby

Sesuv:

Neuvažuje se

Imise, hluk aj.

Zdroj znečištění v blízkém okolí:

Ne

Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:

Neuvažováno

Zdroj hluku v okolí:

Neuvažováno

Jiné:

Objekt není dlouhodobě udržován – dle poznatků získaných při místním šetření

2. Posudek - stanovení ceny obvyklé

2.1 Posudek - ocenění cenovým porovnáním

2.1.1 Ocenění nemovitostí uvedených na LV č.49

Porovnávacím oceněním bude oceněna stavba s navazujícími pozemky ve funkčním celku (objekt Lačnov č.e.7 na p.č.St.36/2 včetně pozemků p.č. St.36/2, p.č.153/7, p.č.153/9 a p.č.155/2, kdy bude oceněna stavba rekreačního objektu s pozemky celkovou cenou na základě nabídkových cen srovnatelných nemovitostí s její korekcí, a to současně při zohlednění umístění nemovitostí, zjištěného stavu, stávajícího a další možné využití nemovitostí dle územního plánu. Ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem je pak provedeno porovnáním se zajištěným vzorkem porovnávacích reprezentantů, kdy jsou nabízeny obdobné stavby s pozemky (rekreační chaty) v lokalitě nebo blízkém okolí, popř. srovnatelné lokality navazujících okresů. Pro porovnání je použita aktuální nabídka zveřejněna na internetu (www.sreality.cz), dále pak na základě zjištěných podkladů z realitní nabídky uveřejněné v tištěných periodikách, podkladů z nabídek aukcí a dražeb, a dále pak dle informací získaných konzultacemi se spolupracujícími realitními kanceláři.

Ocenění porovnávací metodou je prováděno na základě řady hledisek, která charakterizují nemovitosti, které jsou porovnávány s oceňovanou nemovitostí. Důraz je kladen na polohu nemovitosti, možnosti napojení na sítě, velikost parcely, využití pozemků apod. Na základě všech znalci dostupných informací je stanovena cena porovnávacím způsobem, která zohledňuje pozitiva a negativa oceňovaných nemovitostí zjištěné znalcem při obhlídce.

Ocenění porovnávacím způsobem pak vychází zejména z předpokladu znalce o daných porovnávacích nemovitostech s korekcí informačního zdroje a celkové úvahy znalce o oceňované nemovitosti a to současně při zohlednění ÚP obce.

2.1.1.1 Popis celkový - stavba na p.č.St.36/2 s pozemky p.č.St.36/2, p.č.153/7

p.č.153/9 a p.č.155/2

Stavbu lze charakterizovat jako objekt pro rodinnou rekreaci (rekreační chata). Stavba navazuje na sousední objekt, který je s oceňovanou stavbou prakticky identický. Stavba je situována ve svažitém

terénu, kdy je tomuto stavebně uzpůsobena. Objekt je zděný, s jedním nadzemním podlažím, ve dvorní části (ze strany zahrady – SV strana) je patrné dílčí podsklepení a terasa. Půdorysně je hlavní hmota stavby obdélníkového tvaru (o půdorysných rozměrech cca 10,68 m x 7,30 a výšce nadzemní části ze strany vstupu cca 2,48 m – dtto i navazující stavba). Zastřešení této stavby je plochou střechou ve spádu s povlakovou krytinou. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vnější povrchové úpravy jsou řešeny jako šlechtěné omítky (břizolit). Soklová část stavby a zdivo 1.PP ze strany zahrady (součást terasy) je řešena kamennou podezdívkou. Okna jsou dřevěná zdvojená, vstupní dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní. Vstup do stavby je z JZ, do podsklepené části a na terasu pak z SV strany. Ve stavbě lze uvažovat provedení rozvodů vody, elektro a odpadního potrubí (předpoklad, na pozemku ve funkčním celku pak zjištěno suché WC). Na fasádě je pak dále patrná přípojka elektro, před vstupem je pak šachta (předpoklad vodoměrná šachta).

Přesný rozsah a stavebně technické řešení stavby, vnitřní dispozici, sociální zázemí a vybavení a stanovení dalších výměr pro ocenění, nebylo možné z důvodu neumožnění přístupu do nemovitosti ze strany povinného blíže stanovit. Připojení objektu na inženýrské pak vychází z předpokladu vedených inženýrských sítí v obci a před stavbou (veřejný vodovod, přípojka elektro, kdy lze napojení stavby na tyto předpokládat). Funkčnost a napojení těchto IS pak nebylo možné rovněž objektivně ověřit. Z vizuálního zjištění stavu stavby je možné konstatovat, že stavba je v převážném rozsahu v původním technickém stavu. Pro ocenění je předpokládán, takový technický stav objektu, kdy je tento určen k rekonstrukci.

2.1.1.2 Stáří a technický stav

Z listu vlastnictví LV č. 49 nelze stáří objektu stanovit. Na základě konstrukčního a stavebně technického řešení lze odborným odhadem předpokládat stáří objektu na cca 40 - 50 let. Hlavní hmota stavby (původní tvar objektu) je v původním technickém stavu, kdy byly v průběhu užívání patrně prováděny v omezeném rozsahu pouze nezbytně nutné udržovací práce a dílčí rekonstrukce. Stav prvků dlouhodobé životnosti lze označit jako původní, stav vnitřních konstrukcí pak nelze objektivně stanovit. Celkově lze však stavbu s příslušenstvím dle názoru znalce hodnotit jako stavbu v průměrném až zhoršeném technickém stavu, vyžadující rekonstrukci nebo modernizaci.

