

Znalecký posudek

Číslo položky z elektronické evidence znaleckých posudků: 025407/2023
č. znalce 533-07/2023

o ceně:

pozemku p. č. st. 646, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č. e. 140 a pozemku p. č. 2391/2 evidovaných v katastru nemovitostí na LV 1142 pro k. ú. Radějov u Strážnice (kód 737461) včetně součástí a příslušenství



Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé pro exekuční řízení Exekutorského úřadu Brno - město, Minská 54, 616 00 Brno ve věci oprávněného:

Home Credit a.s. IČ: 26978636, se sídlem Nové sady 996/25, PSČ: 602 00, Brno, práv. zast. Mgr. Mgr. Roman Pospiech, LL.M., advokát, se sídlem Svobodova 136/9, PSČ: 128 00, Praha

proti povinnému:

Lubomír Šimovec, bytem Sídliště č. p. 795, Květná - Strání, PSČ: 687 66

Zadavatel posudku: Exekutorský úřad v Brně - městě, JUDr. Karel Urban, Minská 54, 616 00 Brno

č. spisu: 97EX 29/22

Posudek vypracoval: Ing. Jitka Koluchová, znalec, bytem Martina Benky 13, 695 01 Hodonín
Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti

Datum místního šetření: 26. 5. 2023

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 26. 5. 2023

Číslo vyhotovení: 1/2

V Hodoníně dne 16. 6. 2023

Tento znalecký posudek obsahuje 25 stran včetně příloh a předává se ve dvojím vyhotovení.

Přílohy:

1. výpis z KN ze dne 15. 3. 2023 pro k. ú. Radějov u Strážnice, LV 1142
2. kopie katastrálních map ze dne 15. 3. 2023, pro k. ú. Radějov u Strážnice, z www.cuzk.cz
3. situace
4. fotodokumentace

1. Zadání znaleckého posudku

1.1.1 Úkol znalce

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 29/22-11 ze dne 4. 2. 2022 a to:

- pozemku parcelní číslo st. 646 o výměře 40 m², v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – rodinná rekreace č. ev. 140 (v části obce Radějov) stojící na parcele č. st. 646 a pozemku parcelní číslo. 2391/2 o výměře 793 m², v druhu pozemku trvalý travní porost, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, pro obec Radějov, katastrální území Radějov u Strážnice, na listu vlastnictví č. 1142

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

- stanovit cenu obvyklou
- uvést příslušenství nemovitostí
- uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva
- a stanovit výslednou cenu nemovitostí a jejich příslušenství

1.1.2 Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek o určení ceny obvyklé pro účely exekučního řízení.

1.1.3 Údaje sdělené zadavatelem znaleckého posudku mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Výčet použitých podkladů

- 2.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 15. 3. 2023, LV 1142, k. ú. Radějov u Strážnice
- 2.2 Kopie katastrální mapy ze dne 15. 3. 2023 z www.cuzk.cz
- 2.3 Exekuční příkaz č.j. 97EX 29/22-11 soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno – město, JUDr. Karla Urbana ze dne 4. 2. 2022. Nabylo právní moci 10. 2. 2022.
- 2.4 Usnesení č.j. 97EX 29/22-57 soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno – město, JUDr. Karla Urbana ze dne 27. 4. 2023, o ustanovení znalce z oboru ceny a odhady nemovitostí pro vyhotovení znaleckého posudku.
- 2.5 Informace z obecního úřadu obce Radějov
- 2.6 Rozhodnutí o umístění a stavbě rekreační chaty na pozemku p. č. 2387 v k. ú. Radějov, vydané odborem výstavby a vodního hospodářství rady ONV ve Veselí nad Moravou ze dne 19. 9. 1959, zn.: Výst./1959-Bk.
- 2.7 Projekt stavby ke stavebnímu povolení pro „rekreační chatu pana Otty Götze“ z 28. 10. 1958 schválené odborem pro výstavbu ve Veselí nad Moravou (situace, půdorysy, řez, pohledy).
- 2.8 Rozhodnutí Okresního národního výboru v Hodoníně, odboru výstavby a územního plánování č.j.: OVÚP273/73-K ze dne 18. 1. 1973 o povolení užívání chaty, povolené rozhodnutím ONV Veselí nad Moravou ze dne 19. 9. 1959, zn.: OVÚP 1959/Bk.
- 2.9 Územní plán obce Radějov
- 2.10 Informace o technické infrastruktuře VaK Hodonín, a.s. (IGIS web) ze dne 5. 6. 2023
- 2.11 Stanoviska k inženýrským sítím GasNet, s.r.o. ze dne 5. 6. 2022
- 2.12 Informace o inženýrských sítích E.ON Distribuce, a.s. ze dne 5. 6. 2022
- 2.13 Informace o kupních cenách z katastru nemovitostí
- 2.14 Výsledky místního šetření dne 26. 5. 2023, bez účasti vlastníka nemovitých věcí
- 2.15 Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb..
- 2.16 Malý lexikon obcí pro rok 2021

3. Nález - údaje o oceňovaných nemovitých věcech

Radějov je obec s 850 obyvateli. V obci se nachází základní síť obchodů a služeb, mateřská a základní škola, pošta, knihovna, praktický lékař, infocentrum, fara, hasičská zbrojnice, ubytovací zařízení (chalupy, penziony), restaurace, občerstvení. Většina sportovních akcí se odehrává ve Sportovním společenském centru a na fotbalovém hřišti. Na okraji obce začíná rozsáhlá chatová oblast, která nyní čítá asi 450 chat.

Obec leží v chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty, v blízkosti hranice se Slovenskem, jižním směrem od Veselí nad Moravou a východním směrem od Hodonína, cca 4 km jihovýchodně od města Strážnice. Obcí protéká potok Radějovka. V okolí obce je zemědělská krajina a rozsáhlé lesy.

Dopisem ze dne 2. 5. 2023 vyzval znalec vlastníka oceňovaných nemovitých věcí k umožnění prohlídky a zaměření nemovitých věcí a k předložení dokladů od oceňovaných nemovitých věcí, a to: stavebního povolení, kolaudačního rozhodnutí, projektové dokumentace, případných nájemních smluv, smluv o věcném břemení a o sdělení dalších informací souvisejících s oceňovanými nemovitými věcmi, které mají vliv na určení jejich ceny. Vlastník na dopis nereagoval a k místnímu šetření se nedostavil. Požadované doklady vlastník oceňovaných nemovitých věcí znalci nepředložil.

Informace o oceňovaném objektu rodinné rekreace č. e. 140 byly zjišťovány také na obecním úřadě v Radějově. Z archivu obecního úřadu v Radějově byly znalci poskytnuty následující doklady:

- Rozhodnutí o umístění a stavbě rekreační chaty na pozemku p. č. 2387 v k. ú. Radějov, vydané odborem výstavby a vodního hospodářství rady ONV ve Veselí nad Moravou ze dne 19. 9. 1959, zn.: Výst./1959-Bk.
- Projekt stavby ke stavebnímu povolení pro „rekreační chatu pana Otty Götze“ z 28. 10. 1958 schválené odborem pro výstavbu ve Veselí nad Moravou (situace, půdorysy, řez, pohledy).
- Rozhodnutí Okresního národního výboru v Hodoníně, odboru výstavby a územního plánování č.j.: OVÚP273/73-K ze dne 18. 1. 1973 o povolení užívání chaty, povolené rozhodnutím ONV Veselí nad Moravou ze dne 19. 9. 1959, zn.: OVÚP 1959/Bk.

Vzhledem k tomu, že se povinný k místnímu šetření nedostavil, byly zaměření nemovitých věcí a vizuální prohlídka provedeny pouze z vnější strany nemovitých věcí tak, jak to bylo možné. Stav vnitřních konstrukcí a vybavení je v posudku stanoven pouze na základě vnějších znaků, nebo odhadem. Zařízení, vybavení a závady ve vnitřním prostoru, do kterého nebyl znalci umožněn přístup, nebylo možno zjistit.

