



statikum

STATIKUM s.r.o.

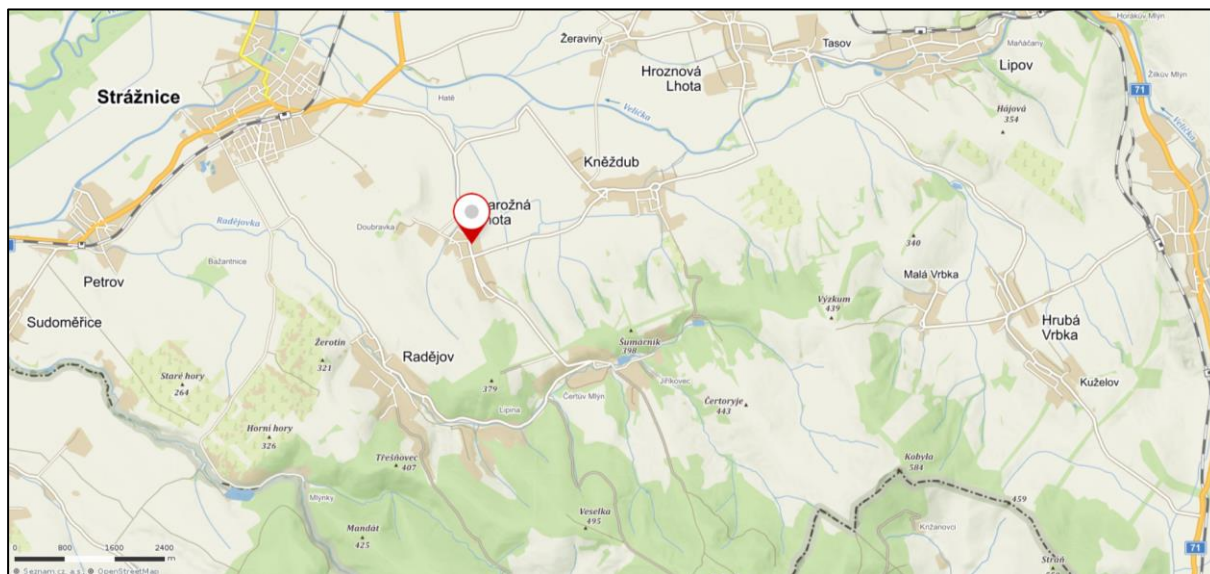
znalecký ústav jmenovaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

se sídlem Purkyňova 125, Brno 612 00,

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

Znalecký posudek

č. 2905-429-2017



- Objednatel:** REXIM REALITY s.r.o.,
Murmanská 1475/4
Praha 10
- Účel posudku :** Stanovení *ceny obvyklé (tržní hodnoty)* nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2234, k.ú. Tvarožná Lhota, obec Tvarožná Lhota, okres Hodonín
- Oceněno k datu:** 3. 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:** 12 + 10 stran příloh
- Počet vyhotovení :** 3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 8. 8. 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	3
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.....	10
3	REKAPITULACE.....	12
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA	13

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí	5 listů
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy.....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace.....	3 listy

1 NÁLEZ

1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 2234, k.ú. Tvarožná Lhota, obec Tvarožná Lhota, okres Hodonín, a to podílu 1/5 ve vlastnictví Stanislava Vrby:

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 175	741	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Tvarožná Lhota, č.p. 20, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 175				
157	1521	zahradka		zemědělský půdní fond

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely nedobrovolné dražby.

1.3 Charakteristika obce

Tvarožná Lhota je obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji 4 km jihovýchodně od Strážnice. Žije zde více než 900 obyvatel.

