

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3369/2016

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Boskovice, obec Boskovice, okres Blansko, v ulici Milánovy:
rozestavěného rodinného domu bez č.p. na pozemku parc. č. 4105/40,
s pozemky parc. č. 4105/37, 4105/40, 4105/41, včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 260/14

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, znalec v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitých věcí,
kancelář: Riegrova 44, 612 00 Brno, tel.: 543 245 341

Datum místního šetření: 26. února 2016

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 26. února 2016 – k datu místního šetření

Zvláštní požadavky objednatele: ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb.

Datum vyhotovení: 11. března 2016

Tento posudek obsahuje 25 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 260/14-174 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2** ve vlastnictví povinného Karla Katzmaira. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 26. února 2016.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

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:

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

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení 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 **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

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

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 7735 vyhotovený dne 9.2.2016 pro k.ú. Boskovice:

A: Vlastník: mmj.: Katzmair Karel, Masarykovo nám. 4/2, 68001 Boskovice Podíl 1/2

B: Nemovitosti: Parcela: **4105/37** - 800 m² orná půda

4105/40 - 133 m² zastavěná plocha a nádvoří

4105/41 - 68 m² zastavěná plocha a nádvoří

Stavba: **rozest, bez č.p.** – stavba stojí na pozemku parc.č. 4105/40

rozest, bez č.p. – stavba stojí na pozemku parc.č. 4105/41

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské

Zahájení exekuce

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Boskovice z <http://nahlizenidokn.cuzk>.

1.1.3 Ostatní

- Projektová dokumentace: Novostavba rodinného domu a garáže, k.ú. Boskovice, parc.č. 4105/37, vypracoval Ing. P. Kolář, Benešov, 11/2010
- Rozhodnutí- Dodatečné povolení stavby č.j. DMBO 14254/2011 vydal MÚ Boskovice, odbor výstavby a územního plánování dne 22.8.2011

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 26.2.2016. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti spoluvlastnice paní Zdeňky Hříbalové a její právní zástupkyně JUDr. Lenky Řehulové.

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. - profesního oboru stavebnictví a nemovitosti Morava, 2013. (www.azoposn.cz)

1.1.6 Výpočetní programy

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

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Rozestavěný rodinný dům bez č.p. na pozemku parc. č. 4105/40
- Rozestavěná garáž bez č.e. na pozemku parc. č. 4105/41
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č. 4105/37
- Pozemek parc.č. 4105/37 - orná půda 800 m²
- Pozemek parc.č. 4105/40 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 133 m²
- Pozemek parc.č. 4105/41 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 68 m²

Nemovitost se nachází ve městě Boskovice, v ulici Milánovy. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné panelové komunikaci. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími rodinnými domy.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	11 504
Poloha obce:	Město leží asi 15 km severně od Blanska a 40 km severně od Brna. Nachází se na hranici Dražanské vrchoviny, cca 10 km severně od CHKO Moravský kras.
Městský úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, MŠ, gymnázium, SOŠ a SOU
Obchod potravinami a služby:	Širší nabídka obchodů a služeb
Občanská vybavenost:	Vyšší občanská vybavenost
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je v rovnováze s nabídkou

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Na východním okraji města
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Členitý, vlastní pozemek mírně sklonitý k severu
Převládající zástavba:	V okolí se nachází několik nových rodinných domů
Parkovací možnosti:	V garáži
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, splašková kanalizace

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatně stojící
Příslušenství	Garáž, venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP- z JV a SZ strany ze zahrady 2.NP – po vnitřním schodišti
Možnost dalšího rozšíření	Není
Technická hodnota	Objekt je rozestavěný, asi před 4 roky byla výstavba pozastavena. Na nemovitost má nepříznivý vliv dlouhodobá nedokončenost objektu.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Přípojka na veřejný vodovod - v projektu
Kanalizace:	Přípojka do veřejné kanalizace - v projektu
Elektrická síť:	230/400 V - v projektu
Plyn:	Není možné připojení
Telefon:	Není zaveden

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový – stávající stav

Rodinný dům se nachází ve městě Boskovice, v ulici Milánovy. Dům je rozestavěný, zatím bez čísla popisného, samostatně stojící, nepodsklepený, se 2 nadzemními podlažími, s plochou střechou.

