

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3429/2017

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Lipovec u Blanska, obec Lipovec, okres Blansko:
- **LV 79:** rodinný dům č.p. 120 na pozemku parc. č. St. 104/1, s pozemky
parc. č. St. 104/1, 87/1, včetně příslušenství
- **LV 856:** pozemek parc.č. 53/18

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 112/02

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

Datum místního šetření: 7. prosince 2016

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 7. prosince 2016 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** ocenění spoluhl. podílu o velikosti id. 1/2 (LV 79)

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

Datum vyhotovení: 6. ledna 2017

Tento posudek obsahuje 26 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 112/02-210 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na LV 1354** ve vlastnictví povinné paní Jany Chiary Formanové.

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 112/02-227 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí **na LV 853** ve vlastnictví povinné paní Jany Chiary Formanové.

Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 7. prosince 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 Výpisy z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 79 vyhotovený dne 7.3.2015 pro k.ú. Lipovec u Blanska:

A: Vlastník: Doležel Pavel, Podhájí 32, 67906 Jedovnice Podíl 1/2

Formanová Jana Chiara, č.p. 120, 67915 Lipovec Podíl 1/2

B: Nemovitosti: Parcela: **St. 104/1** - 200 m² zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: **Lipovec, č.p. 120**, bydlení

Stavba stojí na pozemku: p.č. St. 104/1

87/1 - 492 m² zahrada

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Zástavní právo exekutorské

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce

- **Výpis z katastru nemovitostí LV 856** vyhotovený dne 7.12.2016 pro k.ú. Lipovec u Blanska:

A: Vlastník: Formanová Jana Chiara, č.p. 120, 67915 Lipovec

B: Nemovitosti: Parcela: **53/18** - 31 m² ostatní plocha

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské

Nařízení exekuce

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Lipovec u Blanska z <http://nahliznidokn.cuzk>.

1.1.3 Ostatní

Kupní smlouva ze dne 22.10.2014, právní účinky vkladu ke dni 23.10.2014 (prodej pozemku parc.č. 53/18).

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 7.12.2016. Při místním šetření nebyla přístupná pravá část domu (zádveří a pokoj).

Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti povinné paní Jany Chiary Formanové.

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 zákona 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. 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:

LV 79

- Rodinný dům č.p. 120 na pozemku parc.č. St. 104/1
- Vedlejší stavba – sklad na pozemku parc.č. St. 104/1
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č. St. 104/1, 87/1
- Pozemek parc.č. St. 104/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 200 m²
- Pozemek parc.č. 87/1 – zahrada o výměře 492 m²

LV 856

- Pozemek parc.č. 53/18 – ostatní plocha o výměře 31 m²

Nemovitost – rodinný dům se zahradou se nachází v obci Lipovec, číslo popisné 120. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími rodinnými domy. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané vedlejší zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce.

Další nemovitost – pozemek (ostatní plocha) - se nachází vedle pravé strany domu, tvoří zatravněnou plochu mezi silnicí a domem.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	1 103
Poloha obce:	Obec Lipovec se nachází asi 12 km východně od Blanska. Nachází se v členité lesnaté krajině, na okraji CHKO Moravský kras.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ, MŠ
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka obchodu a služeb
Občanská vybavenost:	Knihovna, zdrav. středisko, sokolovna, hřiště, restaurace
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je v rovnováze s nabídkou

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	U severního okraje obce, asi 1 km od středu obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén členitý, vlastní pozemek sklonitý k severu
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na pozemku vpravo vedle domu

Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon
--	---

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům samostatně stojící
Příslušenství	Vedlejší stavba, venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z ulice a ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	V půdním prostoru
Technická hodnota	Objekt v podprůměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Přípojka na veřejný vodovod
Kanalizace:	Kanalizace je svedena do jímky
Elektrická síť:	230/400 V
Plyn:	Není zaveden
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 – LV 79

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v obci Lipovec, číslo pop. 120. Dům je samostatně stojící, z malé části podsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez obytného podkroví. Obytná část domu má obdélníkový půdorys.

Objekt	Rodinný dům samostatně stojící
Půdorys	Obdélníkový
Podsklepení	Na malé části půdorysu
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy
Izolace	Chybí
Nosná konstrukce	Zděná z cihel nepálených, část z kamene, prům. tl. 45 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Cementové tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Cementová omítka
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je samostatně stojící, uliční fasáda je orientována k severovýchodu. Vstup do domu je do chodby, odtud do dalších místností v 1.NP. Dům obsahuje 1 bytovou jednotku 2+1, skládá se z těchto částí:

1.NP – 2 pokoje, kuchyně, koupelna s WC, sklad, zádveří, chodba

Půdorys domu je obdélníkový, směrem do ulice je přistavěna vedlejší stavba – sklad, směrem do dvora malý přístřešek. Za domem je zahrada s okrasnými stromy a keři, která je v prudkém svahu. U silnice, vedle pravé strany domu, je malý zatravněný pozemek – v katastru nemovitostí je zapsán na jiném LV než rodinný dům se zahradou (je oceněn samostatně).