Jiné podklady týkající se oceňovaných nemovitých věcí nebyly znalci předloženy ani znalcem zjištěny. Znalec nepřebírá odpovědnost za odlišnost a takové rozdíly, které by mohly mít vliv na celkovou obvyklou cenu nemovitých věcí.

Oceňované pozemky: p. č. st. 646 evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinné rekreace č. e. 140 a pozemek p. č. 2391/2 evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku trvalý travní porost se nacházejí v severovýchodní části katastrálního území Radějov u Strážnice, v lokalitě Žadovce, v chatové oblasti v blízkosti fotbalového hřiště, ve vzdálenosti cca 1,23 km vzdušnou čarou jihovýchodně od souvisle zastavěné části obce Radějov.

Příjezd k oceňovaným pozemkům je ze silnice III. třídy (Strážnice – Radějov) č. 4997 po obecní zpevněné komunikaci na pozemku p. č. 3551/3 (LV 1) a dále po nezpevněné komunikaci na obecních nebo lesních pozemcích. K samotné hranici oceňovaných pozemků, ke dni místního šetření, možnost příjezdu po zpevněné nebo nezpevněné komunikaci není. Je zde pouze pěší přístup přes pozemky jiných vlastníků.

Oceňovaný pozemek p. č. 646 je svažitý s orientací na severozápad, půdorysně nepravidelného tvaru. Ze všech stran hraničí s oceňovaným pozemkem p. č. 2391/2. Na pozemku se, ke dni místního šetření, nachází rekreační chata č. e. 140.

Popis chaty

Stavba je samostatná, dle schválené projektové dokumentace, jednopodlažní se sedlovou střechou, částečně podsklepená.

Dispozice dle projektové dokumentace pro stavební povolení

Do I. nadzemního podlaží, se vstupuje po venkovních betonových schodech hlavními vstupními dveřmi. Za vstupními dveřmi je zádveř, ze kterého vedou, po levé straně, dveře do obytné místnosti,

kterou se prochází do ložnice a z ložnice do místnosti s umyvadlem. V čele zádveří je vstup do kuchyně.

Vstup do I. podzemního podlaží je zvenčí po venkovních betonových schodech.

Oproti projektové dokumentaci byla vybudována u vstupu do chaty obestavěná veranda a na severovýchodní straně chaty byl vybudován vstup na půdu po dřevěných schodech s malou verandou před vstupem do půdního prostoru.

Konstrukční řešení dle projektové dokumentace

Základy běžného provedení, s izolací proti zemní vlhkosti.

Obvodové zdivo I. podzemního podlaží je pravděpodobně z cihel pálených obložených lomovým kamenem, tl. 0,400 m. Obvodové konstrukce I. nadzemního podlaží jsou tvořeny z hranolů a sololitových desek, tl. 0,200 m.

Stropní konstrukce nad I. podzemním podlažím je betonová, nad I. nadzemním podlažím je strop dřevěný trámový s podbitím sololitovými deskami, nad kterými je skelná rohož. Střešní konstrukci tvoří dřevěný krov, střešní krytina je z tašek pálených nad sedlovou střechou původní chaty a z vlnitého plechu nad obestavěnou verandou. Okapy a svody jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná dvojitá. Okno do I. podzemního podlaží je opatřeno mříží. Na některých oknech jsou dřevěné okenice. Vstupní dveře jsou dřevěné.

Elektroinstalace je provedena pravděpodobně světelná a třífázová. Objekt je vybaven bleskosvodem.

Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn vstup do chaty, nebylo možno vnitřní vybavení a zařízení zjistit. V projektové dokumentaci není popsáno.

Výměry pro ocenění:

Měření a výpočet výměr se provede dle přílohy číslo 1 k vyhlášce č. 337/2022 Sb.

Obestavěný prostor stavby (OP) se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby (Os), vrchní stavby (Ov) a zastřešení (Oz). Obestavěný prostor základů se neuvažuje:

$$OP = Os + Ov + Oz$$

I. NP: šířka 4,89m, délka 7,00m, výška 2,3m, I. PP: šířka 3,20m, délka 3,95m, světlá výška I. podzemního podlaží 1,70m, výška I. podzemního podlaží 1,80m, světlá výška I. nadzemního podlaží 2,10m, výška I. nadzemního podlaží 2,30m, průměrná výška soklu 0,79m, výška sedlové střechy 2,50m, výška pultové střechy 0,80m. Neměřitelné výměry byly převzaty ze schválené projektové dokumentace.

a) Obestavěný prostor spodní stavby (Os)

$$Os = (3,20m \times 3,95m) \times (0,10m + 1,70m + 0,20m) = \underline{25,28 \text{ m}^3}$$

b) Obestavěný prostor vrchní stavby (Ov)

$$Ov_{I, NP} = (4,89m \times 7,00m + 1,40m \times 3,17m + 1,20m \times 1,18m) \times (2,10m + 0,20m + 0,79) - (3,20m \times 3,95m \times 0,79m) = \underline{113,87 \text{ m}^3}$$

c) Obestavěný prostor zastřešení (Oz)

$$Oz = (4,89m \times 7,00m - 1,20m \times 1,99m) \times (2,20m + 0,30m)/2 + (1,40m \times 3,17m + 1,20m \times 1,18m) \times 0,80m/2 = \underline{42,14 \text{ m}^3}$$

Obestavěný prostor celkem:

$$OP = Os + Ov + Oz = 25,28 \text{ m}^3 + 113,87 \text{ m}^3 + 42,14 \text{ m}^3 = \underline{181,29 \text{ m}^3}$$

Zastavěná plocha:

$$I. \text{ podzemní podlaží: } 3,20m \times 3,95m = \underline{12,64 \text{ m}^2}$$

$$I. \text{ nadzemní podlaží: } 4,89m \times 7,00m + 1,40m \times 3,17m + 1,20m \times 1,18m = \underline{40,08 \text{ m}^2}$$

Oceňovaný pozemek p. č. 2391/2 je svažitý s orientací na severozápad, půdorysně má přibližně tvar lichoběžníku. Pozemek obklopuje ze všech stran oceňovaný stavební pozemek p. č. 646, na kterém se nachází, ke dni místního šetření, chata č. e. 140. Hranici mezi pozemky tvoří obvodové zdi chaty. Na vnější severovýchodní hranici sousedí oceňovaný pozemek p. č. 2391/2 s pozemkem p. č. 3245 (LV 1515), na kterém se nachází lesní porost. Na vnější jihovýchodní hranici sousedí oceňovaný pozemek p. č. 2391/2 s pozemkem p. č. 2391/3 (LV 1141), který tvoří funkční celek se stavebním pozemkem p. č. 647, jehož součástí je stavba rodinné rekreace č. e. 141. Na vnější jižní a jihozápadní hranici sousedí oceňovaný pozemek s pozemkem p. č. 2391/10 (LV 196), který tvoří funkční celek se stavebním pozemkem p. č. 710, jehož součástí je stavba rodinné rekreace č. e. 147 a s pozemkem p. č. 2391/20 (LV 1), na kterém se nachází travní porost. Na vnější severozápadní hranici sousedí s pozemkem p. č. 2391/5 (LV 1145), který tvoří funkční celek se stavebním pozemkem p. č. 645, jehož součástí je stavba rodinné rekreace č. e. 139. Oceňovaný pozemek a sousední pozemky na jeho vnější hranici od sebe vzájemně odděleny nejsou.

Na pozemku p. č. 2391/2 se, ke dni místního šetření, nachází náletový porost (převážně listnaté stromy, keře a travní porost) a okrasné rostliny (thuje – 2 kusy). Dále jsou na pozemku dvě menší

stavby z dřevěných kuláčů opatřeny vstupními dveřmi, navazující na severozápadní straně na objekt chaty, jejichž účel se znalci nepodařilo zjistit, přístřešek nad venkovním posezením, zpevněná plocha - chodník, která umožňuje přístup k chatě a přístřešku, žumpa a stavba jiného vlastníka (vedení NN).

V nejbližším okolí oceňovaných nemovitých věcí se nachází chatová zástavba.