Objekt	Rodinný dům samostatně stojící
Půdorys	Obdélníkový
Podsklepení	Není
Počet nadzemních podlaží	2 NP
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy
Izolace	Izolace proti zemní vlhkosti
Nosná konstrukce	Zděná z keramických tvarovek tl. 30 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha plochá
Krytina	PVAC
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech – chybí svody
Fasádní omítky	Stěrkové omítky - chybí
Vnější obklady	Kamenný obklad - chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, uliční fasáda je orientována k jihovýchodu. Vstup do domu je ze zahrady z jihovýchodní strany do chodby, odtud do dalších místností v 1.NP. Po schodišti je přístup do 2.NP, z obývacího pokoje a jídelního koutu je vstup přes terasu na zahradu.

Dům obsahuje 1 bytovou jednotku 5+1, skládá se z těchto částí:

- 1.NP** – obývací pokoj, kuchyň s jídelním koutem, pracovna, koupelna, 2x technická místnost, komora, chodba, schodiště, terasa
- 2.NP** – 3 pokoje, koupelna, 2x šatna, chodba, schodiště

Půdorys domu je obdélníkový. Jižně vedle domu se nachází garáž, která je také rozestavěná. Pozemek je oplocený plotem z drátěného pletiva, jiné venkovní úpravy zatím nejsou provedeny.

Dům je zděný z cihelných tvarovek tl. 30 cm, střecha je plochá krytá PVAC fólií, krov je dřevěný. Chybí zateplení fasády tl. 20 cm a vnější stěrkové omítky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, chybí svody a parapety. Schodiště – ocelová konstrukce, chybí dřevěné stupnice a podstupnice. Okna jsou plastová, chybí troje okna ve 2.NP (jsou jen provizorní dřevěná). Stropy jsou rovné, chybí SDK podhledy. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Keramické obklady jsou v kuchyni a v technické místnosti, chybí v koupelnách. Jsou provedeny rozvody elektro, vody a kanalizace.

Další vybavení chybí: podlahy místností (plovoucí dřevěné podlahy a keramické dlažby), dřevěné dveře a zárubně, vnitřní vybavení (umyvadla, vana, sprchový kout, 2 WC závěsná, v kuchyni kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči). Vytápění bude podlahové - elektrické topné rohože, ohřev vody el. bojlerem.

Dům bude připojen na inženýrské sítě v ulici - elektřinu, veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci. Není možné připojení na zemní plyn.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Výstavba zahájena:	V r. 2011.
Zjištěné závady:	Asi v r. 2012 byla výstavba pozastavena.
Chybějící konstrukce a vybavení:	- zateplení fasády, vnější omítky, svody a parapety, troje plastová okna ve 2.NP - SDK podhledy, rozvody vzduchotechniky, rekuperační jednotka - dřevěné stupnice a podstupnice na schodišti - podlahy místností, keramické obklady v koupelnách - dveře a zárubně - vnitřní vybavení koupelen, WC a kuchyně - elektrické topné rohože v podlahách, el. bojler
Celkový technický stav	Objekt je rozestavěný, asi před 4 roky byla výstavba pozastavena. Na nemovitost má nepříznivý vliv dlouhodobá nedokončenost objektu. Stupeň rozestavěnosti objektu je 57 % (viz str. 9).

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	10,50	13,50	3,13	141,75	443,68
	Celkem 1.NP				141,75	443,68

	2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část vč. zastřešení	10,50	13,50	3,30	141,75	467,78
	Celkem 2.NP				141,75	467,78

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	141,75	443,68
2. nadzemní podlaží	141,75	467,78
Celkem	283,50	911,46

Užitná plocha domu

1. NP	výměra (m ²)	celkem výměra (m ²)
obývací pokoj	38,61	
kuchyň s jídelním koutem	25,97	
pracovna	11,37	
koupelna	5,95	
technická místnost	5,26	
technická místnost	6,75	
komora	2,04	
chodba	10,79	
schodiště	7,04	
Celkem		113,78
2. NP		
pokoj	19,25	
pokoj	20,09	
pokoj	19,25	
koupelna	12,75	
šatna	8,08	
šatna	6,56	
chodba	16,80	
schodiště (7,04 m ²)	0,00	
Celkem		102,78
Celkem 1.NP+2.NP		216,56