Dům je zděný z cihel nepálených, část z kamene, průměrné tl. 45 cm. Krov je dřevěný, střecha sedlová je krytá cementovými taškami. Fasáda je cementová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná dvojitá, dveře dřevěné náplňové. Stropy jsou rovné, vnitřní omítky vápenné hladké, keramické obklady jsou v koupelně a kuchyni. Podlahy obytných i ostatních místností tvoří PVC. Vnitřní vybavení tvoří vana smaltovaná a WC splachovací, v kuchyni je jen přenosný el. vařič. Ohřev vody chybí. Vytápění je lokální kamny na tuhá paliva.

Dům je připojen na elektřinu a veřejný vodovod. Kanalizace je svedena do jímky. Na zemní plyn je možné připojení.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1920 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Provedené úpravy	1999 – rozvody elektřiny, vody a kanalizace, keramický obklad v koupelně
Zjištěné závady	- zvýšená vlhkost zdiva a výskyt plísní - chybí ohřev vody - v koupelně chybí umyvadlo
Celkový technický stav	Objekt je v podprůměrném stavebně-technickém stavu, se zanedbanou údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	3,20	3,70	2,20	11,84	26,05
	Celkem 1.PP				11,84	26,05

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	základní část	16,40	5,20	2,90	85,28	247,31
	Celkem 1.NP				85,28	247,31

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	16,40	5,20		85,28	
- výška půdní nadezdívky			0,30		25,58
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,50		106,60
Celkem zastřešení					132,18

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	11,84	26,05
1. nadzemní podlaží	85,28	247,31
zastřešení		132,18
Celkem	97,12	405,54
<i>Poměr ZP podzemního podlaží a 1.NP (pro stanovení typu)</i>		<i>13,88 %</i>

Užitná plocha domu

1. PP	výměra (m ²)	celkem výměra (m ²)
sklep	5,00	
Celkem		5,00
Redukce plochy 1.PP na 1/2		2,50
1. NP		
pokoj	14,15	
pokoj	11,00	
kuchyň	8,70	
koupelna s WC	6,30	
sklad	6,80	
zádveří	2,23	
chodba	5,15	
Celkem		54,33

Celkem 1.PP+1.NP		59,33
Celkem - po redukci 1.PP		56,83

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 A.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP									
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN16									
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					typ	A nepodsklepený			
Střecha						sklonitá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	2 290,00				
Koeficient využití podkroví			ppod		1,000				
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod			ZC	Kč/m³	2 290,00				
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	405,54				
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)			K ₅	-	0,90				
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	kamenné pasy neizolované	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	z cihel nepálených a kamene prům. tl. 45 cm	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřevěný, střecha sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	cementové tašky	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	cementové omítky	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	chybí	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
12	Dveře	dřevěné náplňové	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná dvojí	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	betonové s PVC	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba, PVC	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	kamna na TP	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
17	Elektroinstalace	230/400V	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené	P	0,03200	100	0,03200	0,46	0,01472
20	Zdroj teplé vody	chybí	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC - do jímky	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	chybí (jen přenosný vaříč)	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	vana	P	0,04100	100	0,04100	0,46	0,01886
25	Záchod	WC kombi	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,87250
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,87250
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				3 842,80
Rok odhadu								2016
Rok pořízení								1920
Stáří			S	roků				96
Opotřebení - odborný odhad			O	%				65,00
Výchozí cena			CN	Kč				1 558 409,11
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				1 558 409,11
Odpočet na opotřebení 65,00 %			O	Kč				-1 012 965,92
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				545 443,19
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				545 443,19

2.3 Vedlejší stavba - sklad

Vedlejší stavba se nachází ve dvoře proti domu. Je zděná ze smíšeného zdiva (cihly pálené i nepálené, kámen), s 1 NP, s malým nízkým sklípkem, s pultovou střechou krytou pálenými taškami bobrovkami. Stavebně-technický stav je podprůměrný.

Výpočet výměr

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	základní část vč. zastřeš.	6,45	3,95	3,50	25,48	89,17
	Celkem 1.NP				25,48	89,17

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	25,48	89,17
Celkem	25,48	89,17

2.3.1 Charakter objektu a způsob ocenění

Objekt je společně užívaný se stavbou hlavní, je jejím příslušenstvím, zastavěná plocha objektu nepřesahuje 100 m², nejedná se o garáž ani zahrádkářskou chatu; podle § 16 odst. 1 vyhlášky se tedy jedná o vedlejší stavbu.