V místě je možnost napojení na rozvod elektřiny. Parkovací možnosti v okolí oceňovaných nemovitých věcí jsou špatné, a to na parkovacích plochách v okolí a na pozemcích ve funkčních celcích se stavebními pozemky zastavěnými chatami.

Zastávka veřejné autobusové dopravy je vzdálena cca 730 m, železniční zastávka v obci a okolí není.

Dle platného územního plánu obce Radějov, ke dni ocenění, jsou pozemky p. č. 646, p. č. 2391/2 situovány v zastavěném území obce, v ploše rodinné rekreace, označené „RI“.

Hlavní využití: pro rodinnou rekreaci v chatách a chatových osadách.

Přípustné využití: veřejné prostranství, stavby občanského vybavení, tělovýchova a sport, parkové úpravy prostranství a veřejná zeleň, nezbytné plochy pro dopravní a technickou infrastrukturu. Pouze rekonstrukce a zlepšování standardů hygienického zázemí i rozšířením stávající stavby.

Podmínečně přípustné využití: stavební úpravy objektů za podmínky souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Nepřípustné využití: umístování nových objektů nebo jejich kapacitní rozšiřování dostavbami a nadstavbami, oplocení pozemků. Všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání: max. výška objektů 2 NP + podkroví a max. 10 m nad úroveň terénu navazujícího na veřejné prostranství.

Dle výpisu z katastru nemovitostí ke dni 15. 3. 2023 nejsou oceňované nemovité věci zatíženy věcnými břemeny. Ve skutečnosti je pod povrchem pozemku p. č. 2391/2 uloženo vedení NN, které zajišťuje přívod elektřiny k oceňované chatě a ostatním chatám v okolí.

Znalci nebyly předloženy žádné doklady o jiných právech a závadách spojených s oceňovanými nemovitými věcmi.

4. Posudek

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 29/22-11 ze dne 4. 2. 2022 a to:

- pozemku parcelní číslo st. 646 o výměře 40 m², v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – rodinná rekreace č. ev. 140 (v části obce Radějov) stojící na parcele č. st. 610 a pozemku parcelní číslo. 2391/2 o výměře 793 m², v druhu pozemku trvalý travní porost, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, pro obec Radějov, katastrální území Radějov u Strážnice, na listu vlastnictví č. 1142

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

- stanovit cenu obvyklou
- uvést příslušenství nemovitostí
- uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva
- a stanovit výslednou cenu nemovitostí a jejich příslušenství

4.1 Určení obvyklé ceny

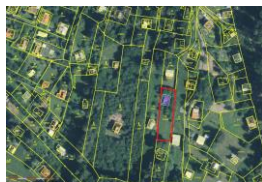
Obvyklou cenou dle § 2, odstavce (2) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění ke dni ocenění, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejnými nebo obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji. Toto porovnání se provádí na základě vlastní databáze prodaných

nemovitých věcí, průzkumu trhu, informací z kupních smluv z veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

V souladu se zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a § 1a platné prováděcí vyhlášky č. 337/2022 Sb., znalec použil pro určení obvyklé ceny pozemků k porovnání sjednané ceny z kupních smluv získaných z katastru nemovitostí.

4.1.1 Stavební pozemky, jejichž součástí jsou rekreační chaty (porovnávané)



1. Radějov

Celková plocha pozemků 860m², zastavěná plocha 40m²

Rekreační chata se nachází v rekreační chatové oblasti v lokalitě Žadovce, jihovýchodně od obce Radějov. Jedná se o samostatnou, jednopodlažní chatu se sedlovou střechou s podkrovím, částečně podsklepenou. Chata je v dobrém stavebně-technickém stavu. Je napojena na zdroj el. energie. Vytápění je lokální. Je přístupná přes pozemky jiných vlastníků, po nezpevněných plochách.

Prodej: 07/2022 (V-4465/2022-706)

1 395 000 Kč

Objekt má srovnatelný charakter, velikost, rozlohu pozemků, opotřebení, vybavenost a nachází se ve stejné lokalitě.



2. Radějov

Celková plocha pozemků 1784m², zastavěná plocha 30m²

Rekreační chata se nachází v rekreační chatové oblasti v lokalitě Žadovce, jihovýchodně od obce Radějov. Jedná se o samostatnou, jednopodlažní chatu se sedlovou střechou s podkrovím, částečně podsklepenou. Chata je v dobrém stavebně-technickém stavu. Je napojena na zdroj el. energie. Vytápění je lokální. Je přístupná přes pozemky jiných vlastníků, po nezpevněné komunikaci.

Prodej: 12/2022 (V-8116/2022-706)

1 750 000 Kč

Objekt má srovnatelný charakter, opotřebení, vybavenost, menší velikost, větší rozlohu pozemků a nachází se ve stejné lokalitě.



3. Radějov

Celková plocha pozemků 1602m², zastavěná plocha 39m²

Rekreační chata se nachází v rekreační chatové oblasti, v lokalitě Žadovce, jihovýchodně od obce Radějov. Jedná se o samostatnou, jednopodlažní chatu se sedlovou střechou s podkrovím, částečně podsklepenou. Chata je v dobrém stavebně-technickém stavu. Je napojena na zdroj el. energie. Vytápění je lokální.

Prodej: 01/2023 (V-8726/2022-706)

1 840 000 Kč

Objekt má srovnatelný charakter, velikost, opotřebení, vybavenost, větší rozlohu pozemků a nachází se ve stejné lokalitě.

Z kupních smluv získaných znalcem vyplývá, že realizovaná cena za obdobné objekty v obci Radějov a okolí do 5 km v letech 2022 až 2023 činila 1 395 000 – 1 840 000 Kč. Získané kupní ceny jsou upraveny indexem odlišnosti dle významu obce, poloze, rozloze a tvaru pozemků, možnosti napojení

pozemků na inženýrské sítě, dopravní dostupnosti k hranici pozemků, velikosti, vybavenosti a opotřebení objektů a případného omezení využití pozemků z hlediska staveb jiných vlastníků na pozemcích a pod povrchem pozemků.

porovnávané objekty

Porovnávané nemovité věci	Cena k porovnání Kč	Index odlišnosti lo							Upravená cena Kč
		zdroj	velikost	opotřebení	vybavenost	obec	pozemek	ostatní	
1	1395000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1395000
2	1750000	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,09	1,00	1690005
3	1840000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	1,00	1703704

Maximum: 1 703 704 Kč

Minimum: 1 395 000 Kč

Průměr: 1 596 236 Kč

Přehled použitých koeficientů:

- K_{zc} (Koeficient redukce dle zdroje ceny) - ceny uváděné v realitních inzercích nelze vždy použít v plné výši. Realitní kanceláře většinou respektují přání prodávajícího, které bývá nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícím a v případě neúspěšné inzerce po delší době ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny k ceně nabídkové ($k_{zc} \leq 1,00$, v odborné literatuře se uvádí hodnota koeficientu od 0,65 – 1,00). Koeficient pro skutečně realizovanou cenu je roven 1,00. Při použití ceny z realitní inzerce s provizí byl koeficient stanoven ve výši 0,90, bez provize 0,95. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen i vývoj obvyklé ceny v čase. Příslušným indexem bude sjednaná cena promítnuta do období, ke kterému je ocenění provedeno.
- K₁ (Koeficient úpravy dle velikosti objektu) – porovnání zastavěné plochy a počtu podlaží v objektu
- K₂ (Koeficient úpravy dle opotřebení nemovitých věcí) – hodnocení stavebně-technického stavu. Byly zohledňovány stavebně-konstrukční prvky, stáří, provedené rekonstrukce a úpravy.
- K₃ (Koeficient úpravy dle vybavenosti nemovitých věcí) – hodnocení stavu vybavenosti porovnávaných objektů. Byly zohledňovány: napojení na inženýrské sítě, způsob vytápění stavby, příslušenství (koupelna a splachovací záchod), případně nadstandardní vybavení (bazén), venkovní úpravy a vedlejší stavby.
- K₄ (Koeficient úpravy dle obce) – porovnání dle velikosti a významu obce, lokality, ve které se objekt nachází, po zvážení ekonomických, sociálních a přírodních vlivů.
- K₅ (Koeficient úpravy dle velikosti pozemku) – hodnocena rozloha a tvar pozemků.
- K₆ (Koeficient úpravy dle vlastnických vztahů) - spoluvlastnictví, prodej podílů, věcná břemena

Za předpokladu, že porovnávaný objekt je zcela totožný s objektem porovnávaným, uvažují se všechny koeficienty rovny 1,00.