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
 - objekt nemá více než tři samostatné byty,
 - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,
- jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu B.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP			
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN16			
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.	typ	B	nepodsklepený
Střecha		plochá	bez podkroví
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	2 150,00
Koeficient využití podkroví	ppod	plochá střecha	1,00
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod	ZC	Kč/m ³	2 150,00

Obestavěný prostor objektu			OP	m ³	911,46			
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)			K ₅	-	1,00			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ-CC:	111	2,137	
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo	z keram. tvarovek tl. 30 cm	S	0,22300	100	0,22300	1,00	0,22300
3	Stropy	s rovným podhledem SDK	S	0,08400	100	0,08400	1,00	0,08400
4	Střecha	krov dřevěný, střecha plochá	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
5	Krytina	PVAC fólie	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky	zatepleno 20 cm, stěrková omítka	N	0,03100	100	0,03100	1,54	0,04774
9	Vnější obklady	kamenný obklad nad 50 cm	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady	WC, koupelna, vana, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	ocelová konstrukce, dřevěné stupnice	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře	dřevěné	N	0,03300	100	0,03300	1,54	0,05082
13	Okna	plastová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	dřevěné palubkové, keramická dlažba	N	0,02200	100	0,02200	1,54	0,03388
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění	podlahové vytápění - el. topné rohože	N	0,04400	100	0,04400	1,54	0,06776
17	Elektroinstalace	230/400V, jističe	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod	instalován	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelen, WC	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní	el. vestavěné spotřebiče	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana, sprchový kout, bidet	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod	2x WC závěsné	N	0,00400	100	0,00400	1,54	0,00616
26	Ostatní	digestoř, STA, rekuperační jednotka, vzduchotechnika	N	0,03600	100	0,03600	1,54	0,05544
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,08680
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)			K ₄	-				1,08680
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				4 993,36
Rok odhadu					2016			
Rok pořízení					2011			
Stáří			S	roků	5			
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	100			
Opotřebení – odborný odhad			O	%	10,00			
Výchozí cena			CN	Kč	4 551 247,91			
Stupeň dokončení stavby			D	%	56,96			
Výchozí cena bez pp po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	2 592 390,81			
Odpočet na opotřebení 10,00 %			O	Kč	-259 239,08			
Cena po odpočtu opotřebení				Kč	2 333 151,73			
Cena ke dni odhadu			CS	Kč	2 333 151,73			

Výpočet stupně dokončení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)
1	Základy	0,06533	100	0,06533
2	Zdivo	0,20519	100	0,20519
3	Stropy	0,07729	70	0,05410
4	Střecha	0,04785	100	0,04785
5	Krytina	0,02944	100	0,02944
6	Klempířské konstrukce	0,00736	50	0,00368
7	Vnitřní omítky	0,05705	80	0,04564
8	Fasádní omítky	0,04393	0	0,00000
9	Vnější obklady	0,00368	0	0,00000
10	Vnitřní obklady	0,02116	15	0,00317
11	Schody	0,02208	40	0,00883
12	Dveře	0,04676	0	0,00000
13	Okna	0,04785	70	0,03349
14	Podlahy obytných místn.	0,03117	0	0,00000
15	Podlahy ostatních místn.	0,01012	0	0,00000
16	Vytápění	0,06235	0	0,00000
17	Elektroinstalace	0,03773	80	0,03018
18	Bleskosvod	0,00552	0	0,00000
19	Rozvod vody	0,02760	80	0,02208
20	Zdroj teplé vody	0,01656	0	0,00000
21	Instalace plynu	0,00000	0	0,00000
22	Kanalizace	0,02576	80	0,02061
23	Vybavení kuchyní	0,00460	0	0,00000
24	Vnitřní vybavení	0,04693	0	0,00000
25	Záchod	0,00567	0	0,00000
26	Ostatní	0,05101	0	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	0	0,00000
Celk.		1,00		0,56961
Stupeň dokončení stavby				56,96 %

2.3 Garáž

Garáž se nachází jižně vedle domu, vjezd do ní je z jihovýchodní strany ze silnice. Je rozestavěná, zděná, jedná se o garáž pro 2 auta, s 1NP, s plochou střechou. Je provedena hrubá stavba s plastovými okny, s provizorním zastřešením a s provizorními dveřmi. Chybějící konstrukce: vrata výsuvná, dveře, podlahy, střešní krytina, rozvody elektro. Garáž je rozestavěná od r. 2011, asi v r. 2012 byla výstavba pozastavena. Na nemovitost mají nepříznivý vliv dlouhodobá nedokončenost objektu a povětrnostní podmínky – provizorním zastřešením do objektu zatéká dešťová voda.