2.3.2 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny		Vedlejší stavba - sklad						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN16								
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A	zděná	nepodsklepená	
Střecha						sklonitá	podkroví nezřízeno	
Rok odhadu							2016	
Rok pořízení resp. kolaudace							1920	
Stáří		S	roků				96	
Základní cena		dle typu z příl. č. 14 vyhlášky	ZC'	Kč/m³			1 250,00	
Koeficient využití podkroví			ppod				1,00	
Základní cena po 1. úpravě		= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m³			1 250,00	
Obestavěný prostor objektu			OP	m³			89,17	
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-			0,90	
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41, dle CZ-CC)	K _i	-		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	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	chybí	C	0,19300	100	0,19300	0,00	0,00000
4	Krov	dřevěný	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
5	Krytina	cementové tašky	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
6	Klempířské práce	chybí	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000
7	Úprava povrchů	omítky cementové a vápenné	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
8	Schodiště	chybí	C	0,03800	100	0,03800	0,00	0,00000
9	Dveře	dřevěné	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
10	Okna	chybí	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
11	Podlahy	betonové	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	chybí	C	0,04900	100	0,04900	0,00	0,00000
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,69100
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,69100
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m³				1 623,16

Rok odhadu				2016
Rok pořízení				1920
Stáří	S	roků		96
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků		80
Opotřebení - odborný odhad	O	%		80,00
Výchozí cena	CN	Kč		144 737,18
Stupeň dokončení stavby	D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč		144 737,18
Odpočet na opotřebení 80,00 %	O	Kč		-115 789,74
Cena po odpočtu opotřebení		Kč		28 947,44
Cena ke dni odhadu	CS	Kč		28 947,44

2.4 Studna

Studna se nachází v zahradě těsně za domem, je kopaná skružená, hloubka 11 m, asi z r. 1920.

Studna kopaná		Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN16	
a) studna			
Celková hloubka studny od terénu	m		11,00
Rok odhadu			2016
Rok pořízení			1920
Stáří	roků		96
Předpokládaná životnost	roků		100
Opotřebení	%		85,00
Ocenění			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	cena (Kč)
0.00 až 5.00 m	5,00	1 950,00	9 750,00
5.00 až 10.00 m	5,00	3 810,00	19 050,00
nad 10.00 m	1,00	5 200,00	5 200,00
Celkem výchozí cena dokončené studny		Kč	34 000,00
Stupeň dokončení studny	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny		Kč	34 000,00
Opotřebení studny	85,00 %	Kč	-28 900,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, pp	studna	Kč	5 100,00
b) čerpadlo		základní cena dle příl. č. 10	2 772,00
Výchozí cena		Kč	2 772,00
Stupeň dokončení čerpadla	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena čerpadla po zohlednění stupně jeho dokončení		Kč	2 772,00
Opotřebení čerpadla	85,00 %	Kč	-2 356,20
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, pp	čerpadlo	Kč	415,80
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, pp	studna + čerpadlo	Kč	5 515,80
Koeficient polohový K5	dle příl. č. 20		0,90
Koeficient změny cen staveb Ki	dle příl. č. 41	CZ-CC 2222	2,318
Cena ke dni odhadu		Kč	11 507,06

2.5 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeným způsobem (plot z drátěného pletiva, plotová vrata, zpevněné plochy dlážděné a betonové, zídky kamenné).

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky			
Hlavní objekt		Rodinný dům	
Cena			
Hlavní stavba	Kč	545 443,19	
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	28 947,44	
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	574 390,63	
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3,5 %	
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		5,0 %	
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3,5 % až 5 %	4,0 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem		Kč	22 975,63

2.6 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 – 01/2017.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 1 323 m², Sloup, okres Blansko

stavební pozemek Sloup v Moravském Krasu, rozloha 1.323 m², cena 1 m² je 99,- Kč, v ÚP obce je pozemek veden jako zastavitelné území, pozemek je dobře přístupný z asfaltové komunikace

- Celková cena: **131 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **99 Kč**
- Aktualizace: **06.12.2016**
- Plocha pozemku: **1323 m²**



Prodej stavebního pozemku 1 460 m², Újezd u Boskovic, okres Blansko

Prodej stavebního pozemku v okrajové části obce o výměře 1460 m², s jihozápadní orientací. Charakter pozemku je rovinatý, vhodný pro zástavbu rodinnými domy (dle územního plánu). Pozemek je nyní obhospodařovaný zemědělským družstvem - orná půda. Příjezd k lokalitě je po krajské komunikaci III. třídy. Příjezd k pozemku po obecní komunikaci, která je nezpevněná, parkování je možné přímo na pozemku. Na hranici lokality se nacházejí všechny sítě. V obci je veřejný vodovod, splašková kanalizace s obecní čistírnou odpadních vod, plyn, veřejné osvětlení, internet.