1.4 Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o objekt v minulosti sloužící jako restaurace a bar mající samostatný vchod, možnost tudíž provozovat v rozdílných denních či nočních hodinách. Nachází se na hlavní frekventované cestě v centru obce - na trase k rekreačnímu středisku Lučina. Před objektem je velké parkoviště pro osobní, nákladní automobily i autobusy. V budově se nachází samostatný prostor v současné době zařízený jako denní a večerní bar. K nemovitosti v 1 patře náleží bytová jednotka 3+1 s vlastním sociálním zařízením a vchodem. Nemovitost nabízí možnost venkovního posezení v předzahrádce i v uzavřeném prostoru na zahradě s grilem a patří k němu další 3 ks samostatných garáží. Za objektem se nachází velká zahrada o rozloze 1521 m² s příjezdem. V roce 2010 proběhla rekonstrukce střechy, příprava pro půdní pokoje a další možnost využití.

V současnosti je již několik let neužívaný, topná tělesa jsou odinstalovaná, stejně jako kotel. Fakticky veškeré prvky krátkodobé životnosti jsou vhodné k rekonstrukci.

Nemovitost je připojena k elektřině a plynu.

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. 2234, k.ú. Tvarožná Lhota, obec Tvarožná Lhota, okres Hodonín zapsán tento

subjekt:

<i>Vlastnické právo</i>		
Hnátek Robert, Račice 72, 68305 Račice-Pístovice	750819/3792	4/5
Vrba Stanislav, Náves 56, 68352 Šaratice	860118/4163	1/5

1.7 Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Místní šetření bylo provedeno dne 3.8.2017 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. Ing. Lukáše Pejchala a pana Jiřího Pospíšila, který umožnil vstup.

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;
- 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 znaleství, 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 nemovitého 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 421 m², pozemek ve funkčním celku 2 262 m². Užitná plocha je upravena dle standardů ČBA.

2.2.2 Srovnávací objekty

1) Kněždub, okres Hodonín, podlahová plocha 200 m², celková výměra pozemku 273 m²

Rodinný dům 3+1 v Kněždubu. Malá příjemná obec v podhůří Bílých Karpat. Přízemní, rohový dům, původně živnostenský provoz pekárny a obchodu. Uzavřený dvorek s bočním vjezdem, vlastní kopaná studna, elektřina zavedena, dům má potenciál pro pohodlné nerušené bydlení.

NABÍDKOVÁ CENA:

335 000,- Kč



2) Hrubá Vrbka, okres Hodonín, podlahová plocha 170 m², celková výměra pozemku 1 199 m²

RD 3+1. Nabízíme k prodeji starší přízemní cihlový rodinný dům 3+1 se dvorem a zahrádkou v Hrubé Vrbce. Dům je situovaný na širokém rovinatém pozemku do tvaru písmene L s možností dalšího rozšíření do dvorního traktu. Vedle domu

je průjezd (návratí) dále vjezd do širokého dvora a zahrada, z domu krásný výhled na okolní přírodu. Dům je napojený na elektřinu (světelná a motorová), voda čerpána z vlastní studny ve dvoře, topení kamny na tuhá paliva, možnost napojení na plyn a kanalizaci před domem. Tento dům je určený k rekonstrukci a poté je ho možno využít jak k bydlení, tak k rekreaci.

NABÍDKOVÁ CENA:

450 000,- Kč



3) Kuželov, okres Hodonín, podlahová plocha 400 m², celková výměra pozemku 1 181 m²

Rodinný dům o dispozici 8+1 v Kuželově s velkou zahradou. Dům je suchý, má nová plastová okna a novou střechu. Nachází se v nádherném klidném prostředí čisté přírody - CHKO Bílé Karpaty. Interiér je v původním udržovaném stavu určen k rekonstrukci, voda studniční. Vytápění dvou spodních místností je zajištěno krbovými kamny v kuchyni. Dispozice přízemí: vstupní chodba, koupelna s WC, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, místnost, schodiště do patra a vstup do sklepa. Dispozice patra: 5 místností bez soc.zařízení. Dále možnost půdní vestavby.