Výpočet výměr

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část vč. zastřešení	8,85	7,35	3,00	65,05	195,14
	Celkem 1.NP				65,05	195,14

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	65,05	195,14
Celkem	65,05	195,14

2.3.1 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny		Garáž - rozestavěná						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14b								
Garáž podle § 15 a přílohy č. 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	B	zděná	nepodsklepená	
Střecha					plochá		bez podkroví	
Rok odhadu						2016		
Rok pořízení resp. kolaudace						2011		
Stáří				S	roků	5		
Základní cena dle typu z příl. č. 7 vyhlášky				ZC/	Kč/m³	1 375,00		
Koeficient využití podkroví				ppod		1,00		
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod				ZC	Kč/m³	1 375,00		
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	195,14		
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)				K5	-	1,00		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38, dle CZ-CC)				Ki	-	CZ-CC	1274	2,088
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
2	Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	0,30100	100	0,30100	1,00	0,30100
3	Stropy	rovné	S	0,26200	100	0,26200	1,00	0,26200
4	Krov	dřevěný	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
5	Krytina	PVAC	S	0,05700	100	0,05700	1,00	0,05700
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozink. plechu	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
7	Úpravy povrchů	stěrkové omítky	S	0,04800	100	0,04800	1,00	0,04800
8	Dveře	plastové	S	0,02700	100	0,02700	1,00	0,02700
9	Okna	plastová	S	0,01400	100	0,01400	1,00	0,01400
10	Vrata	vrata výsuvná	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
11	Podlahy	keram. dlažba	S	0,07200	100	0,07200	1,00	0,07200
12	Elektroinstalace	světelná, motorová	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,00000
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K4	-				1,00000
Zákl. cena upravená		ZC × K4 × K5 × Ki		Kč/m³				2 871,00
Rok odhadu						2016		
Rok pořízení						2011		
Stáří				S	roků	5		
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)						lineárně		
Celková předpokládaná životnost				Z	roků	80		
Opotřebení – odborný odhad				O	%	15,00		
Výchozí cena				CN	Kč	560 246,94		
Stupeň dokončení stavby				D	%	37,70		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby				CND	Kč	211 213,10		
Odpočet na opotřebení 15,00 %				O	Kč	-31 681,97		
Cena po odpočtu opotřebení					Kč	179 531,13		
Cena ke dni odhadu			CS	Kč	179 531,13			

Výpočet stupně dokončení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)
1	Základy	0,06200	100	0,06200
2	Obvodové stěny	0,30100	100	0,30100
3	Stropy	0,26200	0	0,00000
4	Krov	0,00000	100	0,00000
5	Krytina	0,05700	0	0,00000
6	Klempířské konstrukce	0,02900	0	0,00000
7	Úpravy povrchů	0,04800	0	0,00000
8	Dveře	0,02700	0	0,00000
9	Okna	0,01400	100	0,01400
10	Vrata	0,06800	0	0,00000
11	Podlahy	0,07200	0	0,00000
22	Elektroinstalace	0,06000	0	0,00000
23	Neuvedené	0,00000	0	0,00000
Celk.		1,00		0,37700
Stupeň dokončení stavby				37,70 %

2.4 Venkovní úpravy

Na pozemku se z venkovních úprav nachází jen plot z drátěného pletiva.

Plot		Program ABN14a	
Umístění:	kolem pozemku		
Popis:	drátěné pletivo, ocel. sloupky		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	133,0x1,8 m2	=	239,40
CZ-CC			111
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41)	Ki	-	2,137
Rok odhadu		rok	2016
Rok pořízení		rok	2011
Stáří	S	roků	5
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	16,67
Základní cena podle přílohy č. 17 resp. č. 15	ZC	Kč/jedn.	240,00
Koeficient polohový	K5	-	1,00
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/jedn.	512,88
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	122 783,47
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	122 783,47
Opotřebení	16,67 %	Kč	-20 468,00
Cena ke dni odhadu, zjištěná nákladovým způsobem (bez pp ... CS_N)	Plot	Kč	102 315,47
Cena ke dni odhadu (CS)	Plot	Kč	102 315,47

2.5 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – březen 2016.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 1 500 m², Boskovice - Hrádkov, okres Blansko

k prodeji takřka rovinatý stavební pozemek v obci Boskovice - Hrádkov. Pozemek je zasít'ovaný (elektrina, plyn, voda, kanalizace), bezproblémový příjezd. Je možno zakoupit v případě zájmu plochu od 1000 m² do 1500 m² - po domluvě. Rozměry: šířka 34 m, délka max 44 m.