Cena určená porovnávací metodou pro pozemek p. č. st. 646, jehož součástí je stavba rodinné rekreace č. e. 140 a pozemku p. č. 2391/2 činí 1 596 240 Kč.

4.1.2 Porovnávané pozemky (louky, pastviny, travní porosty)

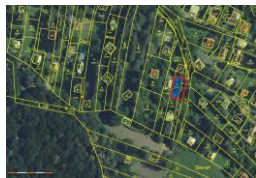


1. Radějov

Pozemek o celkové výměře 6437 m² (podíl ½) Nachází se mimo souvisle zastavěné území obce Radějov, v chráněné krajinné oblasti, v chatové osadě. Jedná se o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Územním plánem je určen pro rodinnou rekreaci. Pozemek je přístupný po nezpevněné komunikaci. Pozemek je možno napojit pouze na zdroj NN. Pozemek využíván jako rekreační plocha v okolí chaty individuální rekreace.

Prodáno: 06/2021

40 Kč/m²



2. Radějov

Pozemky o celkové výměře 312 m². Nacházejí se mimo souvisle zastavěné území obce Radějov, v chráněné krajinné oblasti, v chatové osadě. Jedná se o pozemky evidované v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Územním plánem jsou určeny pro rodinnou rekreaci. Pozemky jsou přístupné po nezpevněné komunikaci. Pozemky je možno napojit pouze na zdroj NN. Pozemky jsou využívány jako rekreační plocha v okolí chaty individuální rekreace.

Prodáno: 09/2020

100 Kč/m²



3. Radějov

Pozemky o celkové výměře 39 m². Nacházejí se mimo souvisle zastavěné území obce Radějov, v chráněné krajinné oblasti, v chatové osadě. Jedná se o pozemky evidované v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost a ostatní komunikace. Územním plánem jsou určeny pro rodinnou rekreaci. Pozemky jsou přístupné po nezpevněné komunikaci. Pozemky je možno napojit pouze na zdroj NN. Pozemky jsou využívány jako rekreační plocha v okolí chaty individuální rekreace.

Prodáno: 07/2020

110 Kč/m²



4. Radějov

Pozemek o celkové výměře 62 m². Nachází se mimo souvisle zastavěné území obce Radějov, v chráněné krajinné oblasti, v chatové osadě. Jedná se o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Územním plánem je určen pro rodinnou rekreaci. Pozemek je přístupný po nezpevněné komunikaci. Pozemek je možno napojit pouze na zdroj NN. Pozemek je využíván jako rekreační plocha v okolí chaty individuální rekreace.

Prodáno: 09/2020

121 Kč/m²

Z kupních smluv získaných znalcem vyplývá, že realizovaná cena za obdobné pozemky v k. ú. Radějov u Strážnice v letech 2020 až 2021 činila 40 – 121 Kč/m². Získané kupní ceny jsou upraveny indexem odlišnosti na základě účelu využití pozemků dle územního plánu, dle významu obce, polohy pozemků v obci, velikosti a tvaru pozemků, možnosti komerčního využití a případného omezení využití pozemků z hlediska staveb jiných vlastníků na pozemku a pod povrchem pozemku a data prodeje.

Porovnávání pozemky pro pozemek p. č. 2391/2 (trvalý travní porost), výměra 793 m²)

Porovnávání pozemků pro pozemkové právo 200/12 (úřadní servis), výměra 100 m ²								
Porovnávané nemovitě věci	Cena k porovnání Kč/m ²	Index odlišnosti lo						Upravená cena Kč/m ²
		zdroj	účel využití	poloha	přístupnost	tvár, velikost	ostatní	
1	40	1,23	1,00	1,00	1,00	1,25	1,00	39
2	100	1,30	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	135
3	110	1,31	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	153
4	121	1,30	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	167

Maximum: 167 Kč/m²

Minimum: 39 Kč/m²

Průměr: 124 Kč/m²

Za předpokladu, že porovnávaný objekt je zcela totožný s objektem porovnávaným, uvažují se všechny koeficienty rovny 1,00.

Přehled použitých koeficientů:

- K_{zc} (Koeficient redukce dle zdroje ceny) - ceny uváděné v realitních inzercích nelze vždy použít v plné výši. Realitní kanceláře většinou respektují přání prodávajícího, které bývá nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícím a v případě neúspěšné inzerce po delší době ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny k ceně nabídkové ($k_{zc} \leq 1,00$, v odborné literatuře se uvádí hodnota koeficientu od 0,65 – 1,00). Koeficient pro skutečně realizovanou cenu je roven 1,00. Při použití ceny z realitní inzerce uvedené včetně provize realitní kanceláře byl koeficient stanoven ve výši 0,85. Cena uvedená bez provize realitní kanceláře byla redukována koeficientem 0,90. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen i vývoj obvyklé ceny v čase. Příslušným indexem bude sjednaná cena promítnuta do období, ke kterému je ocenění provedeno
- K₁ (Koeficient úpravy dle účelu využití) – porovnání dle možnosti využití pozemku v závislosti na platné územně plánovací dokumentaci
- K₂ (Koeficient úpravy dle polohy) – porovnání dle velikosti a významu obce, lokality, ve které se pozemek nachází a přístupu nebo příjezdu k pozemku, po zvážení ekonomických, sociálních a přírodních vlivů.
- K₃ (Koeficient úpravy dle velikosti a tvaru pozemku) – hodnocení tvaru a velikosti pozemků podle informací a fotodokumentace, které jsou součástí inzerce, vlastní databáze, katastru nemovitostí.
- K₄ (Koeficient úpravy ostatní) – hodnocení porostů na pozemku, omezení využívání pozemků z hlediska staveb na pozemku, případně pod povrchem pozemku, vlastnických vztahů, možnosti komerčního využití pozemků, zohlednění data prodeje.

Cena určená porovnávací metodou pro 1 m² pozemku p. č. 2391/2 činí 124 Kč.

4.1.3 Věcná břemena

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 15. 3. 2023 oceňované pozemky nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Podzemní vedení NN

Popis věcného břemene

Ve skutečnosti je však pod povrchem pozemku p. č. 2391/2 položeno vedení NN (zjištěno z webových stránek společnosti EG.D, a.s.).

Obsahem věcného břemene je:

Zřídit a provozovat zařízení distribuční soustavy

Ocenění věcného břemene

Dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. se služebnosti oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním doby jeho trvání nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene. U služebností se v ročním užítku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci. Míra omezení vlastnického práva spočívá ve snížené využitelnosti pozemku podzemním vedením.

Pozemek není pronajímán na základě nájemní smlouvy. Roční užitek z nájemní smlouvy tedy nebylo možno zjistit. Vzhledem k uvedenému bude pro výpočet použit roční užitek procentem z ceny obvyklé. Dle oceňovacího předpisu a odborné literatury (znaleckého standardu č. 4 znaleckého ústavu AREAS Brno, s.r.o.) se nájemné zjišťuje procentní sazbou z obvyklé ceny nemovité věci. Procentní sazba nájemného z obvyklé ceny pozemků určených k rekreačnímu využití a bydlení činí, dle znaleckého standardu, od 3,00% do 6,00%. S ohledem na způsob užívání oceňovaného pozemku znalec stanovuje pro výpočet procentní sazbu 3,00%.