2.1.1.3 Pozemky

Parcela p.č.St.36/2 je vedena jako zastavěná plocha a nádvoří, kdy je tato v celém rozsahu zastavěna stavbou rekreačního objektu Lačnov, č.e.7 včetně venkovní terasy provedené u stavby z SV strany. Na stavbu pak navazují pozemky p.č.153/7 (kolem stavby a převážně pak ze SV strany) a p.č.153/9 (z JZ strany). Pozemky jsou nepravidelných tvarů a vzájemně tyto na sebe navazují, kdy vytváří jednotný funkční celek. Pozemky jsou situovány ve svažitém terénu (přibližně s SV orientací), na pozemcích jsou provedeny venkovní úpravy menšího rozsahu (dílčí části oplocení, předpoklad provedení přípojek IS, menší opěrné zídky, chodníky a zpevněné plochy). Dále jsou na pozemcích vysazeny trvalé porosty smíšeného charakteru a druhu (okrasné a ovocné stromy a keře). Zjištěné venkovní úpravy na pozemcích jsou převážně ve zhoršeném až špatném technickém stavu, porosty nejsou rovněž dlouhodobě řádně udržované a ošetřované. Pozemek p.č.155/2 se od stavby a pozemků nachází ve vzdálenosti cca 20 m. Tento pozemek je nepravidelného tvaru, je situován ve svažitém terénu (přibližně se S - SV orientací) a je využíván jako zahrada, kdy jsou na něm smíšené trvalé, převážně původní, již neudržované a řádně ošetřované ovocné porosty. Tento pozemek je pak přímo přístupný z „veřejné“ komunikace, se kterou pak přímo sousedí. Přístup z tohoto pozemku k pozemkům se stavbou je pak možný přes navazující pozemky – p.č.153/8 ve spoluvlastnictví povinného, případně přes navazující pozemky ve spoluvlastnictví vlastníka navazující sousední stavby (poznámka přístupu k nemovitostem: aktuálně jako přístup ke stavbě využíván přístup od veřejné komunikace na p.č.203 – polní cesty přes příjezdovou komunikaci s nezpevněným povrchem provedené na p.č.155/3 ve spoluvlastnictví jiného subjektu – vlastníka sousední stavby a následně přes pozemek p.č.153/8 ve spoluvlastnictví povinného a vlastníka sousedních nemovitostí – tzn. aktuálně využíván přístup i přes pozemek ve vlastnictví jiného subjektu. Jako přímý přístup je pak možné uvažovat přístup z p.č.203 přímo na pozemek p.č.155/2 ve vlastnictví povinného a následně pak na p.č.153/8 ve spoluvlastnictví

povinného, aktuálně se však jedná pouze o možný omezený přístup pro pěší, kdy sjezd není na pozemek vybudován, kdy je pozemek p.č.155/2 výrazně zarostlý).

Z důvodu, kdy je předmětem ocenění stanovení ceny obvyklé, která je v tomto případě odvozena od ceny nemovitosti (stavby rekreačního objektu a to současně při zohlednění situování pozemků dle ÚP a zajištění oprávněného přístupu od veřejné komunikace), jsou tyto pozemky zohledněny v ocenění společně se stavbou jako funkční celek

2.1.1.4 Zjištění ceny porovnáním - cena objektu Lačnov č.e.7, resp. stavby na p.č.St.36/2 s pozemky p.č.St.36/2, p.č.153/7, p.č.153/9 a p.č.155/2 včetně příslušenství

2.1.1.4.1 Porovnávací nemovitosti

Pro potřebu stanovení ceny porovnávacím způsobem je užitá, databáze znalce, aktuální nabídka na realitních serverech v dané lokalitě a blízkém okolí zveřejněná na internetu (www.sreality.cz).

Ocenění porovnávací metodou je prováděno na základě řady hledisek, která charakterizují nemovitosti, které jsou porovnávány s oceňovanou nemovitostí. Důraz je kladen na polohu nemovitosti, možnosti napojení na síť, velikost parcely, využití pozemků apod.. Na základě všech znalci dostupných informací je stanovena cena porovnávacím způsobem, která zohledňuje všechna pozitiva a negativa oceňované nemovitosti zjištěná znalcem při obhlídce. Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňované nemovitosti. Indexy odlišnosti u jednotlivých nemovitostí respektují jejich uvažovaný a předpokládaný rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti pak i cena minimální a maximální.

Vzhledem k tomu, že nebyly v místě zjištěny prodeje identických nebo srovnatelných nemovitostí v dostatečném počtu s odpovídající výpovědní hodnotou, bude pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem odvozena cena od nabízených rekreačních objektů jako celku a to následnou korekcí klasifikačních faktorů i ze vzdálenějších lokalit, kdy bude takto odvozena celková cena stavby rekreačního objektu stanovená porovnávacím způsobem. Takto stanovená celková cena pak zohledňuje i pozemky „ve funkčním celku“ užívané se stavbou a to současně při zohlednění jejich možného využití dle územního plánu obce.

K porovnání byly použity následující nemovitosti a objekty:

Rozseč nad Kunštátem, okres Blansko

Prodej chaty, pozemek 384 m²

Prodej dřevěné chaty se zahradou, která se nachází přímo v obci Rozseč u Kunštátu. Zahrada o celkové ploše 384 m² se nachází na okraji obce. Chata je dřevěná, částečně podsklepená a postavená na kamenitém základu. Do chaty je zavedena elektřina. Rozvody vody a žumpa jsou nachystané. Na podzim 2020 možnost napojení na obecní vodovod. Vytápění krbem a litinovými kamny na vaření. V podkroví se nachází obytná místnost. Stavba: Dřevěná Stav objektu: Dobrý Typ domu: Patrový Topení: Lokální tuhá paliva Odpad: Jímka

Elektřina: 230V, 400V

ID zakázky: 19010300 Aktualizace: 09.10.2020 Inzerce: S-reality



Malhostovice, okres Brno-venkov

Prodej chaty 17 m², pozemek 779 m²

Prodej chaty se zastřešenou verandou, hlavní místností o ploše 14 m² a malým skladem. Vybavená je jednoduchým nábytkem, kamny na tuhá paliva, vaříčem na propan-butan. V chatě je rozvod elektřiny 12V s připojenou autobaterií, která zabezpečí osvětlení místnosti, verandy a venkovního posezení. K dispozici je rovněž suché WC. Voda zde není zavedena. Na pozemku o velikosti 779 m² se nachází vzrostlé plodící stromy (jablka, hrušky, švestky).

ID zakázky: 0077-NP04489 Aktualizace: 21.10.2020 Inzerce: S-reality



Vlkov, okres Žďár nad Sázavou

Prodej chaty 36 m², pozemek 824 m²

Prodej chaty s pozemkem v osobním vlastnictví na pěkném místě v k.ú Vlkov. Celková výměra pozemku 824 m². Příjezdová cesta až na pozemek. Elektrina 230 V. Chata je postavena a řádně zkolaudována roku 1964, je postavena na kamenné podezdívce. Dispozice chaty: předstíh, 2x pokoj, kuchyně, spíž, místnost pro chemické WC, malý sklep. Zastavěná plocha chaty je 36 m + terasa 12 m. Podlahy a stropy jsou dřevěné, střecha pozinkovaný plech. V kuchyni jsou kamna a sporák na tuhá paliva. Před chatou se nachází terasa, ze které je krásný výhled do údolí Bílého potoka. Za chatou jsou dva dřevníky a přístřešek. Možnost vybudování venkovního krbu, udrny (základy pro udrnu jsou již vybudovány za dřevníkem) a posezení. Šíře pozemku je 13 m. Celoročně je možnost čerpat pitnou vodu ze studánky, která je vzdálená 50 m od chaty.