- Cena: **885 000 Kč za nemovitost**,
- Cena za m²: **590 Kč**
- Aktualizace: **11.3.2016**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Plocha pozemku: **1500 m²**
- Komunikace: **Asfaltová**



Prodej stavebního pozemku 2 124 m², Boskovice - Mladkov, okres Blansko

k prodeji stavební pozemek o rozloze 2124 m² v obci Mladkov u Boskovic. Pozemek je obdélníkového tvaru v mírném svahu, v pěkném prostředí v blízkosti lesa. Přístupová cesta vede až k pozemku, v blízkosti supermarket Kaufland.

- Celková cena: **1 911 600 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **900 Kč**
- Aktualizace: **11.3.2016**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Plocha pozemku: **2124 m²**



Prodej stavebního pozemku 742 m², Boskovice, okres Blansko

k prodeji pozemek v okrajové části Boskovic s krásným výhledem. Pozemek se skládá ze dvou parcel o celkové ploše 742 m² a je mírně svažité. Na pozemek je dovedena elektrina 3 fáze s kapacitou pro stavbu domu, vrt 35m a plyn je pod asfaltovou cestou.

- Celková cena: **790 000 Kč za nemovitost**

- Cena za m²: **1 065 Kč**
- Aktualizace: **08.03.2016**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Plocha pozemku: **742 m²**
- Voda: **Místní zdroj**
- Elektřina: **120V, 230V, 400V**
- Komunikace: **Asfaltová**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 590 - 1065 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **800 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
4105/37	orná půda	zahrada kolem domu	800	800,00	640 000,00
4105/40	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod RD	133	800,00	106 400,00
4105/41	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod garáží	68	800,00	54 400,00
Celkem parcely			1 001		800 800,00

2.6 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům - rozestavěný	2 333 151,73
Garáž - rozestavěná	179 531,13
Plot	102 315,47
<i>Stavby celkem</i>	2 614 998,33
<i>Pozemky :</i>	
4105/37	640 000,00
4105/40	106 400,00
4105/41	54 400,00
<i>Pozemky celkem</i>	800 800,00
Celkem	3 415 798,33
Celkem po zaokrouhlení	3 415 800,00

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. 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 oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými dokončenými rodinnými domy v obdobných lokalitách z realitní inzerce na www.sreality.cz a z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí. V porovnávací tabulce č. 2 je pak zohledněn stupeň rozestavěnosti oceňovaného domu a jeho dlouhodobá rozestavěnost.

3.1 Cenové porovnání – rodinný dům

Porovnáváné objekty – realitní inzerce:

Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 245 m², Blansko - Českovice, okres Blansko

Nabízíme k prodeji polořadový rodinný dům 4+kk se dvěma garážemi a zahradou.

Novostavba s terasou z roku 2012 je moderně řešená se vstupem do zahrady z obývacího a kuchyňského prostoru. Rodinný dům je vytápěný ústředním topením na plyn a má veškeré inženýrské sítě. V přízemí je vstupní předsíň, obývací pokoj s jídelnou a kuchyňským koutem, koupelna s WC včetně sprchového koutu a šatna. V prvním patře jsou 3 pokoje, technická místnost a koupelna s vanou, WC. Okolo domu je užitková a okrasná zahrada. Nemovitost se nachází v klidné části Blanska a je vhodná k pohodlnému bydlení.