- Celková cena: **350 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **240 Kč**
- Aktualizace: **30.12.2016**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Plocha pozemku: **1460 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace, ČOV pro celý objekt**
- Doprava: **Silnice**
- Komunikace: **Neupravená**



Prodej stavebního pozemku 3 253 m², Lipovec, okres Blansko

nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 3253 m² v obci Lipovec. Šíře pozemku je 30,5m² na začátku pozemku a postupně se rozšiřuje na šíři 56 m² a o průměrné délce 80 m². Do budoucna výborná investice - plánovaná výstavba. Díky velké výměře pozemku lze rozdělit na dvě poloviny. Výhoda pozemku je, že se nachází v rovině. Na pozemku se nachází elektrický rozvaděč.

- Celková cena: **1 190 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **366 Kč**
- Aktualizace: **5.1.2017**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Plocha pozemku: **3253 m²**
- Doprava: **Silnice, Autobus**



Prodej stavebního pozemku 680 m², Lipovec, okres Blansko

Nabízíme prodej stavebního pozemku pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Lipovec, okr. Blansko. Celková výměra pozemku je 680 m² ve svahu. Uliční šířka pozemku je 28 m, délka 25. Přístupová cesta asfaltovou komunikací obce. Veškeré inženýrské sítě u pozemku (voda, elektřina, kanalizace). Krásná a klidná lokalita s nádherným výhledem do krajiny.

- Celková cena: **399 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **587 Kč**
- Aktualizace: **04.12.2016**
- Plocha pozemku: **680 m²**
- Komunikace: **Betonová**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 99 - 587 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a využitelnosti pozemku (pozemek je v prudkém severním svahu), stanovují cenu stavebního pozemku na **300 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 104/1	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a vedl. stavbou	200	300,00	60 000,00
87/1	zahrada	zahrada za domem, svažité k severu	492	300,00	147 600,00
Celkem parcely			692		207 600,00

2.7 Rekapitulace ocenění časovou cenou – LV 79

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 120	545 443,19
Vedlejší stavba - sklad	28 947,44
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	22 975,63
<i>Stavby celkem</i>	597 366,26
<i>Pozemky :</i>	
St. 104/1	60 000,00
87/1	147 600,00
<i>Pozemky celkem</i>	207 600,00
Celkem	804 966,26
Celkem po zaokrouhlení	804 970,00

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 objekty (rodinnými domy a pozemky) v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejků nemovitostí a z realitní inzerce na www.sreality.cz – 01/2017

3.1 Cenové porovnání – rodinný dům LV 79

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Lokalita	okr.Vyškov, Medlovice								
Podlaží	1.NP			Typ	2+1				
Tech. stav	Samostatný rod.dům v okraj.části obce, k datu ocenění po dílčí nedok.opravě, stavba ve stáří kolem 80 let.								
Vybavení	Dům tradiční technologie, zdivo cihelné, obsahuje byt 2+1 a doplňkové místnosti, v podstřeší půda, část oken měněných, ost.konstrukce částečně opravené, Vytápění je el.přímotopy, ohřev TUV z ohřívače. V kuchyni je novější linka s dřezem, v koupelně je zánovní vana s umyvadlem, kombi WC. Umístění na okraji obce, na dvoře malá kolna, a na boku menší zahrada.								
Zastav. pl. RD (m²)	121,04		Podl. plocha celková (m²)		88,00	Obest. prostor (m³)		481,35	
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Pozemek (m²)	553		Nápojení na síť		Kanalizace do řádu, vodovod veř., elektro, ZP				
Příslušenství	Na dvoře vedlejší stavba kolny, dvorek a na boku oplocená zahrada								
Kupní cena (Kč)	584 000		cena za m² podl. plochy (Kč)		6 636	Datum prodeje		02/16	
Poznámka							Zdroj KC	BKS	



Lokalita	Okres Blansko, obec Stvolová-Vlkov					
Podlaží	1.PP/1.NP		Typ	4+1		
Tech. stav	RD z roku 1928 a je po celkové modernizaci z roku 1975. Technický stav dobrý, údržba dobrá.					
Vybavení	Standard vybavení z 70.let. Samostatné splachovací WC s nádržkou, koupelna s vanou, umývadlem a s rozvodem teplé a st. Vody, kuchyň s kuch.linkou s rozvodem jen st. vody a plyn. sporákem. ÚT s kotlí na TP a ZP.					
Zastav. pl. RD (m²)	132	Podl. plocha celková (m²) Započitatelná plocha (m²)		138 126	Obest. prostor (m³)	725
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	24	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		Navíc podl.pl. B/L/T (m²)
Pozemek (m²)	577	Napojení na síť		El.s rozvodem 220/380V, veřejný vodovod, vl. Žumpu a zemní plynovod.		
Příslušenství						
Kupní cena (Kč)	990 000	cena za m² započitatelné plochy (Kč)		7 857	Datum prodeje	2/2016
Poznámka					Zdroj KC	KS-PU