Aktualizace: 15.10.2020 ID:1852915292 Inzerce: S-reality



Doubravník, okres Brno-venkov

Prodej chaty 43 m², pozemek 357 m²

Prodej chaty s pozemkem v obci Doubravník. Jedná o samostatnou chatu o velikosti ZP 43 m², 1+1 + terasa. Na pozemku o CP 357 m². Chata je napojená na elektřinu. Jedná se o rekreační objekt u lesa přístupný přes pozemek sousedícího majitele.

ID zakázky:W1490 Aktualizace:28.05.2020 Inzerce: S-reality



Březina, okres Brno-venkov

Prodej chaty 33 m², pozemek 528 m²

Prodej udržované chaty nedaleko řeky Svratky v obci Březina o velikosti cca 33 m². Náleží k ní pozemek o velikosti cca 495 m².

Dispozice: vstupní chodba, obývací část s kuchyní, ložnice, sklep. Za chatou je přistavěné suché WC s menší místností. Do nemovitosti je přivedena elektřina, která je aktuálně odpojena.

ID zakázky:609497 Aktualizace:08.10.2020 Inzerce: S-reality



Korouhev, okres Svitavy

Prodej rodinného domu 50 m², pozemek 204 m²

Prodej RD vhodného k rekreaci i k trvalému bydlení. K domu náleží udržovaná zahrada 204m², nemovitost se nachází na klidném slunném místě v srdci vesnice Korouhev. Dispozice: Vstupní chodba, WC, spíž, kuchyně, koupelna, jídelna, obývací pokoj, dětský pokoj.

ID zakázky:182620 Aktualizace:09.10.2020 Inzerce: S-reality



Letovice, okres Blansko

Prodej chaty 40 m², pozemek 480 m²

Prodej chaty se zahradou o výměře 480m², která se nachází ve velmi klidné chatové oblasti u obce Letovice (kat. území Trávník u Kladorub).

Jedná se o třípodlažní chatu o zastavěné ploše 16m² a užitné ploše cca 40m². V přízemí chaty se nachází terasa a kuchyně se spíží, v prvním patře je obývací pokoj a v podkroví je ložnice s dvojpostelí. Na pozemku je vlastní studna s případnou možností napojení do chaty a elektřina je řešena pomocí solárního panelu a 12V baterie. U chaty stojí samostatné chemické WC. Celý pozemek je oplocený a je obdélníkového tvaru o velikosti 16m x 30m. Polovina pozemku je rovinatá a druhá polovina je svažité s kaskádou. Celá zahrada je zatravněna se vzrostlými stromy a keři. Příjezd k zahradě je možný autem přes obecní pozemky.

ID zakázky:009541 Aktualizace:16.10.2020 Inzerce: S-reality



2.1.1.4.2 Stanovení ceny porovnáním způsobem

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Lokalita	užitná plocha stavby m ²	Jiné	
Oceň. objekt	Lačnov u Lysic		Zděná chata s částečným podsklepením, bez podkrovní, pozemky v celkové ploše 1576 m ²	
(1)	(2)	(3)	(5)	
1	Rozseč nad Kunštátem, okres Blansko		dřevěná chata se zahradou, elektro, jímka, možnost napojení na vodovod, CP pozemku 384 m ²	
2	Malhostovice, okres Brno-venkov	17	dřevěná chata se zahradou, bez IS - individuální, suché WC, CP pozemku 779 m ²	
3	Vlkov, okres Žďár nad Sázavou	36	dřevěná chata s pozemkem, napojení na elektro, chemické WC, celková plocha pozemku 824 m ²	
4	Doubravník, okres Brno-venkov	43	dřevěná chata s pozemkem, napojení na elektro, CP pozemku 357 m ²	
5	Březina, okres Brno-venkov	33	chata se zahradou, napojení na přípojku elektro (akt. odpojeno), suché WC, CP pozemku 528 m ²	
6	Korouhev, okres Svitavy	50	Původní RD určen k rekreaci, napojení na elektro, voda místní, jímka, CP pozemku 204 m ²	
7	Letovice, okres Blansko	40	chata se zahradou, individuální napojení IS, studna, chemické WC, CP pozemku 480 m ²	

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 pozemek	K4 stav a vybavení	K5 jiné	K6 úvaha znalce	IO (1-4)	Cena oceňovaného objektu Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	490 000	0,90	441 000	1,00	1,00	0,80	1,00	0,90	0,80	0,58	760 345
2	790 000	0,90	711 000	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	0,95	0,77	923 377
3	890 000	0,90	801 000	1,00	1,00	0,91	1,00	0,90	0,95	0,78	1 026 923
4	490 000	0,90	441 000	1,00	1,00	0,80	1,00	0,90	0,85	0,61	722 951
5	699 000	0,90	629 100	1,00	1,00	0,88	1,00	0,90	0,95	0,75	838 800
6	650 000	0,90	585 000	1,00	1,00	0,80	1,00	0,90	0,95	0,68	860 294
7	700 000	0,90	630 000	1,00	1,00	0,87	1,00	0,90	0,95	0,74	851 351
Celkem průměr										Kč	854 863

Poznámka znalce: vzhledem k tomu, že nebylo možné u objektu provést prohlídku vnitřních prostor a zaměření objektu včetně následného srovnání s obdobnými nemovitostmi, vyjadřují výše uvedené koeficienty K1 – K6 především subjektivní názor znalce, a to na základě předpokládaných charakteristik hodnocených znaků. Současně je v korekci zohledněno i využití pozemků ve vazbě na územní plán obce.