- Celková cena: **4 190 000 Kč za nemovitost, 27 933 Kč/m²**
 - Aktualizace: **08.03.2016**
 - Stavba: **Cihlová**
 - Stav objektu: **Novostavba**
 - Umístění objektu: **Klidná část obce**
 - Užitná plocha: **150 m²**
 - Plocha pozemku: **245 m²**
 - Garáž: **2**
 - Voda: **Dálkový vodovod**
 - Topení: **Ústřední plynové**
 - Plyn: **Plynovod**
 - Odpad: **Veřejná kanalizace**
 - Elektrina: **230V, 400V**
-



Prodej rodinného domu 640 m², pozemek 928 m², Pod Kaštany, Černá Hora

prodej - novostavba rodinného domu v Černé Hoře s pozemkem 928 m², užitná plocha cca 290 m². Dům byl zkolaudován 07/2015 a je postaven z tvárnic Heluz. Dům byl velmi dobře tepelně zpracován, napojení na kompletní IS. Dům je řešen jako přízemní typu bungalov. Dům má při vstupu k dispozici velkou dvougaráž s technickým zázemím o celkové výměře 47m², velkou předsíň a komoru. Z předsíně do obývacího pokoje s kuchyňským koutem (64m²) - na míru kuchyňská linka včetně spotřebičů. V obývacím pokoji je zabudován krb. Z obývacího pokoje projdeme prosklenou stěnou na terasu a dále pak na přiléhající zahradu. Z obývacího pokoje se dostaneme dále do chodby, ze které je vstup do ložnice (15,4 m²) s vlastním sociálním zařízením (13,7 m²) a vstup do dalších 2 pokojů (15,8 m² a 15,8 m²) a společné koupelny (7 m²). Vinylová podlaha, v koupelnách dlažba. Dům je postaven v nové rezidenční čtvrti v krajové části Černé Hory.

- Celková cena: **6 999 000 Kč za nemovitost, 30 430 Kč/m²**
- Aktualizace: **24.02.2016**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Novostavba**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **288 m²**
- Užitná plocha: **230 m²**
- Plocha pozemku: **928 m²**
- Energetická náročnost budovy: **Třída C - Úsporná**



Prodej rodinného domu 157 m², pozemek 971 m², Paměťice, okres Blansko

Nabízíme novostavbu v obci Paměťice (10 km od měst Boskovice, Letovice). Dům se nachází v klidné části obce. U domu pozemek s terasou. Okna směřují na jih.

- Celková cena: **3 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Celková cena: **3 837 000 Kč za nemovitost, bez provize 30 696 Kč/m²**
- ID zakázky: **488441**
- Aktualizace: **4.11.2015**
- Stav objektu: **Novostavba**
- Podlaží: **1**
- Užitná plocha: **157 m²**
- Plocha podlahová: **125 m²**
- Plocha pozemku: **971 m²**

-
- The first image shows the exterior of a single-story house with a dark tiled roof and a light-colored facade, set in a green lawn. The second image shows the interior of a modern kitchen with white cabinetry, a dark countertop, and a window. The third image shows a bathroom with a white bathtub, a toilet, and a showerhead.

Započitatelná užitná plocha domu je 217 m² (viz tab. str. 7).

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje+ kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Boskovice, ul. Milánovy	5+1	2	1 001	Rozestavěný RD r. 2011, r. 2012 - přerušena výstavba. Rozestavěnost 57%. 2NP, plast.okna, rozvody vody. Chybí: dřev. podlahy, podhledy SDK, podlah. vytápění, VZT s rekuperací, vnitřní vybav, el. bojler. Nebude zaveden plyn. Rozestavěná 2- garáž, zahrada.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Blansko- Českovice	4+kk	2	245	RD 1NP+podkroví, novostavba 2012 zděný, sedlová střecha. ÚTs kotlem na ZP. Zahrada.
2	Černá Hora	4+kk	2	928	RD 1NP, bungalov, zděná novostavba 2015, valbová střecha. ÚTs kotlem na ZP, vinyl, keram. dlažba, krb. Zahrada.
3	Pamětice	6+1	2	644	RD 1NP, bungalov, zděná novostavba 2015, valbová střecha. Vytápění el. přímotopy, lamino, keram. dlažba, okna plast, kachlová kamna. Zahrada.
4	Blansko- Klepačov	4+kk	ne	1031	RD 4+kk, novostavba 2015. Dřevěná okna s iz. trojskly, dýhované dveře, lamino, ker. dlažba, podlahové vytápění. Sprch. kout, rohová vana, závěsná WC. Vytápění plynovým kotlem se zás. na ohřev vody. Vybavení 3. koupelny chybí. Retenční nádrž, ČOV. Zahrada.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2											
Č.	Cena požadova- ná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. re- dukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 pří- s- lušen- ství	K3 garáž	K4 vyba- vení	K5 poze- mek	K6 dloho- dob. rozesta- -věnost	I K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	27 933	0,90	25 140	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,20	1,14	22 053
2	30 430	0,90	27 387	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,20	22 823
3	30 696	0,90	27 626	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,20	1,16	23 816
4	29 078	1,00	29 078	1,02	1,00	0,97	1,00	1,00	1,20	1,19	24 435
Jednotková porovnávací cena										Kč/m²	23 282
Užitná plocha										m ²	217
Porovnávací cena										Kč	5 052 140
Z toho cena RD bez pozemku											4 251 340
Rozestavěnost RD 57 % (x koef. 0,57)										Kč	2 423 264
Rozestavěný RD včetně pozemku										Kč	3 224 064
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	3 224 000