Lokalita	Blansko, obec Svitávka, ul. Sedláčkova					
Podlaží	1.NP		Typ	1+1		
Tech. stav	Rodinný dům postavený v roce 1920, v původním stavu se zanedbanou již základní údržbou.					
Vybavení	Z vybavení dům obsahuje jen plynový sporák v kuchyni a jen nové rozvody vody, kanalizace a elektřiny, je bez základních soc. zázemí. Dům obsahuje verandu, koupelnu (bez vybavení), pokoj.					
Zastav. pl. RD (m²)	50	Podl. plocha celková (m²)		37,8	Obest. prostor (m³)	219,24
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)		z celkové p.p. pl. garáže (m²)		z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		Navíc podl.pl. B/L/T (m²)
Pozemek (m²)	1 143	Napojení na síť		RD je napojen na všechny inženýrské sítě, včetně zemního plynu.		
Příslušenství	Příslušenství tvoří přípojky sítě elektro, vody, kanalizace a plynu.					
Kupní cena (Kč)	370 000	cena za m² podl. plochy (Kč)		9 788	Datum prodeje	3/2016
Poznámka					Zdroj KC	KS-PU



Lokalita	okr. Vyškov, Nové Sady (osada Březina), Malá obec, spíše osada na hranici s vojenským prostorem, možné i k rekreaci.						
Podlaží	1.PP (pouze malý sklep pod domem) 1.nadzemní podlaží			Typ	2 + 1 2 pokoje + kuchyně + příslušenství		
Tech. stav	Rodinný dům je konstrukčně proveden jako zděná stavba, řadová a koncová. Stavba z r. 1938. Stav domu - zhoršený, ke standardnímu stavu je nutná modernizace.						
Vybavení	Obvodové zdivo je zděné z cihel pálených, v tl. 450 mm, bez zateplení. Vytápění je lokální, kamny na tuhá paliva. Ohřev teplé užitkové vody - brutar v koupelně, smaltovaná vana, běžné WC splachovací. Okna dřevěná dvojí. Vybavení kuchyně – plynový sporák na propan-butanové lahve. Ostatní prvky odpovídají vyššímu stáří stavby.						
Zastav. pl. RD (m²)	123,18		Podl. plocha celková (m²) Započitatelná plocha (m²)		98,50 90,00	Obest. prostor (m³) 551,42	
Plocha sklepa (m²)	17	Garáž (m²)	0	Průjezd (m²)		0	Navíc podl.pl. B/L/T (m²) 0
Pozemek (m²)	1003 m2 (562m2 zahrada+441m2 ZP)		Napojení na síť	Připojení na IS: elektro 230/400 V, voda, kanalizace s ČOV, plynofikace domu není provedena v obci není zemní plyn			
Příslušenství	Garáž 35 m2, studna, zahrada s trvalými porosty, oplocená drátěným pletivem						
Kupní cena (Kč)	960 000		cena za m² započitatelné plochy (Kč)		10 667	Datum prodeje XII / 2015	
Poznámka						Zdroj KC	Cena dle sdělení





Stanovení porovnávací ceny

Započitatelná užitná plocha oceňovaného domu je 57 m² – viz str. 7.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje+ kuchyně)	Garáž	Pozemek m²	Jiné
Oceň. objekt	Lipovec	2+1	není	692	RD 1NP, r. 1920. Částečná modernizace 1999 - rozvody elektřiny, vody a kanalizace, keramický obklad v koupelně. Okna dřevěná dvojí, kamna na TP. Podprůměrný stav se zanedbanou údržbou. Dvůr, vedl. stavba, studna. Zahrada v prudkém severně orient. svahu, vedl. stavba.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Medlovice	2+1	ne	553	RD 1935, 1NP. Novější koupelna, el. přímotopy, KL, některá okna plast, jinak původní vybavení. Zahrada, dvůr, vedl. stavba.
2	Stvolová-Vlkov	4+1	ne	577	RD 1928, 1NP. Vybavení z r. 1975. ÚT s kotlem na ZP i TP, koupelna s vanou, S+T, kuchyň je S voda. okna dřev. zdvoj, koupelna s vanou. Zahrada.

