



statikum

**STATIKUM s.r.o.**

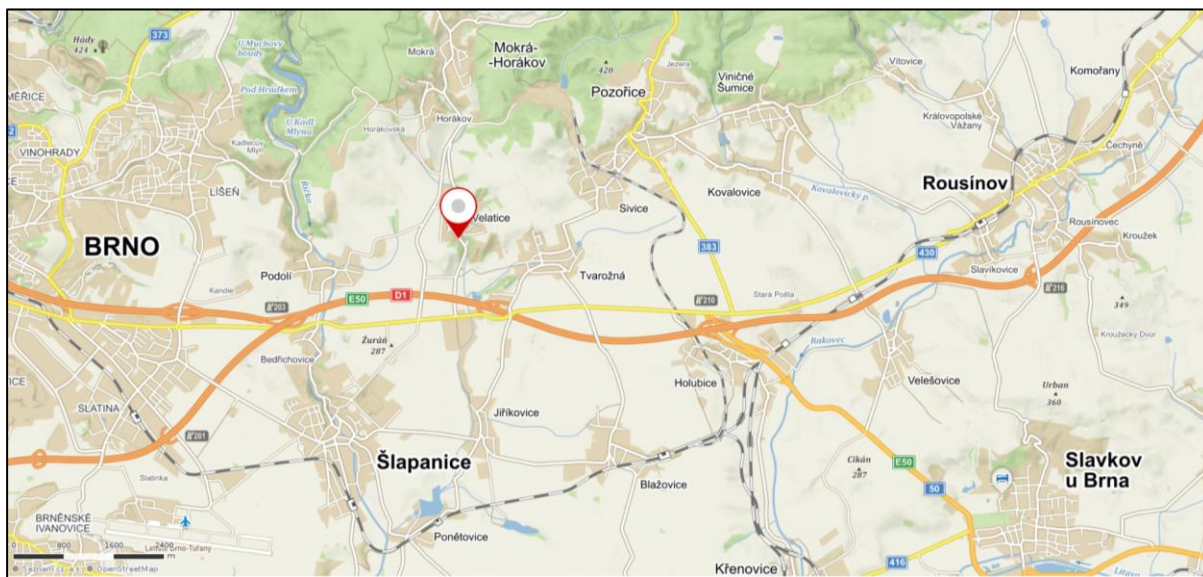
znalecký ústav jmenovaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

se sídlem Purkyňova 125, Brno 612 00,

IČ: 15545881, DIČ: CZ15545881, tel.: 776824201, e-mail: objednavka@statikum.cz

# Znalecký posudek

č. 3004-528-2017



**Objednatel:**

**REXIM REALITY s.r.o.,**  
Murmanská 1475/4  
Praha 10

**Účel posudku :**

Stanovení *ceny obvyklé (tržní hodnoty)* nemovitých věcí zapsaných na LV č. 102, k.ú. Velatice, obec Velatice, okres Brno-venkov

**Oceněno k datu:**

**7. 8. 2017**

**Zhotovitel posudku:**

STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

**Odpovědný zpracovatel:**

Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal

**Počet stran posudku:**

13 + 5 stran příloh

**Počet vyhotovení :**

3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 13. 9. 2017

## Obsah

1	NÁLEZ .....	3
1.1	Identifikace předmětu ocenění .....	3
1.2	Účel posudku.....	3
1.3	Charakteristika obce.....	3
1.4	Celkový popis nemovitých věcí .....	3
1.5	Omezení vlastnického práva .....	3
1.6	Vlastnické a evidenční údaje.....	4
1.7	Prohlídka a zaměření nemovitých věcí.....	4
1.8	Prohlášení Znalce o nezávislosti .....	4
1.9	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	4
1.10	Definice obvyklé ceny.....	5
1.11	Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí .....	5
1.11.1	Metoda administrativní.....	5
1.11.2	Metoda nákladová .....	5
1.11.3	Metoda výnosová .....	6
1.11.4	Metoda komparativní .....	6
1.12	Použitelnost znaleckého posudku .....	7
2	POSUDEK .....	8
2.1	Volba metody ocenění.....	8
2.2	Komparativní metoda .....	8
2.2.1	Výměry oceňovaného objektu.....	8
2.2.2	Srovnávací objekty.....	8
2.2.3	Komparace.....	11
3	REKAPITULACE.....	12
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	13

## Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí .....	2 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy.....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy .....	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace.....	1 list

# 1 NÁLEZ

## 1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 102, k.ú. Velatice, obec Velatice, okres Brno-venkov, a to:

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
28	191	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Velatice, č.p. 125, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 28				
29	380	zahradka		zemědělský půdní fond

## 1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely nedobrovolné dražby.

## 1.3 Charakteristika obce

Obec Velatice se nachází v okrese Brno-venkov, kraj Jihomoravský, na okraji Dyjsko-svrateckého úvalu. Žije zde přibližně 700 obyvatel.

Obec se nachází cca 12 km od Brna. V obci se nachází obchod se smíšeným zbožím, tělocvična, 3 venkovní hřiště, mateřská škola a také dětské hřiště. Dále je zde sběrna komunálního odpadu a také sběrna elektrozařízení. Kaple zasvěcená svaté Anně byla vybudována v roce 1909 a každoročně se u ní koná poutní mše sv. a také pravidelné bohoslužby každou středu v 18:30. Za obcí se také nachází rybník s altánkem. Obec se začala výrazně rozšiřovat směrem na sever k obci Mokrá-Horákov. Dříve zde také bývala základní škola. Budova bývalé školy byla v roce 2016 zrekonstruována a v současné době je využívána jako obecní úřad, knihovna a rodinné centrum. Na okraji obce směrem na Mokrou se také nachází tzv. „Klidová zóna“.

## 1.4 Celkový popis nemovitých věcí

Rodinný dům je postaven na vlastním pozemku. Jedná se o přízemní stavbu s bytovou jednotkou 2+1. Původní část domu byla uvedena do provozu cca. před 80ti lety. V r. 1995 byly vyměněny okna, dostavena část objektu vč. garáže. V roce 2000 byly provedeny nové rozvody vody, kanalizace, elektro, plynu a topení včetně kotle a byly provedeny izolace proti zemní vlhkosti.

**Do nemovitosti nebyl umožněn vstup a tak její popis je převzat z odhadu Ing. Klimeše a veřejně dostupných informací.**

## 1.5 Omezení vlastnického práva

Na oceňovaných nemovitých věcech nevázne žádné věcné břemeno, pouze zástavní práva (viz příloha č. 1) k těm, ale znalec nepřihlíží.

## **1.6 Vlastnické a evidenční údaje**

Dle výpisu z katastru nemovitostí je k datu ocenění jako vlastník nemovitých věcí na LV č. 102, k.ú. Velatice, obec Velatice, okres Brno-venkov zapsán tento subjekt:

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i> Silnica Matěj, Brněnská 1324/95, 66451 Šlapanice	030829/4217	

## **1.7 Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Místní šetření bylo provedeno dne 7.8.2017 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. Ing. Davida Pejchala. **Objednatel neumožnil vstup do nemovitosti a tak je pro potřeby znaleckého posudku uvažován standardní stav odpovídající stáří nemovitosti.**

## **1.8 Prohlášení Znalce o nezávislosti**

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

## **1.9 Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z katastru nemovitostí;
- Odhad č. 213/13/076
- Další podklady a informace poskytnuté objednatelem posudku;
- Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 s účinností od 1. 1. 2012;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znalectví, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;

- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I. vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

## **1.10 Definice obvyklé ceny**

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

*„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“*

## **1.11 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí**

### **1.11.1 Metoda administrativní**

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

### **1.11.2 Metoda nákladová**

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.

### **1.11.3 Metoda výnosová**

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

### **1.11.4 Metoda komparativní**

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako

základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitěho majetku patří:

#### Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

#### Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

#### Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

#### Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

### **1.12 Použitelnost znaleckého posudku**

Znalecký posudek je použitelný pouze pro účely nedobrovolné dražby.

## 2 POSUDEK

### 2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitých věcí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitých věcí.