4. Práva a závady

Podle sdělení spoluvlastnice povinného při místním šetření není nemovitost zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 7735 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno. Na nemovitosti tedy nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rozestavěný rodinný dům na parc.č. 4105/40, vč. příslušenství

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	3 415 800,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 224 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	3 200 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	1 600 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2	1 280 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: třimilionydvěstětisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: jedenmiliondvěstěosmdesátisíckorunčeských

Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 1 600 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 11. března 2016

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 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. 3369/2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 11. března 2016

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

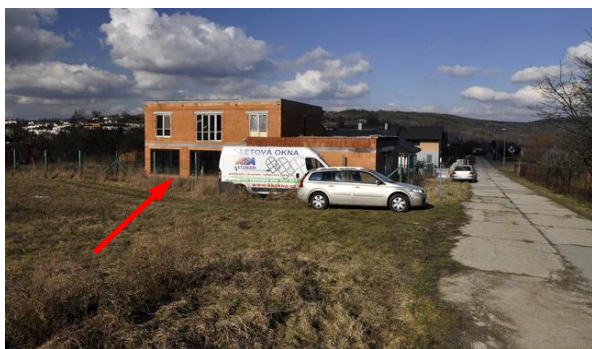
Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 7735

Výřez z katastrální mapy

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti



pohled na JZ stranu



hl. vstup – JV strana



pohled ze zahrady – RD a garáž



garáž



1.NP - obývací pokoj, schodiště



1.NP - kuchyň



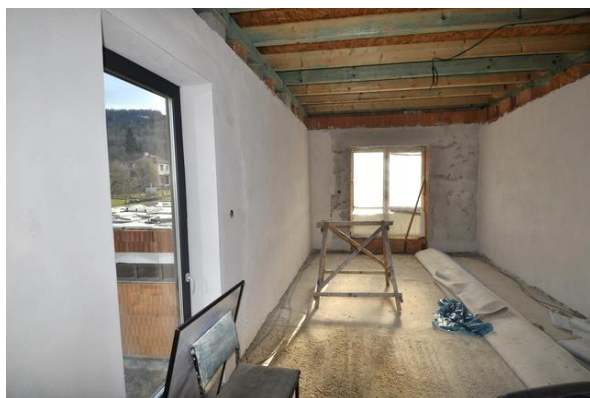
1.NP – technická místnost



1.NP - koupelna

Fotodokumentace nemovitosti

2.NP – chodba



2.NP - pokoj



2.NP – pokoj



2.NP - koupelna

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2016 15:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 260/14 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581372 Boskovice

Kat.území: 608327 Boskovice

List vlastnictví: 7735

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hříbalová Zdeňka, Otakara Chlupa 1853/6, 68001 Boskovice	746223/3746	1/2
Katzmair Karel, Masarykovo náměstí 4/2, 68001 Boskovice	621209/0764	1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4105/37	800	orná půda		zemědělský půdní fond
4105/40	133	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: rozestav.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4105/40				
4105/41	68	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: rozestav.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4105/41				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu - k id.1/2 - pohledávka ve výši 1 959 827,-Kč včetně příslušenství a nákladů exekuce - OKNOSERVIS s.r.o., Drčkova 2876/17, Katzmaier Karel, Masarykovo náměstí 4/2, 68001 Líšeň, 62800 Brno, RČ/IČO: 25519760 Boskovice, RČ/IČO: 621209/0764 - Parcela: 4105/37 V-1981/2014-731 - Parcela: 4105/40 V-1981/2014-731 - Parcela: 4105/41 V-1981/2014-731 - Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního exekutora JUDr. Aleny Blažkové, Ph.D. č.j. 006 EX-260/2014 -39 ze dne 29.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.05.2014. Zápis proveden dne 10.06.2014. V-1981/2014-731 - Pořadí k 19.05.2014 07:43 - o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu - k id. 1/2 - pohledávka ve výši 5.417.829,29 Kč včetně příslušenství - Okna Macek a.s., Nádražní 1701, 69603 Dubňany, RČ/IČO: 26906724 Katzmaier Karel, Masarykovo náměstí 4/2, 68001 Boskovice, RČ/IČO: 621209/0764 - Parcela: 4105/37 V-2491/2015-731 - Parcela: 4105/40 V-2491/2015-731 - Parcela: 4105/41 V-2491/2015-731 - Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti soudního exekutora Mgr. Ing. Josefa Cingroše č.j.009EX-1102/2015 -25 ze dne 27.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2015. Zápis proveden dne 19.06.2015. V-2491/2015-731		