Průzkumem trhu v dané lokalitě bylo zjištěno, že ceny pozemků určených pro rekreaci v dané lokalitě (k. ú. Radějov) se pohybovaly v letech 2020 až 2021 v rozmezí 40 – 121 Kč/m². Vzhledem k tomu, že v současné době nebyly obdobné prodeje provedeny, vychází znalec z cen, zjištěných v letech 2020 až 2021, které jsou upraveny časovým koeficientem. Jako obvyklá cena pro pozemek p. č. 2391/2 byla stanovena cena 124 Kč/m². Nájemné by pak činilo: $0,03 \times 124 \text{ Kč/m}^2 = 3,72 \text{ Kč/m}^2$.

Plocha pro výpočet věcného břemene:

Geometrický plán se zaměřením věcného břemene nemá znalec k dispozici. Plocha pro výpočet věcného břemene jsou tedy určena odhadem a činí pro pozemek p. č. 2391/2 cca 72 m²

Použité nájemné pro výpočet: 3,72Kč/m²

Výpočet ceny věcného břemene pro pozemek p. č. 2391/2:

Roční jednotkové nájemné dosažitelné.....	3,72 Kč/m ²
Dílčí roční užitek ru _i z výměry 72m ²	267,84 Kč
Roční užitek zjištěný ze smlouvy	0 Kč
Počet let užívání práva podle smlouvy	neurčeno
Koeficient míry užítu k _o	1,00
Roční užitek celkem ru _o	267,84 Kč
Míra kapitalizace pro výpočet p	8 %
Cena věcného břemene (roční užitek ru _o / míra kapitalizace p)	3 348Kč
Věcné břemeno podzemního vedení NN celkem zaokrouhleno.....	3 350,00 Kč

Cena věcného břemene podzemního vedení NN na pozemku p. č. 2391/2 činí 3 350 Kč

4.2 Cena zjištěná

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se, dle § 1c vyhlášky č. 337/2022 Sb. určuje ve znaleckém posudku i cena zjištěná.

Cena zjištěná je v kontextu § 1 odst. 3 písmeno a) zákona č. 151/1997 Sb. cenou, která se používá tehdy, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování než určením obvyklé ceny.

4.2.1 Pozemek p. č. st. 646 o výměře 40 m², § 4

Pozemek p. č. st. 646 je evidován v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 40 m².

Je situován v severovýchodní části katastrálního území Radějov u Strážnice, v lokalitě Žadovce, v chatové oblasti v blízkosti fotbalového hřiště, ve vzdálenosti cca 1,23 km vzdušnou čarou jihovýchodně od souvisle zastavěné části obce Radějov.

Dle platného územního plánu obce Radějov, se pozemek p. č. st. 646 nachází v zastavěném území obce, v ploše rodinné rekreace označené „RI“.

Příjezd k oceňovanému pozemku p. č. st. 646 je po nepevněných komunikacích. K samotné hranici pozemku je příjezd po nepevněné travnaté ploše.

Na pozemku p. č. st. 646 se, ke dni místního šetření, nachází chata č. e. 140, povolená rozhodnutím o umístění a stavbě rekreační chaty na pozemku p. č. 2387 v k. ú. Radějov, vydaným odborem výstavby a vodního hospodářství rady ONV ve Veselí nad Moravou ze dne 19. 9. 1959, zn.: Výst./1959-Bk, žumpa na vyvážení, elektroinstalace vč. přípojky NN“.

Dle výpisu z katastru nemovitostí pozemek není zatížen věcnými břemeny.

4.2.1.1 Cena pozemku se určí podle § 4 odst. (1) oceňovací vyhlášky.

Radějov		
Malý lexikon obcí ČR 2020	Počet obyvatel obce	834
Kraj		Jihomorav.
Zákl. cena staveb. pozemku vyjm. obcí, okresů, obl., příl.č. 2, tab.1	Hodonín	Kč/m ² 1420

Úprava zákl. cen staveb. pozemků obcí nevyjmenovaných dle tab. č. 2, přílohy č. 2 vyhlášky

Znak	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Oi
O1	Velikost obce podle počtu obyvatel	IV.	Od 501 do 1000 obyvatel	0,65
O2	Hospodářsko-správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	V.	Sousedí s k.ú. Strážnice na Moravě	1,00
O4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O5	Dopravní obslužnost obce	III.	Autobusová nebo železniční zastávka	0,90
O6	Občanská vybavenost v obci	II.	Rozšířená vybavenost	0,98
Zákl. cena: $ZC = ZC_{v1} \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$				488,00

Index trhu: IT - příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
P2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek se stavbou (stejný vlastník)	0,00
P3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
P5	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
				0,00
P6	Povodňová rizika	IV.	Zóna se zanedbatel. nebezp. výskytu záplav	1,00
P7	Hospodářsko-správní význam obce			1,00
P8	Poloha obce			1,00
P9	Občanská vybavenost obce			1,00
Index trhu: $IT = P6 \times P7 \times P8 \times P9 \times (1 + \sum P1-5)$				1,000

Index omezujících vlivů pozemku: Io - příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Geometrický tvar a velikost pozemku	II.	Bez vlivu	0,00
P2	Svažitosť pozemku a expozice	III.	Svažitosť je do 15%	0,00
P3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
P4	Ochranná pásma	III.	CHKO II. - IV. zóna	-0,01
P5	Omezení užívání pozemku	II.	Stavební uzávěra	-0,05
P6	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 + \sum P1-6$				0,940

Index polohy pro pozemky: Ip - příloha č. 3, tabulka č. 4

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Druh a účel užití stavby	I.	Stavby pro rodinnou rekreaci	0,85
P2	Převažující zástavba v okolí	III.	Rekreační oblast	0,05
P3	Poloha pozemku v obci	IV.	Část obce nesrostlá s obcí	0,07
P4	Možnost napojení pozemku na inž. sítě	II.	Pozemek lze napojit na některé IS v obci	-0,05
P5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II.	Občanská vybavenost je částečně dostupná	0,00
P6	Dopravní dostupnost k pozemku	I.	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,05
P7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka je od 201m do 1000m	0,00
P8	Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
P9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	0,00

P11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index polohy: $IP = P1 \times (1 + \sum P2_{-11})$				0,867

Index cenového porovnání I dle § 4, odst. 1: $I = IT \times IO \times IP$				0,815
Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I$			Kč/m ²	397,72
Základní cena upravená redukcí: $ZCU1 = ZC \times (200 + 0,8 \times \sum v_{pi}) / \sum v_{pi}$			Kč/m ²	0,00
Výměra pozemku:			m ²	40,00
Cena pozemku:			Kč	15 908,90
Zaokrouhlo dle § 50			Kč	15 910,00

Cena pozemku p. č. st. 646 o výměře 40 m² zjištěná podle oceňovací vyhlášky činí, ke dni odhadu, 15 910 Kč.

4.2.1.2 Cena chaty se určí podle § 36 oceňovací vyhlášky.

Popis viz čl. 3. Nález - údaje o oceňovaných nemovitých věcech

Výměry pro ocenění: viz čl. 3. Nález - údaje o oceňovaných nemovitých věcech

Zjištění charakteru objektu

Objekt je částečně podsklepený, s jedním nadzemními podlažím, se sedlovou střechou s půdním prostorem, konstrukce dřevěná, oboustranně obíjená. Objekt nemá žádné provozní místnosti, má jeden samostatný byt. Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn vstup do chaty, předpokládá se, dle schválené projektové dokumentace, že není vybudováno podkroví. Vnitřní vybavení a zařízení se pro účely ocenění předpokládají standardního provedení.