Hlavní metodou ocenění byla tedy zvolena metoda komparativní.

### 2.2 Komparativní metoda

V konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES, databáze realitní inzerce projektu Rozvoje vědního oboru oceňování nemovitých věcí, vlastní databáze znaleckého ústavu a veřejné databáze znaleckých posudků a odhadů pro potřeby exekučních řízení a dražeb.

#### 2.2.1 Výměry oceňovaného objektu

Uvažovaná užitná plocha je 60,8 m<sup>2</sup>, pozemek ve funkčním celku 571m<sup>2</sup>. Užitná plocha je upravena dle standardů ČBA.

#### 2.2.2 Srovnávací objekty

##### 1) **Na Liškově, Křenovice, podlahová plocha 120 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 92 m<sup>2</sup>**

Rodinný dům v Křenovicích u Slavkova. Dům je pocolkové rekonstrukci, která probíhala od roku 2015 do letošního roku. Z původní stavby zůstaly pouze obvodní zdi, ty jsou z pálených cihel a sem tam se objeví kámen, Základy přední a zadní zdi byly podkopány do hloubky 1,5 m, zaizolovány a zasypány šterkem do vzdálenosti 1m. u domu je vše nové: elektřina v mědi, voda v plastu, topení s kombinovaným kotlem, nová kanalizace a odpady. Dveře a všechna okna jsou v plastu, okna opatřena žaluziemi i sítkami proti hmyzu. Fasáda je zateplena 10-ti centimetrovou vrstvou extrudovaného polystyrénu.

Momentálně je ihned obyvatelné přízemí dispozičně 1+1 viz plánek, kde je kompletně dokončena rekonstrukce. V podkroví jsou plánované 2 pokoje, střecha je kompletně nová, způlky připravená a zateplená, Voda, topení a elektřina vytaženy do patra.

NABÍDKOVÁ CENA:

2 500 000,- Kč





**2) Sivice, okres Brno-venkov, podlahová plocha 100 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 221 m<sup>2</sup>**

RD 2+1 s možností dalšího rozšíření o podkrovní bydlení. Jedná se o přízemní, řadový dům, s vjezdem který je v průběžně modernizovaném udržovaném stavu. Dům je napojen na všechny IS (vlastní studna, plyn, kanalizace ,el.). Obecní vodovod (přípojka) se nachází před domem. Dům má plastová okna. Topení je v domě řešeno plynovým topením WAW v kombinaci s krbem. Součástí domu je prostorný, částečně zatravněný dvůr. Dům se nachází v klidné části obce. ZP 221 m<sup>2</sup>,UP cca 100 m<sup>2</sup>, OP cca 75 m<sup>2</sup>, dvůr cca 100 m<sup>2</sup>, CP 221 m<sup>2</sup>. Dům je v průběžně modernizovaném udržovaném stavu.

NABÍDKOVÁ CENA:

2 100 000,- Kč



**3) Prace, okres Brno-venkov, podlahová plocha 142 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 411 m<sup>2</sup>**

Rodinný dům o 3+1 o zastavěné ploše a nádvoří 213m<sup>2</sup> a se zahradou 198m<sup>2</sup> v pěkné lokalitě v obci Prace. Dům je vhodný na rekonstrukci. Obecní voda je přivedena do domu, plyn končí v antoníčku na domě. Kanalizační šachta se nachází v chodníku před domem. / V současné době je dům napojený na septik. / Dům je situován následovně: vchod z ulice je do chodby, ze které se vchází do pokoje, kuchyně a druhého pokoje. Z chodby je i vstup do garáže. Z kuchyně vedou dveře do koupelny, která je vybavena vanou, umyvadlem s toaletní skříňkou a je zde WC. Za kuchyní je zasklená veranda se samostatným WC a vchodem na dvůr.