3	Svitávka	1+1	ne	1143	RD 1NP, 1920. Nové rozvody el., vody, kanaliz. Koupelna bez vybavení, podl. prkna. Zanedbaná údržba. Zahrada.
4	Nové Sady-Březina	2+1	ano	1003	RD 1NP, malý sklep. 1938, vybavení z 60. let-koupelna (lázeň. kamna), kuchyň (el. průtok. ohř.), sporák P-B. Kamna TP. Zahrada, garáž, studna.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 pří- slu- šen- ství	K3 garáž	K4 stav a vyba- vení	K5 poze- mek	K6 úvaha znalce	I K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	6 636	1,00	6 636	0,98	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	6 636
2	7 857	1,00	7 857	0,97	0,98	1,00	1,03	1,00	1,00	0,98	8 017
3	9 788	1,00	9 788	0,97	0,98	1,00	0,93	1,04	0,97	0,89	10 998
4	10 667	1,00	10 667	1,00	0,98	1,02	1,02	1,04	1,00	1,06	10 063
Jednotková porovnávací cena										Kč/m²	8 929
Užitná plocha										m²	57
Porovnávací cena										Kč	508 953
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	509 000

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na příslušenství objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

3.2 Cenové porovnání – pozemek LV 856

Pozemek parc.č. 53/18 (ostatní plocha) se nachází vedle pravé strany domu, tvoří zatravněnou plochu mezi silnicí a domem.

Porovnávané nemovitosti – pozemky: viz kapitola 2.6, str. 11.

Stanovení porovnávací ceny pozemku

Ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách se pohybují v rozmezí 99 - 587 Kč/m². Na základě těchto nabídek, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a využitelnosti pozemku (malá zatravněná plocha mezi silnicí a domem), stanovují jednotkovou cenu **100 Kč/m²**.

Porovnávací cena pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
53/18	ostatní plocha	zatravněný pozemek mezi silnicí a domem	31	100,00	3 100,00
Celkem					3 100,00

4. Práva a závady

Podle sdělení povinné při místním šetření není rodinný dům ani pozemek zatížen nájemním vztahem.

Na výpisech z katastru nemovitostí LV 79 a LV 856 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

LV 79 - Rodinný dům č.p. 120 s pozemky parc.č. St. 104/1, 87/1

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	804 970,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	509 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	500 000,00 Kč
Ideální 1/2 z obvyklé ceny	250 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2	200 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: pětsettisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 1/2 - slovy: dvěsettisíckorunčeských

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 (tj. 250 000,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

LV 856 – Pozemek parc.č. 53/18

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 100,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	3 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: třitisíckorunčeských

Celkem

Způsob ocenění	Cena
Obvyklá (tržní) cena rodinného domu – podílu id. 1/2	200 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena pozemku	3 000,00 Kč
Celkem obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	203 000,00 Kč

Celkem - slovy: dvěsetřitisíckorunčeských

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. 3429/2017 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 6. ledna 2017

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí LV 79 – str. 1, 4
Výpis z katastru nemovitostí LV 856 – str. 1, 2
Fotodokumentace nemovitosti
Výřez z katastrální mapy
Výřez z katastrální mapy s fotomapou
Mapa oblasti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 07:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 112/02 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581950 Lipovec

Kat.území: 684694 Lipovec u Blanska

List vlastnictví: 79

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Doležel Pavel, Podhájí 32, 67906 Jedovnice	661220/1431	1/2
Formanová Jana Chiara, č.p. 120, 67915 Lipovec	626009/0419	1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 104/1	200	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lipovec, č.p. 120, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 104/1				
87/1	492	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 49.800,-Kč dle rozhodnutí č.j.:62716/03/283940/3439 na spoluvlastnický podíl id.1/2

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Formanová Jana Chiara, č.p. 120, 67915 Lipovec,
001, vykonává: Finanční úřad pro RČ/IČO: 626009/0419
Jihomoravský kraj, náměstí Svobody Parcela: St. 104/1 Z-7/2015-701
98/4, Brno-město, 60200 Brno Parcela: 87/1 Z-7/2015-701

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.) ze dne 27.08.2003. Právní moc ke dni 07.10.2003.

Z-5899/2003-701

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 44.680,-Kč dle rozhodnutí č.j.:17113/04/285970/3741 na spoluvlastnický podíl id.1/2

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Formanová Jana Chiara, č.p. 120, 67915 Lipovec,
001, vykonává: Finanční úřad pro RČ/IČO: 626009/0419
Jihomoravský kraj, náměstí Svobody Parcela: St. 104/1 Z-4194/2014-701
98/4, Brno-město, 60200 Brno Parcela: 87/1 Z-4194/2014-701

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.) ze dne 06.09.2004. Právní moc ke dni 12.10.2004.