NABÍDKOVÁ CENA:

999 000,- Kč



4) Vnorovy, okres Hodonín podlahová plocha 216 m², celková výměra pozemku 1 283 m²

Rodinný dům v obci Vnorovy okres Hodonín. Dům s plochou 392 m² je určen k rekonstrukci, delší dobu není obýván. V přízemí je vstupní hala se schodištěm, jídelna s kuchyní, koupelna, dva pokoje a ložnice. Ve druhém patře se nachází jeden pokoj a půdní prostory vhodné k rozšíření o další obytné pokoje. V domě je zaveden plyn, elektřina, voda a je napojen na kanalizaci. Dům je podsklepený

a k domu také náleží, zahrada o výměře 891 m². Vnorovy jsou obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, 4 km jihozápadně od Veselí nad Moravou na levém břehu řeky Moravy.

NABÍDKOVÁ CENA:

990 000,- Kč



2.2.3 Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{rpc})	Cena po redukcí (K _{rpc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Kněždub, okres Hodonín	1 675	0,85	1 424	0,95	1,14	0,90	0,95	0,84	1,00	0,78	1 825
2	Hrubá Vrbka, okres Hodonín	2 647	0,85	2 250	0,95	1,18	1,00	1,00	0,95	1,00	1,06	2 123
3	Kuželov, okres Hodonín	2 498	0,85	2 123	0,98	1,00	1,10	1,00	0,95	1,00	1,02	2 081
4	Vnorovy, okres Hodonín	4 583	0,85	3 896	1,15	1,14	1,10	1,00	0,95	1,00	1,38	2 823
Střední hodnota												2 210
Minimum												1 825
Maximum												2 823
Směrodatná odchylka												370
Průměr - směrodatná odchylka												1 840
Průměr + směrodatná odchylka												2 580
Variační koeficient												16,75%
Výměra oceňovaného objektu												m ² 421
Cena objektu												Kč 930 410
Celková cena po zaokrouhlení												Kč 930 000
K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti K3 koeficient stavebně - technického stavu K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu K5 koeficient velikosti pozemku K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6) Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO												

Porovnávací hodnota činí dle odborného odhadu 930 000 Kč. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.

2.2.4 Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové OC nemovitostí, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitost vůbec užívat (RD s jedním bytem). Vliv na OC spoluvlastnického podílu má typ nemovitostí a výše spoluvlastnického podílu.

U nemovitostí nekomerčních (byt, RD) je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitost užívat (mimo RD s více samostatnými byty). Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovitosti bydlí, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výši spoluvlastnického podílu.

Znalecký standard POSN č. 1, navrhuje stanovovat výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu pro nekomerční nemovitosti následovně:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 15 – 20 %
- menšinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 20 – 40 %

Výpočet obvyklé ceny spoluvlastnického podílu

Obvyklá cena celé nemovité věci:	930 000 Kč
Oceňovaný podíl:	1/5
Aritmetický podíl:	186 000 Kč
Snížení aritmetického podílu:	20%
Vypočtená cena oceňovaného podílu:	148 800 Kč

Odhadovaná obvyklá cena oceňovaného podílu po zaokrouhlení: 150 000 Kč

Odhadovaná porovnávací hodnota nemovitých věcí specifikovaných v bodě **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.** činí po **150 000 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) spoluvlastnického podílu 1/5 ve vlastnictví Stanislava Vrby na nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1 je dle odborného odhadu:

150 000 Kč

Cena slovy: stopadesáttisíc 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 2905-429-2017.

V Brně dne 8. 8. 2017

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....
Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí	5 listů
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	3 listy



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2017 11:15:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586684 Tvarožná Lhota

Kat.území: 771988 Tvarožná Lhota

List vlastnictví: 2234

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hnátek Robert, Račice 72, 68305 Račice-Pístovice	750819/3792	4/5
Vrba Stanislav, Náves 56, 68352 Šaratice	860118/4163	1/5

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 175

741 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Tvarožná Lhota, č.p. 20, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 175

157

1521 zahrada

zemědělský půdní fond

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 78.938,-Kč včetně příslušenství a nákladů nalézacího řízení (75 EXE1542/2012-16) k podílu id. 4/5

CETELEM ČR, a.s., Karla Engliše
3208/5, Smíchov, 15000 Praha 5,
RČ/IČO: 25085689

Hnátek Robert, Račice 72, 68305 Račice-Pístovice,
RČ/IČO: 750819/3792

Parcela: St. 175

Z-6132/2012-706

Parcela: 157

Z-6132/2012-706

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Přerov 103Ex-17508/2012 -12 ze dne 25.04.2012. Právní moc ke dni 07.05.2012.