NABÍDKOVÁ CENA:

2 000 000,- Kč



**4) Viničné Šumice, podlahová plocha 105 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 2 233 m<sup>2</sup>**

Rodinný dům ve Viničných Šumicích, který se nachází na výjimečném místě s krásným výhledem do okolní krajiny. Dům je v původním stavu, vhodný k demolici nebo k velmi rozsáhlé rekonstrukci. Celý pozemek v šíři 7m se nachází v mírném svahu s možností stavby atypického domu s atraktivním výhledem do krajiny. Zastavěná plocha domu včetně zahrady je 512 m<sup>2</sup>. Na tuto parcelu navazují vinice a louka o výměře 1721 m<sup>2</sup>, které jsou také součástí ceny.

NABÍDKOVÁ CENA:

1 700 000,- Kč



### 2.2.3 Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>rpc</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>rpc</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Na Liškově, Křenovice	20 833	0,90	18 750	0,95	0,90	1,15	0,95	0,81	1,00	0,76	24 671
2	Sivice, okres Brno-venkov	21 000	0,90	18 900	0,98	0,92	1,00	0,95	0,79	1,00	0,68	27 794
3	Prace, okres Brno-venkov	14 085	0,90	12 676	0,98	0,85	0,95	0,90	0,88	1,00	0,63	20 121
4	Viničné Šumice	16 190	0,90	14 571	1,00	0,92	0,80	0,90	1,02	1,00	0,68	21 429
Sřední hodnota												23 500
Minimum												20 121
Maximum												27 794
Směrodatná odchylka												2 980
Průměr - směrodatná odchylka												20 520
Průměr + směrodatná odchylka												26 480
Variační koeficient												12,68%
Výměra oceňovaného objektu											m <sup>2</sup>	61
Cena objektu											Kč	1 428 800
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>											<b>Kč</b>	<b>1 430 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>												

**Porovnávací hodnota činí dle odborného odhadu 1 430 000 Kč. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.**

### 3 REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

**Cena obvyklá (tržní hodnota) na nemovitých věcí specifikovaných  
v bodě 1.1 je dle odborného odhadu:**

**1 430 000 Kč**

*Cena slovy: miliončtyřicetřicet tisíc Kč*

## 4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 3004-528-2017.

V Brně dne 13. 9. 2017

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....  
Ing. Lukáš Pejchal

# PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí .....	2 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy .....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy .....	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace .....	1 list

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2017 10:35:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584096 Velatice

Kat.území: 777633 Velatice

List vlastnictví: 102

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Silnica Matěj, Brněnská 1324/95, 66451 Šlapanice	030829/4217	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
28	191	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Velatice, č.p. 125, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 28				
29	380	zahrada		zemědělský půdní fond
1082	1176	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky, vyplývající ze Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru reg. č. 3800/442598-01/13/01-001/00/R ve výši 2 250 000,00 Kč

Reticulum Recovery, a.s.,

Parcela: 28

V-24137/2016-703

Sokolovská 394/17, Karlín, 18600

Parcela: 29

V-24137/2016-703

Praha 8, RČ/IČO: 27923568

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2013.

V-15850/2013-703

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 29.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 02.12.2016. Zápis proveden dne 23.12.2016.

V-24137/2016-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud Brno-venkov 21D-2061/2014 ze dne 15.04.2015.

Právní moc ke dni 17.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.04.2015. Zápis proveden dne 13.05.2015.

V-8268/2015-703

Pro: Silnica Matěj, Brněnská 1324/95, 66451 Šlapanice

RČ/IČO: 030829/4217

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2017 10:35:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 584096 Velatice

Kat.území: 777633 Velatice

List vlastnictví: 102

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
29	23756	380
1082	23716	1096
	33756	80

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 Brno-venkov, kód: 703.**

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 12.07.2017 10:41:00

Řízení PÚ: .....





16

19

21

18

127

131

135

20

130

134

22

24

26

133

2019/1

⊕  
25

⊕  
27

28

136

⊕  
29

30

138

140

⊕  
31/1

⊕  
32

142

144

1:500



0 5 10 15 20 25 m

31/2

⬆  
33

146

149



16

18

20

22

25

27

29

31/1

19

21

24

26

28

30

33

127

128

130

131

133

134

136

138

140

142

144

146

149

135

2019/1

1:500



0 5 10 15 20 25 m

## Fotodokumentace z prohlídky