Na základě analýzy realitního trhu v dané nebo srovnatelné lokalitě byl zjištěn cenový interval srovnatelných nabídek v rozpětí celkových cen cca 490 000,- Kč až 890 000,- Kč. V daném případě se jedná o nabídky uveřejněné na realitním serveru, kdy lze předpokládat, že skutečná reálně dosažená cena bude po vyjednávání mezi smluvními stranami odlišná od ceny inzerované. Po korekci jednotlivých nabídkových cen pak tedy stanovují cenu předmětného souboru nemovitostí – „Rekreační chaty Lačnov č.e.7 na p.č.St.36/2“ s navazujícími pozemky **porovnáním způsobem ve výši 854 860,- Kč po zaokrouhlení pro právní stav bez omezení.**

2.1.2 Ocenění nemovitostí uvedených na LV č.49

Dle požadavku objednatele je dále předmětem ocenění i ocenění pozemku p.č.153/8 zapsaného v LV č.50 jako pozemek ostatní plochy. Tento pozemek je ve spoluvlastnictví povinného a to o velikosti podílu id ½. Jedná se o pozemek, který navazuje na oceňované pozemky výše (komunikační propojení mezi p.č.155/2 a p.č.153/7), kdy je tento využíván k zajištění přístupu ke stavbě a navazujícím pozemkům. Jedná se o upravený zatravněný pozemek nepravidelného tvaru (přibližně obdélníkového tvaru se zalomením). Pozemek je využíván v místě vlastníky staveb (rekreačních chat) a navazujících pozemků ve funkčním celku. Pozemek je situován spolu s navazujícími pozemky v zastavitelném

území a to těsně při jeho okraji, kdy je lokalita s pozemky včetně předmětného pozemku ve stávajícím stavu určena územním plánem jako plocha pro bydlení venkovského typu.

Samostatné pozemky ostatní plochy nejsou zpravidla samostatně obchodovány, kdy jsou zpravidla převáděny společně s dalšími pozemky a to jak s pozemky určenými jako pozemky stavební, pozemky zahrad, případně pozemky zemědělské a lesní, kdyby byl zpravidla oceněn společně s těmito pozemky a to bez rozlišení jednotkové ceny. Je-li požadováno jeho samostatné ocenění a to ve vazbě na jeho velikost a vlastnictví cenou obvyklou, je pak toto možné pro daný obchodní případ stanovit odvozením od porovnávacího ocenění a to zejména ve vazbě na jeho možném využití a situování dle územního plánu obce. S ohledem na využití navazujících pozemků, které jsou s objekty určenými k rekreaci využívané jako zahrada a současně s ohledem na situování pozemků v lokalitě určené územním plánem jako plochy pro bydlení, bude výsledná cena odvozena od nabídek srovnatelných pozemků zahrad a pozemků stavebním, nabízených v místě nebo blízkém okolí.

2.1.2.1 Porovnávací nemovitosti

K porovnání byly použity následující nemovitosti a objekty:

Černovice, okres Blansko

Prodej stavebního pozemku 1 212 m²

Celková cena: 690 000 Kč za nemovitost, Cena za m²: 569 Kč

ID zakázky: 357946 Aktualizace: 02.11.2020 Inzerce: S-reality

Prodej 2 stavebních pozemků o výměře každý cca 1200 m². Jedná se o rovinaté pozemky, které jsou územním plánem určeny pro výstavbu rodinných domů. Pozemky mají přístup z obecní komunikace. Ze sítě lze připojit elektřinu, plyn a obecní vodovod.



Lysice, okres Blansko

Prodej stavebního pozemku 9 470 m²

Celková cena: 2 841 000 Kč za nemovitost, Cena za m²: 300 Kč

ID zakázky: D331BL070 Aktualizace: 08.09.2020 Inzerce: S-reality

Prodej pozemku o celkové výměře 9 470 m² v obci Lysice, který je dle platného územního plánu určen k výstavbě rodinného domu. Veškeré inženýrské sítě se nacházejí ve vzdálenosti do 150 m od hranice pozemku, ke kterému vede příjezdová cesta. Pod pozemkem leží potok s rybníkem, který lze také dokoupit.



Svitávka, okres Blansko

Prodej stavebního pozemku 5 446 m²

Celková cena: 2 995 300 Kč za nemovitost, Cena za m²: 550 Kč

ID zakázky: 082-105-318735 Aktualizace: 05.05.2020 Inzerce: S-reality

Prodej souboru na sebe navazujících pozemků a celkové velikosti 5 446 m² v obci Svitávka, okr. Blansko. Pozemky se nacházejí v okrajové části obce s okolní zástavbou rodinných domů. Dle současného územního plánu jsou určeny pro výstavbu RD. Šíře pozemku je 20 – 32 m. Vhodné na budoucí investici. V obci je dobrá občanská vybavenost: obecní úřad, obchody, restaurace, sportovní hala, kostel, pošta, knihovna, železniční stanice – dobrá dostupnost do Brna vlakem. Vzdálenost do Boskovic 5 km, do Brna 33 km.



Boskovice, okres Blansko

Prodej stavebního pozemku 1 543 m²

Celková cena: 1 064 670 Kč za nemovitost, Cena za m²: 690 Kč

ID zakázky: 082-03-104 Aktualizace: 08.09.2020 Inzerce: S-reality

Prodej stavebního pozemku o velikosti 1 543 m² s platným stavebním povolením pro výstavbu domu o zastavěné ploše 70 m². Projekt je na výstavbu domu o 2 nadzemních podlažích a jednom podzemním podlaží o dispozici 5+kk. Elektřina se nachází na pozemku, pro dodávku vody je zbudována vrtaná studna s dostatečnou kapacitou.



Jabloňany, okres Blansko

Prodej stavebního pozemku 5 058 m²

Celková cena: 1 770 300 Kč za nemovitost Cena za m²: 350 Kč

ID zakázky: EFAE331BL069 Aktualizace: 07.09.2020 Inzerce: S-reality

Prodej pozemku, v katastru vedeného jako trvalý travní porost, územním plánem obce určený k výstavbě rodinných domů venkovského typu, který se nachází na okraji současné obytné zástavby v obci Jabloňany. Pozemek o celkové ploše 5 058 m² je mírně svažité, 20 m široký, zdola i shora k němu vede obecní neupravená komunikace. Inženýrské sítě jsou ve vzdálenosti do 200 m, v obci je zavedena elektřina, veřejná voda, plyn, kanalizace i kabelová televize.



Štěpánovice, okres Brno-venkov

Prodej stavebního pozemku 5 402 m²

Celková cena: 5 402 000 Kč za nemovitost, Cena za m²: 1 000 Kč

ID zakázky: 00146 Aktualizace: 26.10.2020 Inzerce: S-reality

Prodej rovinatého pozemku v severozápadní části obce Štěpánovice o celkové ploše 5402 m² určený v souladu s ÚP dokumentací pro individuální bydlení v rodinných domech. Možnost využití dotčeného území je specifikována zpracovanou územní studií. Pozemek lze pojímat jako developerský projekt pro výstavbu tří rodinných domů. Inženýrské sítě (elektřina, vodovod, splašková kanalizace) jsou umístěny v blízkosti nabízeného pozemku.