Vzhledem k charakteru stavby a schválené projektové dokumentaci se jedná, dle oceňovací vyhlášky, o rekreační chatu, typ E, CZ-CC 111, SKP 46.21.11.4

Cena rekreační chaty, § 36

Ocenění dokončené chaty porovnávacím způsobem podle § 36 a příloha č. 25 a 3 vyhlášky

Radějov		
Malý lexikon obcí ČR 2022	Počet obyvatel obce	834
Kraj		Jihomorav.
Základní cena příloha č. 25, tab. 1: ZC	Kč/m ³	3541

Index trhu: IT - příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Ti
P1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	II.	Poptávka odpovídá nabídce	0,00
P2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek se stavbou (stejný vlastník)	0,00
P3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Bez vlivu	0,00
P5	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
P6	Povodňová rizika	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím	1,00
P7	Hospodářsko-správní význam obce			1,00
P8	Poloha obce			1,00
P9	Občanská vybavenost obce			1,00
Index trhu: $IT = P6 \times P7 \times P8 \times P9 \times (1 + \sum P1-5)$				1,000

Index polohy pro pozemky: Ip - příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Druh a účel užití stavby	I.	Stavby pro rodinnou rekreaci	0,85
P2	Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	III.	Rekreační oblast	0,05
P3	Poloha pozemku v obci	IV.	Část obce nesrostlá s obcí	0,07

P4	Možnost napojení na inženýrské sítě v obci	II.	Lze napojit na některé sítě v obci	-0,05
P5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II.	Částečně dostupná o. v. v obci	0,00
P6	Dopravní dostupnost	I.	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,05
P7	Hromadná doprava	II.	Zastávka ve vzdálenosti od 201 do 1000 m	0,00
P8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
P9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	0,00
P11	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $IP = P1 \times (1 + \sum P2 - 11)$				0,867

Index konstrukce a vybavení: Iv - příloha č. 24, tabulka č. 2

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Vi
V0	Typ stavby	I.	podsklepená do 1/2, bez podkrovní	E
V1	Druh stavby	II	Rekreační chata	0,00
V2	Svislé konstrukce	II.	Dřevěné oboustranně obíjené	-0,03
V3	Střešní konstrukce	II.	Krov s možností podkrovní	0,00
V4	Napojení na veřejné sítě	II	El. proud, žumpa	0,00
V5	Vybavení	II	Pouze suché WC mimo stavbu	-0,06
V6	Vytápění stavby	II.	Lokální vytápění	0,00
V7	Příslušenství stavby (venk.úpr. a vedl. stavby)	III.	Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu	0,00
V8	Výměry pozemků užívané se stavbou	III.	Nad 400 m ²	0,03
V9	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
				-0,06
V10	Stavebně-technický stav	III.	Stavba se zanedbanou údržbou	0,85
s	$s = 1 - 0,005 \times y$		50	0,75
Index konstrukce a vybavení: $Iv = (1 + V1-9) \times V10$				0,599

Základní cena upravená: ZCU = ZC x Iv		Kč/m ³	2 121,06
Obestavěný prostor chaty: OP		m ³	181,29
Cena chaty (vč.ev. příslušenství) bez pozemku: CSp = OPxZCUxltxIP		Kč	333 384,72
Zaokrouhleno dle § 50		Kč	333 380,00

Cena rekreační chaty č. e. 140 na pozemku p. č. st. 646 ke dni odhadu činí 333 380 Kč.

4.2.1.3 Rekapitulace:

4.2.1.1 Pozemek p. č. 646 15 910 Kč

4.2.1.2 stavba č. e 140 na pozemku p. č. 646 333 380 Kč

Celkem **349 290 Kč**

Cena nemovité věci, pozemku p. č. 646, jehož součástí je rozestavěná stavba č. e. 140 včetně součástí a příslušenství, určená dle zákona č 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky, ke dni ocenění, činí 349 290 Kč.

4.2.2 Pozemek p. č. 2391/2 o výměře 793 m², § 4

Pozemek p. č. 2391/2 je evidován v katastru nemovitostí v druhu pozemku trvalý travní porost o výměře 793 m² se způsobem ochrany ZPF, CHKO a rozsáhlé chráněné území.

Je situován v severovýchodní části katastrálního území Radějov u Strážnice, v lokalitě Žadovce, v chatové oblasti v blízkosti fotbalového hřiště.

Dle platného územního plánu obce Radějov, se pozemek p. č. 2391/2 nachází v zastavěném území obce, v ploše rodinné rekreace označené „RI“.

Příjezd k oceňovanému pozemku je po nezpevněných komunikacích. K samotné hranici pozemku je příjezd po nezpevněné ploše.

Na pozemku se, ke dni místního šetření, nachází vedlejší stavby (přístřešek nad posezením) a dva přístřešky u severozápadní obvodové stěny s dřevěným opláštěním svislých konstrukcí, s uzamykatelnými vstupními dveřmi, bez oken, dále venkovní úpravy (zpevněné plochy, chodníky,

kolem chaty a venkovního posezení), žumpa, okrasné dřeviny (thuje - 2 kusy) a náletový porost (převážně listnaté stromy, keře a travní porost). Zda se na pozemku nachází studna nebylo zjištěno. Dále je na pozemku stavba jiného vlastníka (podzemní vedení NN), která slouží jako přípojka elektřiny pro oceňovanou chatu.

Cena vedlejších staveb a venkovních úprav je zahrnuta v ceně chaty (odst. 4.2.1.2)

Dle výpisu z katastru nemovitostí pozemek není zatížen věcnými břemeny.

4.2.2.1 Cena pozemku se určí podle § 9 odst. (4) oceňovací vyhlášky.

Radějov		
Malý lexikon obcí ČR 2020	Počet obyvatel obce	834
Kraj		Jihomorav.
Zákl. cena staveb. pozemku vyjm. obcí, okresů, obl., příl.č. 2, tab.1	Hodonín Kč/m2	1420

Úprava zákl. cen staveb. pozemků obcí nevyjmenovaných dle tab. č. 2, přílohy č. 2 vyhlášky

Znak	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Oi
O1	Velikost obce podle počtu obyvatel	IV.	Od 501 do 1000 obyvatel	0,65
O2	Hospodářsko-správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	V.	Sousedí s k.ú. Strážnice na Moravě	1,00
O4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O5	Dopravní obslužnost obce	III.	Autobusová nebo železniční zastávka	0,90
O6	Občanská vybavenost v obci	II.	Rozšířená vybavenost	0,98
Zákl. cena: $ZC = ZC_{v \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6}$				488,00

Index trhu: IT - příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
P2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek nezastavěný	0,00
P3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
P5	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
				0,00
P6	Povodňová rizika	IV.	Zóna se zanedbatel. nebezp. výskytu záplav	1,00
P7	Hospodářsko-správní význam obce			1,00
P8	Poloha obce			1,00
P9	Občanská vybavenost obce			1,00
Index trhu: $IT = P6 \times P7 \times P8 \times P9 \times (1 + \sum P1-5)$				1,000

Index omezujících vlivů pozemku: Io - příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Geometrický tvar a velikost pozemku	II.	Bez vlivu	0,00
P2	Svažitost pozemku a expozice	III.	Svažitost je nad 15%, JZ	-0,01
P3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
P4	Ochranná pásma	III.	CHKO, podzemní vedení NN	-0,02
P5	Omezení užívání pozemku	II.	Stavební uzávěra	-0,05
P6	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 + \sum P1-6$				0,920

Index polohy pro pozemky.: Ip - příloha č. 3, tabulka č. 4

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Druh a účel užití stavby	I.	Stavby pro rodinnou rekreaci	0,85
P2	Převažující zástavba v okolí	III.	Rekreační oblast	0,05
P3	Poloha pozemku v obci	IV.	Část obce nesrostlá s obcí	0,07
P4	Možnost napojení pozemku na inž. sítě	II.	Pozemek lze napojit na některé IS v obci	-0,05
P5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II.	Občanská vybavenost je částečně dostupná	0,00
P6	Dopravní dostupnost k pozemku	I.	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,05
P7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka je od 201m do 1000m	0,00
P8	Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
P9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	0,00
P11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index polohy: $IP = P1 \times (1 + \sum P2-11)$				0,867

Index cenového porovnání I dle § 4, odst. 1: $I = IT \times IO \times IP$				0,798
Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,3$			Kč/m ²	116,83
Základní cena upravená redukcí: $ZCU1 = ZC \times (200 + 0,8 \times \sum vpi) / \sum vpi$			Kč/m ²	0,00
Výměra pozemku:			m ²	793,00
Cena pozemku:			Kč	92 646,19
Zaokrouhлено dle § 50			Kč	92 650,00

Cena pozemku p. č. 2391/2 o výměře 793 m² zjištěná podle oceňovací vyhlášky činí, ke dni odhadu, 92 650 Kč.