Z-6132/2012-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky ve výši 199.433,-Kč včetně příslušenství (24 EXE 2917/2012-17) k podílu id. 4/5

Plzeňský Prazdroj, a. s., U
Prazdroje 64/7, Východní Předměstí,
30100 Plzeň, RČ/IČO: 45357366

Hnátek Robert, Račice 72, 68305 Račice-Pístovice,
RČ/IČO: 750819/3792

Parcela: St. 175

Z-25/2013-706

Parcela: 157

Z-25/2013-706

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Brno-město 009 EX-2525/2012 -15-PA ze dne 02.01.2013. Právní moc ke dni 25.01.2013.

Z-25/2013-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 4 000 000,- Kč s příslušenstvím, vyplývající ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru reg. č. 3100/253830-01/09/01-001/00/R

Reticulum Recovery, a.s.,
Sokolovská 394/17, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 27923568

Parcela: St. 175

Z-505/2013-706

Parcela: 157

Z-505/2013-706

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.09.2009. Právní účinky

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2017 11:15:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586684 Tvarožná Lhota

Kat.území: 771988 Tvarožná Lhota

List vlastnictví: 2234

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

vkladu práva ke dni 11.11.2009.

V-6247/2009-706

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.01.2013.

Z-505/2013-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 813 000,- Kč s příslušenstvím, vyplývající ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru reg. č. 3100/253829-02/09/01-001/00/R

Reticulum Recovery, a.s.,

Parcela: St. 175

Z-507/2013-706

Sokolovská 394/17, Karlín, 18600

Parcela: 157

Z-507/2013-706

Praha 8, RČ/IČO: 27923568

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.11.2009.

V-6248/2009-706

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.01.2013.

Z-507/2013-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky ve výši 1.627,-Kč s příslušenstvím, den vzniku zástavního práva 16.4.2013 (24 EXE 1301/2013-16) k podílu id. 4/5

Allianz pojišťovna, a.s., Ke

Hnátek Robert, Račice 72, 68305 Račice-Pístovice,

Štvanici 656/3, Karlín, 18600 Praha RČ/IČO: 750819/3792

8, RČ/IČO: 47115971

Parcela: St. 175

Z-4385/2013-706

Parcela: 157

Z-4385/2013-706

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Chomutov 135 EX-1272/2013 -10 ze dne 16.04.2013.

Z-4385/2013-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky ve výši 33.478,55 Kč s příslušenstvím, den vzniku zástavního práva 19.7.2012 (24 EXE 1968/2012-8) k podílu id. 4/5

Komerční banka, a.s., Na příkopě

Hnátek Robert, Račice 72, 68305 Račice-Pístovice,

969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 750819/3792

RČ/IČO: 45317054

Parcela: St. 175

Z-4385/2013-706

Parcela: 157

Z-4385/2013-706

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Prostějov 018 EX-03353/2012 -008 ze dne 19.07.2012. Právní moc ke dni 03.08.2012.

Z-9897/2012-706

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Exekutorský úřad Přerov, Komenského 38,

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2017 11:15:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586684 Tvarožná Lhota

Kat.území: 771988 Tvarožná Lhota

List vlastnictví: 2234

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Přerov 750 02

Hnátek Robert, Račice 72, 68305 Račice-Pístovice,
RČ/IČO: 750819/3792

Z-10463/2012-702

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 75 EXE-1542/2012 -16 Městský soud v Brně ze dne 10.04.2012; uloženo na prac. Brno-město

Z-10463/2012-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 75 EXE-1542/2012 -16 Exekutorský úřad Přerov ze dne 10.04.2012. Právní moc ke dni 12.06.2012; uloženo na prac. Brno-město

Z-19424/2012-702

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
(75 EXE 1542/2012-16) k podílu id. 4/5

Hnátek Robert, Račice 72, 68305 Račice-Pístovice,
RČ/IČO: 750819/3792

Parcela: St. 175

Z-4664/2012-706

Parcela: 157

Z-4664/2012-706

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov 103Ex-17508/2012 -11 ze dne 25.04.2012.