Z-6425/2004-701

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

k uspokojení pohledávky ve výši 2.850,-Kč včetně příslušenství a nákladů exekuce dle usnesení Okresního soudu v Blansku č.j.90 EXE 1262/2012-4 ze dne 7.5.2012 na spoluvlastnický podíl id. 1/2

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA Formanová Jana Chiara, č.p. 120, 67915 Lipovec,
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, RČ/IČO: 626009/0419

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2015 07:15:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581950 Lipovec
 Kat.území: 684694 Lipovec u Blanska List vlastnictví: 79
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

RČ/IČO: 626009/0419

Z-848/2002-701

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 1 NcE-747/2002 - 3 Okresního soudu v Blansku ze dne 07.03.2002. Právní moc ke dni 24.10.2002; uloženo na prac. Blansko

-

Z-848/2002-701

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu
 OO-16/2011-701

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 1237/1999 ze dne 6.9.1999, právní účinky vkladu ke dni 6.9.1999 -id.1/2.

POLVZ:79/1999

Z-10600079/1999-701

Pro: Formanová Jana Chiara, č.p. 120, 67915 Lipovec

RČ/IČO: 626009/0419

Doležel Pavel, Podhájí 32, 67906 Jedovnice

661220/1431

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

87/1

73716

492

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 Blansko, kód: 701.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.03.2015 07:29:55

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2016 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 006 EX 112/02 pro JUDr., Ph.D. Alenu Blažkovou

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581950 Lipovec
 Kat.území: 684694 Lipovec u Blanska List vlastnictví: 856
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Formanová Jana Chiara, č.p. 120, 67915 Lipovec	626009/0419	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
53/18	31	ostatní plocha	neplošná půda	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 k uspokojení pohledávky ve výši 17.893,30Kč včetně příslušenství, nákladů oprávněného a nákladů exekuce dle pověření Okresního soudu v Blansku čj. 1 NcE 747/2002-3 ze dne 7.3.2002, povinná Formanová Jana Chiara r.č.626009/0419
 E.ON Energie, a.s., F. A. Gerstnera Parcela: 53/18 V-1107/2015-701
 2151/6, České Budějovice 7, 37001
 České Budějovice, RČ/IČO: 26078201

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 006 EX-112/2002 -178 Exekutorského úřadu Brno-město, soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D., ze dne 10.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.03.2015. Zápis proveden dne 01.04.2015.

V-1107/2015-701

Pořadí k 10.03.2015 12:57

- o Nařízení exekuce
 dle platebního rozkazu Okresního soudu v Blansku čj. Ro 347/2001-5 ze dne 24.4.2001, nabytí právní moci dne 15.5.2001

Formanová Jana Chiara, č.p. 120, 67915 Lipovec,
 RČ/IČO: 626009/0419

Z-848/2002-701

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 1 NcE-747/2002 - 3 Okresního soudu v Blansku ze dne 07.03.2002. Právní moc ke dni 24.10.2002; uloženo na prac. Blansko

Z-848/2002-701

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Okresního soudu v Blansku 1 NcE-747/2002 -3 Exekutorského úřadu Brno-město ze dne 07.03.2002. Právní moc ke dni 24.10.2002. Právní účinky zápisu ke dni 22.06.2016. Zápis proveden dne 29.06.2016; uloženo na prac. Blansko

Z-1553/2016-701

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

dle pověření Okresního soudu v Blansku čj. 1 NcE 747/2002-3 ze dne 7.3.2002, povinná Formanová Jana Chiara r.č.626009/0419

Parcela: 53/18

Z-625/2015-701

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX-112/2002 -177 Exekutorského úřadu Brno-město, soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, ze dne 10.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 10.03.2015. Zápis proveden dne 11.03.2015;

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, kód: 701.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2016 12:55:02

Okres: CZ0641 Blansko Obec: 581950 Lipovec
 Kat.území: 684694 Lipovec u Blanska List vlastnictví: 856
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

uloženo na prac. Blansko

Z-625/2015-701

o Nařízení exekuce

podle platebního rozkazu Okresního soudu v Blansku č.j.Ro 989/2004-8 ze dne
 9.8.2004, který nabyt právní moci dne 31.8.2004

Formanová Jana Chiara, č.p. 120, 67915 Lipovec,
 RČ/IČO: 626009/0419

Z-710/2005-701

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Blansku 1 NcE-1802/2004 -3 ze
 dne 22.12.2004; uloženo na prac. Blansko

Z-710/2005-701

o Nařízení exekuce

podle rozsudku Okresního soudu v Blansku č.j.3C 954/98-26 ze dne 8.9.1999

Formanová Jana Chiara, č.p. 120, 67915 Lipovec,
 RČ/IČO: 626009/0419

Z-4129/2005-701

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Blansku 2 NcE-882/2005 -4 ze
 dne 07.04.2005; uloženo na prac. Blansko

Z-4129/2005-701

o Nařízení exekuce

soudní exekutor Mgr.Daniel Týč, Exekutorský úřad Blansko

Formanová Jana Chiara, č.p. 120, 67915 Lipovec,
 RČ/IČO: 626009/0419

Z-4888/2012-701

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Blansku 90 EXE-1262/2012 -4 ze
 dne 07.05.2012; uloženo na prac. Blansko

Z-4888/2012-701

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 22.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 23.10.2014. Zápis proveden dne 13.11.2014.