Černovice, okres Blansko

Prodej zahrady 1 705 m²

Celková cena: 1 065 000 Kč za nemovitost, Cena za m²: 625 Kč

ID zakázky: 0193-N01468 Aktualizace: 14.10.2020 Inzerce: S-reality

Prodej pozemku zahrady. Parcela je mírně svažitá a nachází se na ní několik ovocných stromů, převážně třešní a višní různých odrůd. Pozemek se nachází dle vyjádření úřadu v nezastavěném území a lze zde v souladu s jeho charakterem umístit stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Podmínkou pro výše uvedené je ale například vynětí ze ZPF a případně jiné kroky, které nejsou aktuálně známy. Další možností je změna ÚP atd. Na pozemku se nenachází žádná inženýrská síť.



Mánesova, Boskovice

Prodej zahrady 357 m²

Celková cena: 214 200 Kč za nemovitost, Cena za m²: 600 Kč

Aktualizace: 13.10.2020 ID: 1583033948 Inzerce: S-reality

Prodej zahradního pozemku určené dle územního plánu jako plochy rekreace s možností zástavby do 1. nadzemního patra dle regulí ÚP Boskovic. Dle informací získaných ze stavebního úřadu může být zastavěná plocha až 50 m².



Blansko - Klepáčov, okres Blansko

Prodej zahrady 4 694 m²

Celková cena: 500 000 Kč za nemovitost Cena za m²: 107 Kč

ID zakázky:13574 Aktualizace:31.10.2020 Inzerce: S-reality

Prodej pozemku o celkové výměře 4.694 m² v Blansku, městská část Klepáčov. Pozemek, k němuž vede příjezdová cesta je možné využít jako zahradu, sad či výběh pro zvířata. Klepáčov je městskou částí města Blanska,



2.1.2.2 Porovnávací ocenění pozemku p.č.153/8

Na základě analýzy realitního trhu v dané nebo srovnatelné lokalitě byl zjištěn cenový interval srovnatelných nabídek pozemků zahrad a pozemků „stavebních“ obdobného využití a „stavební“ připravenosti v rozpětí jednotkových cen cca 107,- Kč/m² až 1 000,- Kč/m². V daném případě se jedná o nabídky uveřejněné na realitním serveru, kdy lze předpokládat, že skutečná reálně dosažená cena bude po vyjednávání mezi smluvními stranami odlišná od ceny inzerované. Po korekci jednotlivých nabídkových cen pak tedy stanovují jednotkovou cenu pozemku p.č.153/8 ve výši **400,- Kč/m²**. Při celkové výměře pozemku 59 m², pak stanovují celkovou cenu pozemku **porovnávacím způsobem ve výši 23 600,- Kč pro právní stav bez omezení.**

2.2 Věcná břemena a jiná omezení

Na nemovitostech zapsaných v LV č.46 a LV č.50 pro k.ú. Lačnov u Lysic nevážnou žádná věcná břemena (viz kopie LV v příloze posudku). Předpokládán tak právní stav bez omezení.

2.3 Rekapitulace ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem

Ocenění cenovým porovnáním celkem	
	cena celkem Kč
Cena stavby Lačnov č.e.7 a pozemků p.č.St.36/2, p.č.153/7, p.č.153/9 a p.č.155/2 zapsaných na LV č.49 pro k.ú. Lačnov u Lysic	854 860,00
Cena pozemku p.č.153/8 zapsaného v LV č.50 pro k.ú. Lačnov u Lysic	23 600,00
Celkem parcely	878 460,00

3. Posudek - Stanovení ceny obvyklé - rekapitulace

Výsledná obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě úvahy znalce a na základě vypočtené pomocné hodnoty (porovnávací metoda) a zjištěných informací o oceňovaných nemovitostech. V případě stanovení obvyklé ceny bývá zpravidla kladen největší důraz právě na cenu zjištěnou cenovým porovnáním, která objektivně vystihuje reálnou hodnotu předmětné nemovitosti v daném čase a místě stanovenou právě na základě požadavku trhu, ze kterého obvyklá cena vychází. Tato má pak největší vypovídací schopnost, která reálně vypovídá o reálné ceně oceňovaných nemovitostí.

Stanovení obvyklé ceny předmětných nemovitostí je tedy provedeno především na základě porovnání s jinými srovnatelnými nemovitostmi, které jsou v daném čase a v dané nebo blízké lokalitě obchodovány. Výsledný odhad obvyklé ceny stavby Lačnov č.e.7 s pozemky p.č.St.36/2, p.č.153/7, p.č.153/9 a p.č.155/2 zapsaných na LV č.49 a pozemku p.č.153/8 zapsaného na LV č. 50, vše v k.ú. Lačnov u Lysic je proto stanoven s přihlédnutím k pomocné hodnotě a na základě zjištěných skutečností a skutečnosti, kdy nebylo možné provést prohlídku vnitřních prostor, pod úrovní stanovených porovnávacích cen (přímé porovnání) při zohlednění zjištěného stavu nemovitostí z vně a možného využití nemovitostí dle ÚP obce.

Ocenění obvyklou cenou	
	cena celkem Kč
Cena stavby Lačnov č.e.7 a pozemků p.č.St.36/2, p.č.153/7, p.č.153/9 a p.č.155/2 zapsaných na LV č.49 pro k.ú. Lačnov u Lysic	850 000,00
Cena pozemku p.č.153/8 zapsaného v LV č.50 pro k.ú. Lačnov u Lysic	24 000,00
Celkem obvyklá cena nemovitostí - součet	874 000,00
Celkem obvyklá cena nemovitostí - po korekci a zaokrouhlení	874 000,00

Na základě výše uvedeného a s přihlédnutím na aktuální nabídky na realitním trhu v dané nebo srovnatelné lokalitě, dle znalci dostupných informací o oceňovaných nemovitostech, stanovuji celkovou obvyklou cenu nemovitostí situovaných v k.ú. Lačnov u Lysic, obec Štěchov, okres Blansko – stavby Lačnov č.e.7 na pozemku p.č.St.36/2 a pozemků p.č.St.36/2, p.č.153/7, p.č.153/9 a p.č.155/2 zapsaných na LV č.49

celkovou cenou ve výši **850 000,- Kč** a cenu pozemku p.č.153/8 zapsaného na LV č.50

celkovou cenou ve výši **24 000,- Kč** celkem včetně zjištěného příslušenství na pozemcích. Uvedená cena je stanovena pro právní stav bez omezení.