Z-4664/2012-706

- o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Prostějov, Mgr. Černošková

Hnátek Robert, Račice 72, 68305 Račice-Pístovice,
RČ/IČO: 750819/3792

Z-9064/2012-712

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního ve Vyškově 24 EXE-1968/2012 -8 ze dne 12.06.2012; uloženo na prac. Vyškov

Z-9064/2012-712

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 4/5 (24 EXE 1968/2012-8)

Hnátek Robert, Račice 72, 68305 Račice-Pístovice,
RČ/IČO: 750819/3792

Parcela: St. 175

Z-9897/2012-706

Parcela: 157

Z-9897/2012-706

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Prostějov 018 EX-03353/2012 -008 ze dne 19.07.2012. Právní moc ke dni 03.08.2012.

Z-9897/2012-706

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
(24 EXE 2917/2012-17) k podílu id. 4/5

Hnátek Robert, Račice 72, 68305 Račice-Pístovice,
RČ/IČO: 750819/3792

Parcela: St. 175

Z-24/2013-706

Parcela: 157

Z-24/2013-706

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město 009 EX-2525/2012 -14-PA ze

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2017 11:15:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586684 Tvarožná Lhota

Kat.území: 771988 Tvarožná Lhota

List vlastnictví: 2234

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

dne 02.01.2013. Právní moc ke dni 25.01.2013.

Z-24/2013-706

o Zahájení exekuce

soudní exekutor Mgr.Jan Peroutka

Hnátek Robert, Račice 72, 68305 Račice-Pístovice,
RČ/IČO: 750819/3792

Z-6018/2013-503

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j.
135EX-1272/2013 -9 ze dne 16.04.2013; uloženo na prac. Chomutov

Z-6018/2013-503

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

(24 EXE 1301/2013-16) k podílu id. 4/5

Hnátek Robert, Račice 72, 68305 Račice-Pístovice,
RČ/IČO: 750819/3792

Parcela: St. 175

Z-4386/2013-706

Parcela: 157

Z-4386/2013-706

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Chomutov 135 EX-1272/2013 -11 ze dne
16.04.2013.

Z-4386/2013-706

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Hnátek Robert, Račice 72, 68305 Račice-Pístovice,
RČ/IČO: 750819/3792

Z-23692/2013-702

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006
Sb.), o úpadku KSBR 38 INS-6233/2013 -A-14 Krajský soud v Brně ze dne 26.09.2013;
uloženo na prac. Brno-město

Z-23692/2013-702

o Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Hnátek Robert, Račice 72, 68305 Račice-Pístovice,
RČ/IČO: 750819/3792

Z-23692/2013-702

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006
Sb.), o úpadku KSBR 38 INS-6233/2013 -A-14 Krajský soud v Brně ze dne 26.09.2013;
uloženo na prac. Brno-město

Z-23692/2013-702

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2017 11:15:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586684 Tvarožná Lhota

Kat.území: 771988 Tvarožná Lhota

List vlastnictví: 2234

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

Listina

o Smlouva kupní ze dne 27.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.11.2009.

Pro: Vrba Stanislav, Náves 56, 68352 Šaratice
Hnátek Robert, Račice 72, 68305 Račice-Pístovice

V-6602/2009-706

RČ/IČO: 860118/4163
750819/3792

F. Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
157	30600	1521

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 Hodonín, kód: 706.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 12.07.2017 11:19:12