4.2.2.2 Věcná břemena

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 15. 3. 2023 není oceňovaný pozemek zatížen věcnými břemeny.

Cena věcného břemene se určí podle § 39a oceňovací vyhlášky.

Dle výpisu z katastru nemovitostí oceňovaný pozemek p. č. 2391/2 není zatížen věcným břemenem. Ve skutečnosti je však pod povrchem pozemku uloženo vedení NN (zjištěno z webových stránek společnosti EG.D, a.s.).

Obsahem věcného břemene je:

Zřídít a provozovat zařízení distribuční soustavy

Popis věcného břemene

Na základě webových stránek společnosti EG.D, a.s. je pod povrchem pozemku uloženo vedení NN. Podzemní vedení křížuje pozemek v délce cca 36 m (zjištěno odhadem).

Ocenění věcného břemene

Dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. se služebnosti oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním doby jeho trvání nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene. U služebností se v ročním užítku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci. Míra omezení vlastnického práva spočívá ve snížené využitelnosti pozemku podzemním vedením.

Pozemek není pronajímán na základě nájemní smlouvy. Roční užitek z nájemní smlouvy tedy nebylo možno zjistit. U věcného břemene pro technickou infrastrukturu a pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, se vychází při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny (§ 39a oceňovací vyhlášky).

Jednotková základní cena pozemku byla zjištěna ve výši: 116,83 Kč/m². Nájemné by pak činilo: 0,05 x 116,83 Kč/m² = 5,84 Kč/m².

Plocha pro výpočet věcného břemene:

Znalec nemá k dispozici geometrický plán se zaměřením věcného břemene. Plocha pro výpočet věcného břemene je zjištěna odhadem: 72 m²

Použité simulované nájemné pro výpočet: 5,84Kč/m²

Výpočet ceny věcného břemene:

Roční jednotkové nájemné dosažitelné	5,84 Kč/m ²
Dílčí roční užitek ru _i z výměry 72,00m ²	420,48 Kč
Roční užitek zjištěný ze smlouvy	0 Kč
Počet let užívání práva podle smlouvy	neurčeno
Koeficient míry užítu k _o	0,50
Roční užitek celkem ru _o	420,48 Kč
Míra kapitalizace pro výpočet p	8 %
Cena věcného břemene (roční užitek ru _o / míra kapitalizace p)	5 256,00 Kč
Cena věcného břemene vzdušného vedení VVN celkem zaokrouhljeno.....	5 260,00 Kč

4.2.2.3 Rekapitulace:

4.2.2.1 Pozemek p. č. 2391/2

92 650 Kč

4.2.2.2 věcné břemeno podzemního vedení NN

- 5 260 Kč

Celkem

87 390 Kč

Cena pozemku p. č. 2391/2 o výměře 793 m² zjištěná podle oceňovací vyhlášky činí, ke dni odhadu, po odečtení věcných břemen 87 390 Kč.

4.2.3 Rekapitulace cen nemovitých věcí v k. ú. Radějov u Strážnice na LV 1142:

4.2.1 Pozemek p. č. 646

349 290 Kč

4.2.2 Pozemek p. č. 23917/2

87 390 Kč

Celkem

436 680 Kč

Cena nemovitých věcí, pozemku p. č. 646, jehož součástí je rozestavěná stavba č. e. 140 včetně součástí a příslušenství a pozemku p. č. 2391/2 včetně součástí a příslušenství, určená dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky, ke dni ocenění, bez věcných břemen, činí 441 940 Kč.

Cena nemovitých věcí, pozemku p. č. 646, jehož součástí je rozestavěná stavba č. e. 140 včetně součástí a příslušenství a pozemku p. č. 2391/2 včetně součástí a příslušenství, určená dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky, ke dni ocenění, po odečtení věcných břemen, činí 436 680 Kč.

5. Odůvodnění

5.1 Určení obvyklé ceny nemovitých věcí evidovaných na LV 1142 pro k. ú. Radějov u Strážnice

Oceňované nemovité věci evidované v katastru nemovitostí v katastrálním území Radějov u Strážnice (kód 737461) na LV 1142 - pozemek p. č. st. 646 v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 40 m², jehož součástí je rekreační chata č. e. 140 a pozemek p. č. 2391/2 v druhu pozemku trvalý travní porost o výměře 793 m² se nacházejí v severovýchodní části katastrálního území Radějov u Strážnice, v CHKO Bílé Karpaty, v lokalitě Žadovce, v chatové oblasti, ve vzdálenosti cca 1,23 m vzdušnou čarou jihovýchodně od souvisle zastavěné části obce Radějov.

K hranici pozemků je umožněn přístup a příjezd po nezpevněné ploše.

Dle platného územního plánu obce Radějov, ke dni ocenění, se oceňované nemovité věci nacházejí v zastavěném území obce, v ploše rodinné rekreace, bez možnosti výstavby nových objektů.

Pozemek p. č. st. 646 je celý zastavěn rekreační chatou č. e. 140. Pozemek p. č. 2391/2 tvoří funkční celek se stavebním pozemkem p. č. 646 a chatou č. e. 140 a je užíván jako rekreační plocha kolem rekreační chaty. Na pozemku p. č. 2391/2 se, ke dni místního šetření, nachází (přístřešek nad posezením) a dva přístřešky u severozápadní obvodové stěny s dřevěným opláštěním svislých konstrukcí, s uzamykatelnými vstupními dveřmi, bez oken, dále venkovní úpravy (zpevněné plochy, chodníky, kolem chaty a venkovního posezení), žumpa, okrasné rostliny (thuje - 2 kusy) a náletový porost (převážně listnaté stromy, keře a travní porost). Zda se na pozemku nachází studna nebylo zjištěno. Dále je na pozemku stavba jiného vlastníka (podzemní vedení NN), která slouží pro přívod elektřiny k oceňované chatě a ostatním chatám v okolí.

Dle výpisu z katastru nemovitostí pozemky nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Výhody oceňovaných nemovitých věcí:

- možnost napojení pozemků na zdroj NN
- dostupnost autobusové zastávky

Nevýhody oceňovaných pozemků:

- možnost využití pozemků dle územního plánu (plocha rodinné rekreace označené „RI“, Nepřípustné využití: umístování nových objektů nebo jejich kapacitní rozšiřování dostavbami a nadstavbami, oplocení pozemků.)
- větší vzdálenost do centra obce
- příjezd a přístup k hranici pozemku p. č. 2391/2 pouze přes pozemky jiných vlastníků (smlouvy o věcném břemeni neuzavřeny)
- možnost příjezdu k hranicím pozemků po nezpevněné ploše
- bez možnosti napojení na vodovod, kanalizaci, plynovod
- bez možnosti komerčního využití pozemků
- stavba jiného vlastníka na pozemku p. č. 2391/2 (podzemní vedení NN)

Na základě definice obvyklé ceny, dle zákona o oceňování majetku, znalec použil, pro určení obvyklé ceny, metodu porovnání sjednaných cen stejných, nebo obdobných nemovitých věcí v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění včetně novely č. 337/2022 Sb. se cena obvyklá určí v souladu s § 1a na základě porovnání sjednaných cen stejných nebo obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s předmětem ocenění. Ceny porovnávaných nemovitých věcí jsou upraveny indexem odlišnosti v závislosti na řadě kritérií: zdroje získaných dat, velikosti a významu obce, umístění pozemků, přístupu k pozemkům, možnosti jejich využití v souladu s územním plánem, velikosti a tvaru pozemku, případné zastavěnosti, porostech na pozemku, možnosti komerčního využití, věcným břemenům, spoluvlastnictví apod..

Cena určená porovnáním sjednaných cen činí 1 596 240 Kč.

Zároveň s cenou určenou porovnáním oceňovací vyhláška č. 337/2022 Sb. požaduje, dle § 1c, určit ve znaleckém posudku i cenu zjištěnou.