Dle požadavku objednatele je úkolem podepsaného znalce dále z výše uvedených nemovitostí stanovit obvyklou cenu nemovitosti – samostatného pozemku p.č.153/8 v podílovém spoluvlastnictví, a to o velikosti podílu id 1/2. V případě podílové spoluvlastnictví této nemovitosti uvedené na LV č. 50 by dle názoru znalce prostý aritmetický výpočet objektivně nezohledňoval obvyklou cenu podílu. Z tohoto důvodu je takto stanovená část vynásobena koeficientem 0,80.

*Cena podílu o velikosti id 1/2 na této oceňované nemovitosti uvedené na LV č.50 ve zjištěném stavu pak činí dle odborného názoru znalce **9 600,- Kč** pro právní stav bez omezení.*

Rekapitulace ocenění nemovitosti ve vlastnictví povinného:

Nemovitosti zapsané na LV č. 49 – vl. podíl 1/1 850 000,- Kč

Nemovitosti zapsané na LV č. 50 – vl. podíl 1/2 9 600,- Kč

Celkem cena oceňovaných nemovitostí 859 600,- Kč

Slovy: osmsetpadesátdevět tisíc šest set korun českých

Obvyklá cena je stanovena pro právní stav bez omezení, tzn. nejsou zohledněna omezení vlastnického práva, stanovená obvyklá cena odráží subjektivní názor znalce na oceňovanou nemovitost. Podkladem pro popis nemovitosti byly poznatky získané obhlídkou z okolních ploch, kdy nebyl umožněn vstup do nemovitosti a z dostupných listinných podkladů. Znalecký posudek je určen výlučně pro potřeby exekučního řízení. V případě zjištění nových zásadních skutečností mající vliv na obvyklou cenu stavby, si znalec vyhrazuje právo tento posudek doplnit.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26. 4. 2001, čj. Spr. 319/2001 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3793/2020 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 16. listopadu 2020

Ing. Ivo Novák

Přílohy: č.1 Fotodokumentace

č.2 Kopie výpisu z KN, LV č. 49 a LV č.50 pro k.ú. Lačnov u Lysic

č.3 Kopie části katastrální mapy

č.4 Kopie územního plánu obce

č.5 Schematické zaznačení polohy nemovitosti v obci

Příloha č.1

FOTODOKUMENTACE

Stavba Lačnov č.e.7 na p.č.St.36/2 s pozemky p.č.St.36/2, p.č.153/7, p.č.153/9, p.č.155/2



Stavby rekreačních objektů Lačnov č.e.6 (v popředí) a č.e.7 – společná stavba „dvojdomek“ s přístupem z pozemku p.č.153/8 (pozemek před stavbou)



Vstup do stavby Lačnov č.e.7 – JZ strana, terasa ze SV strany, část pozemku p.č.153/7



Část pozemku p.č.153/7



Část pozemku p.č.153/9



Část pozemku p.č.155/2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2020 09:55:03

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 97EX 5769/10 pro JUDr. Karel Urban

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 582492 Štěchov

Kat.území: 763233 Lačnov u Lysic

List vlastnictví: 49

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 36/2	93	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lačnov, č.e. 7, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 36/2				
153/7	320	zahrad		zemědělský půdní fond
153/9	78	ostatní plocha	jiná plocha	
155/2	1085	zahrad		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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

pohledávka ve výši 21 732,- Kč s příslušenstvím.

Den vzniku 21.1.2013.

Oprávnění pro

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky,
Drahobejlova 1404/4, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
47114975

Povinnost k

Parcela: St. 36/2, Parcela: 153/7, Parcela: 153/9, Parcela: 155/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Milana Suchánka č.j. 085 EX-15607/2012 -22 ze dne
21.01.2013.

Z-351/2013-731

(3.2.10) Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

(3.2.10) Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 73 393,- Kč s příslušenstvím.

Den vzniku 1.2.2013

Oprávnění pro

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky,
Drahobejlova 1404/4, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
47114975

Povinnost k

Parcela: St. 36/2, Parcela: 153/7, Parcela: 153/9, Parcela: 155/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Milana Suchánka č.j. 085EX-633/2013 -21 ze dne
01.02.2013.

Z-594/2013-731

(A3-84) Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2020 09:55:03

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582492 Štěchov
 Kat.území: 763233 Lačnov u Lysic List vlastnictví: 49
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 pohledávka ve výši 5 000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky,
 Drahobejlova 1404/4, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
 47114975

Povinnost k

Parcela: St. 36/2, Parcela: 153/7, Parcela: 153/9, Parcela: 155/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 soudního exekutora JUDr. Milana Suchánka č.j. 085EX-6535/2012 -25 ze dne
 19.11.2012. Právní moc ke dni 07.12.2012.

Z-797/2013-731

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 pohledávka ve výši 3 200,-Kč včetně příslušenství a nákladů nalézacího řízení

Oprávnění pro

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1,
 Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 44992785

Povinnost k

Parcela: St. 36/2, Parcela: 153/7, Parcela: 153/9, Parcela: 155/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 soudního exekutora JUDr. Karla Urbana č.j.97EX-637/2014 -12 ze dne 14.03.2014.
 Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2014 14:54:57. Zápis proveden dne
 06.05.2014.

V-966/2014-731

Pořadí k 14.03.2014 14:54

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Nařízení exekuce

soudní exekutor JUDr. Urban Karel, Exekutorský úřad Brno-město

Povinnost k

Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
 RČ/IČO: 451120/447

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Blansku 90 EXE-1653/2010 -
 14 ze dne 14.07.2010; uloženo na prac. Blansko

Z-4547/2010-701

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podle usnesení Okresního soudu v Blansku č.j.90 EXE 1653/2010-14 ze dne 14.7.2010

Povinnost k

Parcela: St. 36/2, Parcela: 153/7, Parcela: 153/9, Parcela: 155/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr.Karla Urbana
 č.j.97EX-5769/2010 -20 ze dne 07.09.2010.