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 09.02.2016 15:35:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581372 Boskovice
 Kat.území: 608327 Boskovice List vlastnictví: 7735
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k 27.05.2015 16:01

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město,
 Konečného nám. 2, Brno 611 18

Katzmair Karel, Masarykovo náměstí 4/2, 68001
 Boskovice, RČ/IČO: 621209/0764

Z-14038/2014-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-260/2014 -34 Exekutorský
 úřad Brno-město ze dne 29.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.04.2014. Zápis
 proveden dne 06.05.2014; uloženo na prac. Brno-město

Z-14038/2014-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 k id.1/2

podle usnesení Okresního soudu v Blansku č.j. 90 EXE 848/2014-8 ze dne 11.4.2014

Katzmair Karel, Masarykovo náměstí 4/2, 68001
 Boskovice, RČ/IČO: 621209/0764

Parcela: 4105/37 Z-1436/2014-731

Parcela: 4105/40 Z-1436/2014-731

Parcela: 4105/41 Z-1436/2014-731

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora JUDr. Aleny
 Blažkové, Ph.D. č.j. 006EX-260/2014 -38 ze dne 29.04.2014. Právní účinky
 zápisu ke dni 30.04.2014. Zápis proveden dne 13.05.2014; uloženo na prac.
 Boskovice

Z-1436/2014-731

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Josef Cingroš, Exekutorský úřad Brno-město,
 Bohunická 728/24a, Brno-Horní Heršpice 619 00

Katzmair Karel, Masarykovo náměstí 4/2, 68001
 Boskovice, RČ/IČO: 621209/0764

Z-8820/2015-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 009 EX-1102/2015 -12 Exekutorský
 úřad Brno-město ze dne 18.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2015. Zápis
 proveden dne 01.06.2015; uloženo na prac. Brno-město

Z-8820/2015-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 k id. 1/2

podle usnesení Okresního soudu v Blansku č.j. 9 EXE 1185/2015-22 ze dne 07.05.2015

Katzmair Karel, Masarykovo náměstí 4/2, 68001
 Boskovice, RČ/IČO: 621209/0764

Parcela: 4105/37 Z-1468/2015-731

Parcela: 4105/40 Z-1468/2015-731

Parcela: 4105/41 Z-1468/2015-731

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudního exekutora Mgr. Ing.
 Josefa Cingroše č.j. 009EX-1102/2015 -24 ze dne 27.05.2015. Právní moc ke
 dni 08.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2015. Zápis proveden dne

Nemovitosti jsou v územním 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 09.02.2016 15:35:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581372 Boskovice
 Kat.území: 608327 Boskovice List vlastnictví: 7735
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

04.06.2015; uloženo na prac. Boskovice

Z-1468/2015-731

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 14.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.09.2010.

V-2160/2010-731

Pro: Hříbalová Zdeňka, Otakara Chlupa 1853/6, 68001 Boskovice

RČ/IČO: 746223/3746

Katzmair Karel, Masarykovo náměstí 4/2, 68001 Boskovice

621209/0764

- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 30.01.2012.

Z-668/2012-731

Pro: Katzmaier Karel, Masarykovo náměstí 4/2, 68001 Boskovice

RČ/IČO: 621209/0764

Hříbalová Zdeňka, Otakara Chlupa 1853/6, 68001 Boskovice

746223/3746

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
4105/37	34712	800

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: 09.02.2016 15:55:48

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Boskovice



Mapa oblasti