Cena zjištěná činí 441 940 Kč.

Obvyklá cena je cena aktuálního trhu, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Její platnost je krátkodobá, v závislosti na poměru nabídky a poptávky. Určení obvyklé ceny je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot, při zohlednění rozhodujících faktorů vztahujících se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, ale mohou rozhodující měrou hodnotu nemovité věci ovlivnit.

Na základě prohlídky nemovitých věcí, s přihlédnutím k charakteru, celkovému současnému stavu, účelu využití, umístění, atraktivnosti lokality, konfiguraci terénu, možnostem přístupu k nemovitým věcem a k situaci na trhu s obdobnými nemovitými věcmi v dané oblasti v současné době činí, dle odhadu znalce, **obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí na LV 1142 pro k. ú. Radějov u Strážnice, pozemku p. č. st. 646, jehož součástí je stavba rodinné rekreace č. e. 140 a pozemku p. č. 2391/2, k datu ocenění, tj. 26. 5. 2023: 1 596 240 Kč**

6. Závěr

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 29/22-11 ze dne 4. 2. 2022 a to:

- pozemku parcelní číslo st. 646 o výměře 40 m², v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – rodinná rekreace č. ev. 140 (v části obce Radějov) stojící na parcele č. st. 646 a pozemku parcelní číslo. 2391/2 o výměře 793 m², v druhu pozemku trvalý travní porost, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, pro obec Radějov, katastrální území Radějov u Strážnice, na listu vlastnictví č. 1142

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

- stanovit cenu obvyklou

- uvést příslušenství nemovitostí
- uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva
- a stanovit výslednou cenu nemovitostí a jejich příslušenství

6.1 Obvyklá cena nemovitých věcí zapsaných na LV 1142 pro k. ú. Radějov u Strážnice (kód 737461) a obec Radějov - **pozemku p. č. st. 646 o výměře 40 m²**, v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – rodinná rekreace č. e. 140 a **pozemku p. č. 22391/2 o výměře 793 m²**, v druhu pozemku trvalý travní porost, **ke dni ocenění, tj. 26. 5. 2023, činí, dle odhadu znalce: 1 596 240 Kč**

6.2 Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí:

- dvě menší stavby z dřevěných kuláčů opatřeny vstupními dveřmi, navazující na severozápadní straně na objekt chaty, jejichž účel se znalci nepodařilo zjistit (pozemek p. č. 2391/2)
- přístřešek nad venkovním posezením (pozemek p. č. 2391/2)
- zpevněná plocha - chodník, která umožňuje přístup k chatě (pozemek p. č. 2391/2)
- žumpa (pozemek p. č. 2391/2)

6.3 Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva:

6.3.1 Cena zástavního práva exekutorského

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 15. 3. 2023 je vlastnické právo omezeno zahájením exekucí a exekučními příkazy k prodeji nemovitých věcí.

Tato práva však nejsou, s ohledem na účel, pro který se znalecký posudek zpracovává, ve výsledné obvyklé ceně nijak zohledněna.

6.3.2 Cena práv a závad (věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva)

Dle výpisu z katastru nemovitostí ke dni 15. 3. 2023 nejsou oceňované pozemky zatíženy věcnými břemeny.

Pod povrchem oceňovaného pozemku p. č. 2391/2 je uloženo vedení NN, které slouží pro přívod elektřiny k oceňované rekreační chatě a ostatním chatám v okolí. Jedná se o stavbu jiného vlastníka (EG.D, a.s.), která není evidována v katastru nemovitostí na listu vlastnickém č. 1142.

Cena tohoto věcného břemene, podzemního vedení NN, na pozemku p. č. 2391/2, činí **3 350 Kč**

Povinný na výzvu znalce k předložení podkladů, které by mohly mít vliv na výslednou cenu oceňovaných nemovitých věcí (věcná břemena, nájemní (pachtovní) práva, předkupní práva apod.), nereagoval.

Jiná práva nebo závady na oceňovaných nemovitých věcech, které nezaniknou prodejem v dražbě, nebyly z dokladů předložených znalci zjištěny.

6.4 Výsledná cena

Výsledná cena nemovitých věcí zapsaných na LV 1142 pro k. ú. Radějov u Strážnice (kód 737461) a obec Radějov - **pozemku p. č. st. 646 o výměře 40 m²**, v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – rodinná rekreace č. e. 140 a **pozemku p. č. 22391/2 o výměře 793 m²**, v druhu pozemku trvalý travní porost, **ke dni ocenění, tj. 26. 5. 2023, činí, dle odhadu znalce:**

1 592 890 Kč

slovy: **jedenmilionpětsetdevadesátdvatisícsmsetdevadesátkorun**

Poznámka:

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu, než je uvedeno v tomto znaleckém posudku. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel zadavatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost tohoto ocenění je dále omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na určení obvyklé ceny. Na trhu s nemovitostmi existuje cenový vývoj, který lze s jistotou pravděpodobností předvídat jen po určitou dobu. Vzhledem k vývoji a pohybu cen je nutno obvyklou cenu aktualizovat nejpozději za 7 měsíců od data, ke kterému bylo ocenění provedeno.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Byla sjednána smluvní odměna

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.2000 č.j. Spr 756/2000 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí se specializací nemovitosti a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem položky 025407/2023 v elektronické evidenci znaleckých posudků (pořadové číslo znaleckého posudku znalce 533 - 07/2023). Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 533- 07/2023.

V Hodoníně dne 16. 6. 2023

Ing. Jitka Koluchová

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2023 14:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 29/22 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586501 Radějov

Kat.území: 737461 Radějov u Strážnice

List vlastnictví: 1142

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šimovec Lubomír Ing., Sídliště 795, Květná, 68766 Strání		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 646	40	zastavěná plocha a nádvoří	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
---------	----	----------------------------	--

Součástí je stavba: Radějov, č.e. 140, rod.rekr

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 646

2391/2 793 trvalý travní porost

chráněná krajinná oblast, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Šimovec Lubomír Ing., Sídliště 795, Květná, 68766

Strání, RČ/IČO:

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-29/2022 -8 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 01.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2022 16:15:45. Zápis proveden dne 04.02.2022; uloženo na prac. Brno-město Z-1277/2022-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 646, Parcela: 2391/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město 097 EX-29/2022 -11 ze dne 04.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2022 07:56:58. Zápis proveden dne 08.02.2022; uloženo na prac. Hodonín

Z-706/2022-706

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Šimovec Lubomír Ing., Sídliště 795, Květná, 68766

Strání, RČ/IČO:

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2023 14:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586501 Radějov

Kat.území: 737461 Radějov u Strážnice

List vlastnictví: 1142

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-22690/2022 -10 ze dne 11.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2023 16:37:19. Zápis proveden dne 13.01.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-618/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 646, Parcela: 2391/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov 137 Ex-22690/2022 - 15 ze dne 19.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2023 16:55:12. Zápis proveden dne 20.01.2023; uloženo na prac. Hodonín

Z-351/2023-706

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Šimovec Lubomír Ing., Sídliště 795, Květná, 68766

Strání, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-762/2023 -16 ze dne 08.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2023 13:05:16. Zápis proveden dne 13.03.2023; uloženo na prac. Břeclav

Z-1151/2023-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 646, Parcela: 2391/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Břeclav 160 EX-762/2023 -22 ze dne 10.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2023 13:06:40. Zápis proveden dne 14.03.2023; uloženo na prac. Hodonín

Z-1289/2023-706

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 646, Parcela: 2391/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 54/1996 ze dne 3.9.1997. Právní moc 27.9.1997.

POLVZ:69/1998

Z-5100069/1998-706

Pro: Šimovec Lubomír Ing., Sídliště 795, Květná, 68766 Strání

RČ/IČO:

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 Hodonín, kód: 706.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2023 14:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586501 Radějov

Kat.území: 737461 Radějov u Strážnice

List vlastnictví: 1142

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2391/2	62411	793

okud 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 Hodonín, kód: 706.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 15.03.2023 15:06:54

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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