V-4580/2014-701

Pro: Formanová Jana Chiara, č.p. 120, 67915 Lipovec

RČ/IČO: 626009/0419

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

Fotodokumentace nemovitosti

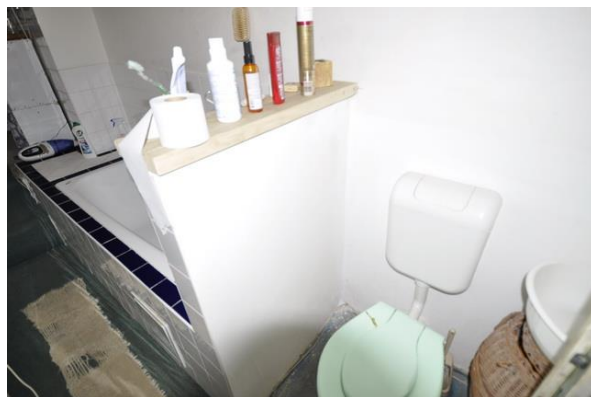
pohled z ulice – RD



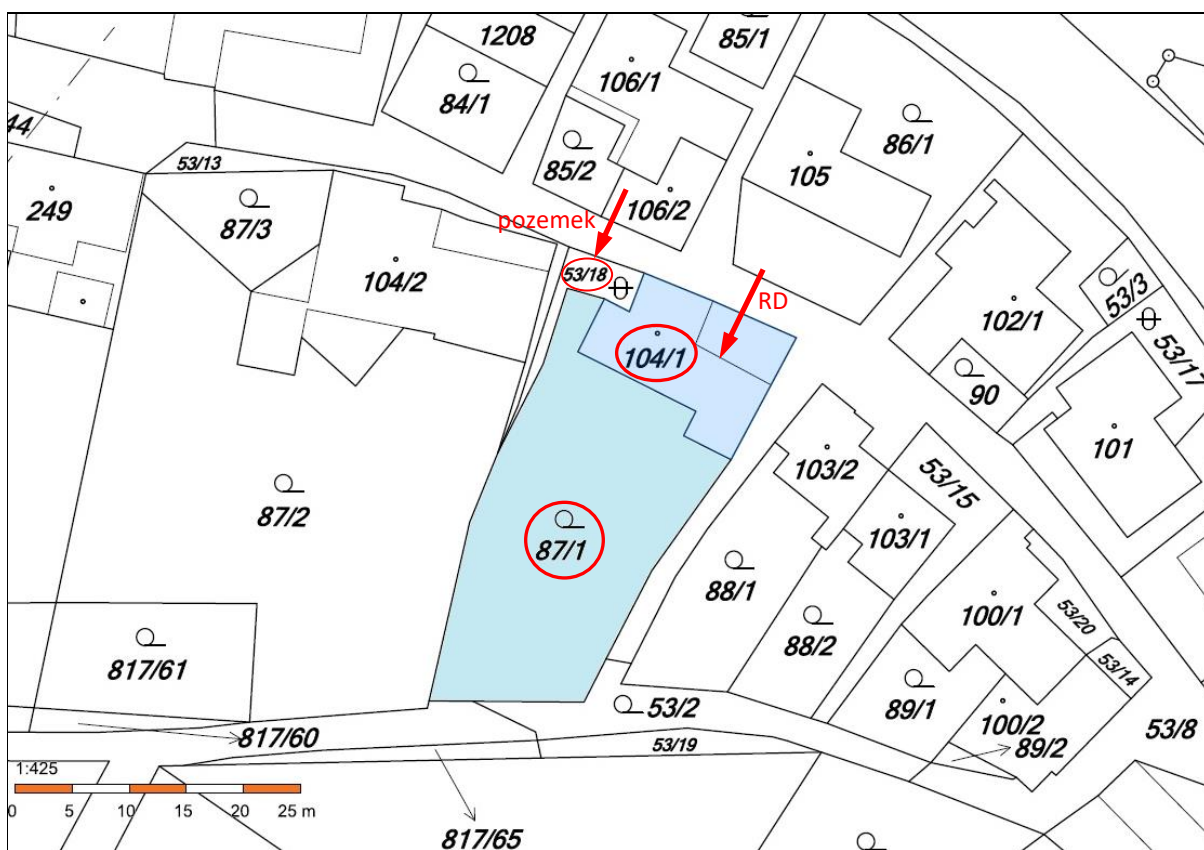
pohled z ulice – pozemek parc.č. 53/18



pohled ze dvora



Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Lipovec u Blanska



Výřez z katastrální mapy s fotomapou pro k.ú. Lipovec u Blanska



Mapa oblasti