Z-5547/2010-731

Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Exekutorský úřad Praha 9, Pod pekárny

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2020 09:55:03

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582492 Štěchov
 Kat.území: 763233 Lačnov u Lysic List vlastnictví: 49
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

245/10, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
 RČ/IČO: 451120/447

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 64 EXE-2919/2012 -13 Městský soud v Brně ze dne 06.09.2012; uloženo na prac. Brno-město

Z-22430/2012-702

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Exekutorský úřad Praha 9, Pod Pekárnami 10, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
 RČ/IČO: 451120/447

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 81 EXE-4547/2012 -12 Městský soud v Brně ze dne 11.12.2012; uloženo na prac. Brno-město

Z-386/2013-702

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podle usnesení Městského soudu v Brně č.j.81 EXE 4547/2012-12 ze dne 11.12.2012

Povinnost k

Parcela: St. 36/2, Parcela: 153/7, Parcela: 153/9, Parcela: 155/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Milana Suchánka č.j.085 Ex-15607/2012 -21 ze dne 21.01.2013.

Z-352/2013-731

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor :JUDr. Milan Suchánek , Pod Pekárnami 245/10 ,
 Praha 9, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
 RČ/IČO: 451120/447

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 085Ex 633/13-9 k 103 EXE-690/2013 10 Městský soud v Brně ze dne 30.01.2013; uloženo na prac. Praha

Z-7244/2013-101

(4 z 10)

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
 RČ/IČO: 451120/447

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-637/2014 -10 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 14.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2014 09:42:36. Zápis proveden dne 21.03.2014; uloženo na prac. Brno-město

Z-7244/2014-702

(A3-86) 85/48 C5

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Směkal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

Povinnost k

Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
 RČ/IČO: 451120/447

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2020 09:55:03

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582492 Štěchov
 Kat.území: 763233 Lačnov u Lysic List vlastnictví: 49
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX 00441/16-014 k 64 EXE-407/2016 -8 ze dne 22.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2016 19:30:06. Zápis proveden dne 01.03.2016; uloženo na prac. Praha
 Z-8827/2016-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 podle usnesení Okresního soudu v Blansku č.j. 64 EXE 407/2016-8 ze dne 09.02.2016
 Povinnost k

Parcela: St. 36/2, Parcela: 153/7, Parcela: 153/9, Parcela: 155/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Marcela Smékala č.j. 081 EX-00441/2016 -030 ze dne 25.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2016 19:33:42. Zápis proveden dne 04.03.2016; uloženo na prac. Boskovice
 Z-522/2016-731

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
 190 00 Praha 9

Povinnost k

Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
 RČ/IČO: 451120/447

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 12298/16-16 k 75 EXE-3284/2016 18 ze dne 06.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2016 18:41:59. Zápis proveden dne 09.12.2016; uloženo na prac. Praha
 Z-53013/2016-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
 190 00 Praha 9

Povinnost k

Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
 RČ/IČO: 451120/447

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 8673/14-36 k 64 EXE-3205/2014 12 ze dne 06.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2016 18:51:50. Zápis proveden dne 09.12.2016; uloženo na prac. Praha
 Z-53062/2016-101

omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva kupní ze dne 10.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.07.2006.

V-1610/2006-731

Pro: Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

RČ/IČO: 451120/447

o Smlouva kupní ze dne 29.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.07.2006.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2020 09:55:03

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582492 Štěchov
 Kat.území: 763233 Lačnov u Lysic List vlastnictví: 49
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

V-1539/2006-731
RČ/IČO: 451120/447

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
153/7	74068	320
155/2	74068	1085

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.09.2020 10:07:51

(5 z 10)

86 / 48 C5

(A3 - 86)

LV č.50

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2020 09:55:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 97EX 5769/10 pro JUDr. Karel Urban

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 582492 Štěchov

Kat.území: 763233 Lačnov u Lysic

List vlastnictví: 50

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno		1/2
Michele Libor Oliviano Ing., Sychrov 414/14, Ivanovice, 62100 Brno		1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
153/8	59	ostatní plocha	jiná plocha	

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

k id.1/2

pohledávka ve výši 73 393,-Kč s příslušenstvím

Den vzniku 1.2.2013

Oprávnění pro

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky,
Drahobejlova 1404/4, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
47114975

Povinnost k

Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 451120/447
Parcela: 153/8Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Milana Suchánka č.j. 085EX-633/2013 -18 ze dne
01.02.2013.

Z-594/2013-731

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k id. 1/2

pohledávka ve výši 3 200,-Kč včetně příslušenství a nákladů nalézacího řízení

Oprávnění pro

Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1,
Brno-město, 60200 Brno, RČ/IČO: 44992785

Povinnost k

Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 451120/447
Parcela: 153/8Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Karla Urbana č.j.97EX-637/2014 -12 ze dne 14.03.2014.
Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2014 14:54:57. Zápis proveden dne
06.05.2014.

V-966/2014-731

Pořadí k 14.03.2014 14:54

Nemovitosti jsou v zeměpisném obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2020 09:55:03

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582492 Štěchov
 Kat.území: 763233 Lačnov u Lysic List vlastnictví: 50
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

soudní exekutor JUDr. Urban Karel, Exekutorský úřad Brno-město

Povinnost k

Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 451120/447Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Blansku 90 EXE-1653/2010 -
14 ze dne 14.07.2010; uloženo na prac. Blansko

Z-4547/2010-701

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podle usnesení Okresního soudu v Blansku č.j.90 EXE 1653/2010-14 ze dne 14.7.2010
k id.1/2

Povinnost k

Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 451120/447
Parcela: 153/8Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr.Karla Urbana
č.j.97EX-5769/2010 -20 ze dne 07.09.2010.