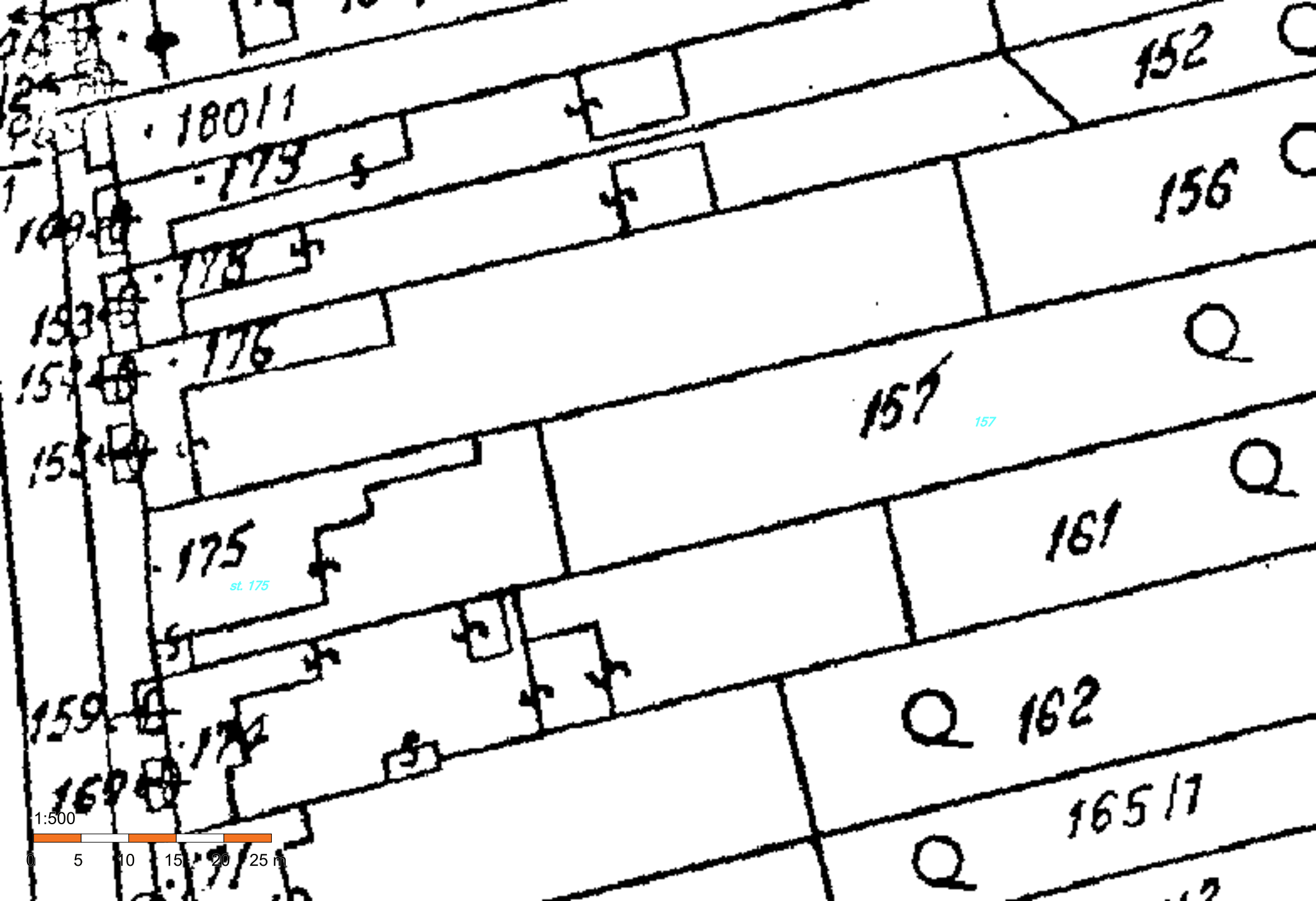
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 1271/2017, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 3 listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

v Olomouci dne 12-07-2017

Podpis Hana Strouhalová Razítko

Hana STROUHALOVÁ
notářská tajemnice
pověřená notářem



18011
179

152

149

153

154

155

178

176

157

157

175

st. 175

161

159

169

172

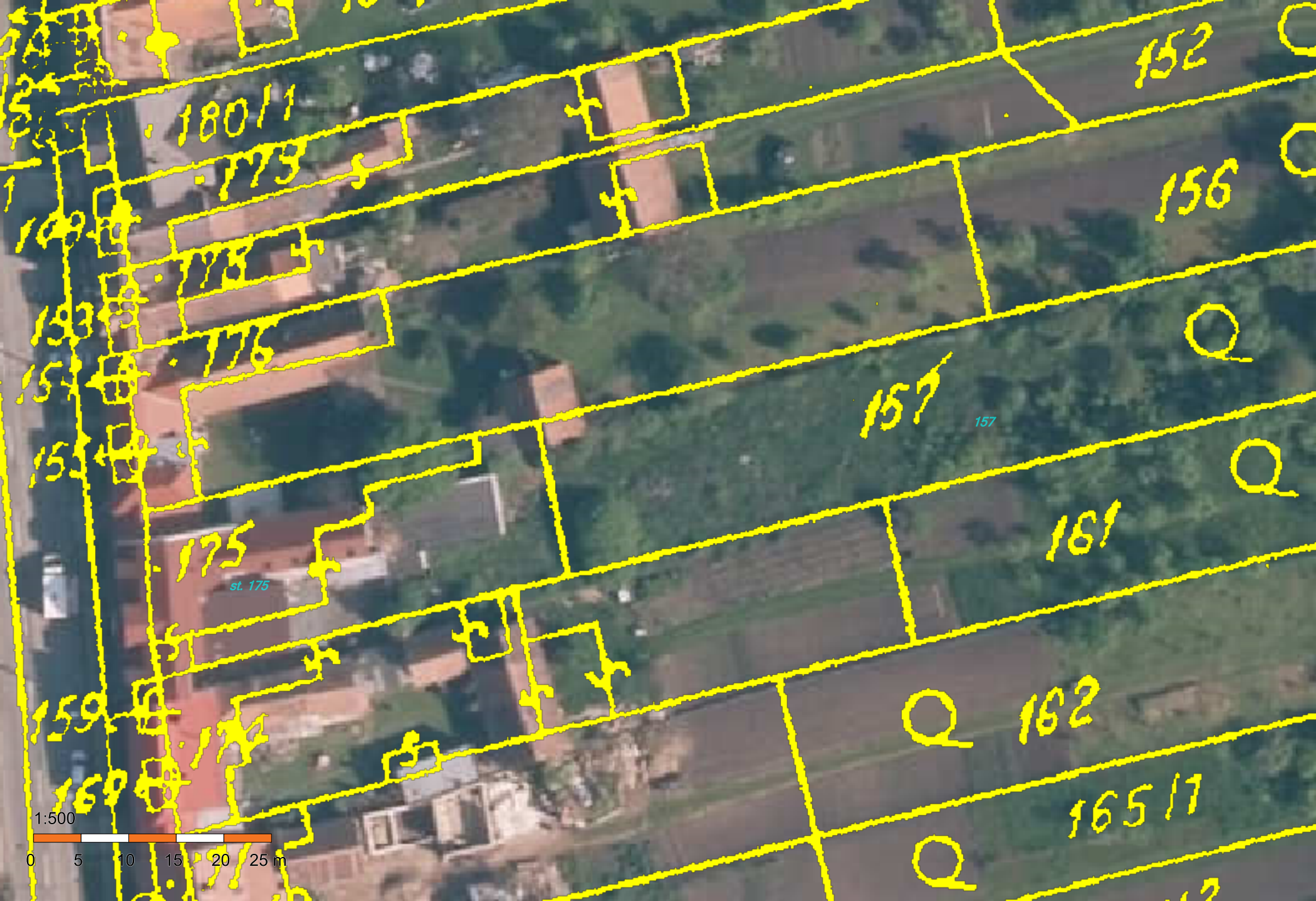
Q 162

Q

16517

1:500

0 5 10 15 20 25 m



18011

1779

152

109

178

156

193

176

157

154

153

175

161

st. 175

159

174

162

169

16517

1:500



Fotodokumentace z prohlídky