Z-5547/2010-731

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Exekutorský úřad Praha 9, Pod pekárny
245/10, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 451120/447Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 64 EXE-2919/2012 -13 Městský soud v Brně ze
dne 06.09.2012; uloženo na prac. Brno-město

Z-22430/2012-702

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Exekutorský úřad Praha 9, Pod Pekárny
10, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 451120/447Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 81 EXE-4547/2012 -12 Městský soud v Brně ze
dne 11.12.2012; uloženo na prac. Brno-město

Z-386/2013-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor :JUDr. Milan Suchánek , Pod Pekárny 245/10 ,
Praha 9, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
RČ/IČO: 451120/447Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085Ex 633/13-9 k 103 EXE-
690/2013 10 Městský soud v Brně ze dne 30.01.2013; uloženo na prac. Praha

Z-7244/2013-101

(A3-87)

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2020 09:55:03

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582492 Štěchov
 Kat.území: 763233 Lačnov u Lysic List vlastnictví: 50
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí
 k id.1/2
 podle usnesení Městského soudu v Brně č.j. 103 EXE 690/2013-10 ze dne 22.1.2013
 Povinnost k
 Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
 RČ/IČO: 451120/447
 Parcela: 153/8
 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Milana
 Suchánka č.j.085 EX-633/2013 -17 ze dne 01.02.2013.
 Z-593/2013-731
 - o Zahájení exekuce
 pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54,
 Brno 616 00
 Povinnost k
 Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
 RČ/IČO: 451120/447
 Listina Vyrozměření soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-637/2014 -10 Exekutorský
 úřad Brno-město ze dne 14.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2014
 09:42:36. Zápis proveden dne 21.03.2014; uloženo na prac. Brno-město
 Z-7244/2014-702
 - o Zahájení exekuce
 pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Směkal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4
 Povinnost k
 Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
 RČ/IČO: 451120/447
 Listina Vyrozměření soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX 00441/16-014 k.64 EXE-
 407/2016 -8 ze dne 22.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2016
 19:30:06. Zápis proveden dne 01.03.2016; uloženo na prac. Praha
 Z-8827/2016-101
- Související zápisy
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí
 k id. 1/2
 podle usnesení Okresního soudu v Blansku č.j. 64 EXE 407/2016-8 ze dne 09.02.2016
 Povinnost k
 Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
 RČ/IČO: 451120/447
 Parcela: 153/8
 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Marcela Směkala č.j.081 EX-
 00441/2016 -030 ze dne 25.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2016
 19:33:42. Zápis proveden dne 04.03.2016; uloženo na prac. Boskovice
 Z-522/2016-731
 - Zahájení exekuce
 pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
 190 00 Praha 9

Povinnost k

Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,

Nemovitosti jsou v zrameném obvodu, ve kterém vykonává státní správa katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2020 09:55:03

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 582492 Štěchov
 Kat.území: 763233 Lačnov u Lysic List vlastnictví: 50
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: 451120/447

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 12298/16-16 k 75 EXE-3284/2016 18 ze dne 06.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2016 18:41:59. Zápis proveden dne 09.12.2016; uloženo na prac. Praha Z-53013/2016-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10
 190 00 Praha 9

Povinnost k

Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno,
 RČ/IČO: 451120/447

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 8673/14-36 k 64 EXE-3205/2014 12 ze dne 06.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2016 18:51:50. Zápis proveden dne 09.12.2016; uloženo na prac. Praha Z-53062/2016-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva darovací ze dne 30.06.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.07.2003.

V-1081/2003-701

Pro: Michele Libor Oliviano Ing., Sychrov 414/14, Ivanovice, 62100 Brno RČ/IČO: 581019/1959

Smlouva kupní ze dne 29.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.07.2006.

V-1539/2006-731

Pro: Kinter Igor, Husova 165/5, Staré Brno, 60200 Brno

RČ/IČO: 451120/447

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

movitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

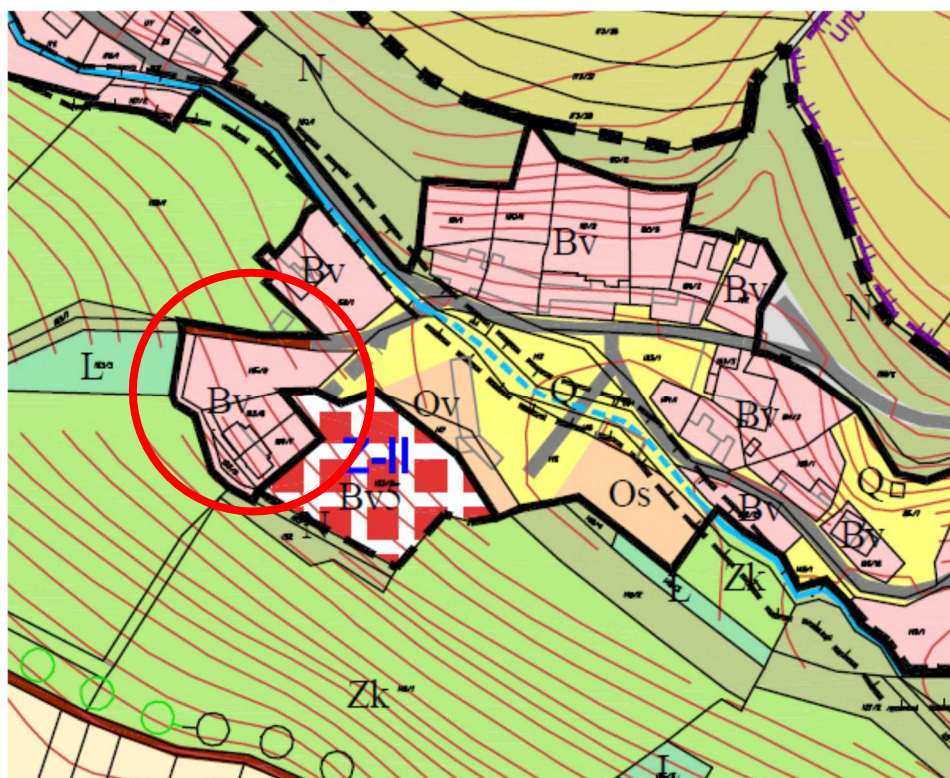
hotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 08.09.2020 10:08:08

(A3-87)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.
 strana 4





URBANISTICKÁ KONCEPCE - PLOCHY S ROZDILNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

			<i>plochy bydlení venkovského typu</i>	Bv
			<i>plochy občanského vybavení</i>	Ov, Os
			<i>plochy individuální rekreace</i>	Ri
			<i>plochy technické infrastruktury</i>	T
			<i>plochy výroby a skladování</i>	V
			<i>plochy dopravní infrastruktury</i>	D
			<i>plochy veřejných prostranství</i>	Q
			<i>plochy lesní</i>	L
			<i>plochy přírodní</i>	P
			<i>plochy zemědělské - orná půda</i>	Zp
			<i>plochy zemědělské - louky a pastviny</i>	Zk
			<i>plochy zemědělské - zahrady, sady</i>	Zs
			<i>plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň</i>	N
			<i>plochy vodní a vodohospodářské</i>	H

Příloha č. 5

Schematické vyznačení polohy nemovitosti v obci

