

## Znalecký posudek č. 18/11/195

O ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 30/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 72 - rod. dům a pozemku p.č. 31/2 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 75, pro k.ú. Odrovice, obec Odrovice, okres Brno-venkov.

**Objednatel posudku:**

HL Investment Solutions s.r.o.  
Na příkopě 988/31  
110 00 Praha - Staré Město  
IČ: 05980623

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

**Vypracoval:**

Ivo Trst'án  
Sadová 882/2  
790 01 Jeseník

Posudek obsahuje 17 stran a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

V Jeseníku, dne 26. 11. 2018

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku jsou níže uvedené nemovité věci:

- pozemek parcelní číslo 30/2, o výměře 386 m<sup>2</sup>, druh: zastavěná plocha a nádvoří
  - o součástí je stavba č.p. 72, rod. dům, stojící na pozemku parc. č. 30/2
- pozemek parcelní číslo 31/2, o výměře 1 676 m<sup>2</sup>, druh: zahrada

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, pro obec Odrovice, katastrální území Odrovice, okres Brno-venkov, na listu vlastnictví č. 75.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství.

### 2. Informace o nemovité věci

Jedná se o nemovité věci - pozemek p.č. 30/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 72 - rod. dům a pozemek p.č. 31/2 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 75, pro k.ú. Odrovice, obec Odrovice, okres Brno-venkov. Předmět ocenění je situovaný na adrese Odrovice č.p. 72, 664 64 Odrovice. Rodinný dům se nachází v severní, zastavěné části obce Odrovice, v řadové zástavbě rodinných domů jako řadový vnitřní, pravá část dvojdomku (pohled z přístupové komunikace). Dle informací ČSÚ má obec Odrovice 221 počet obyvatel, občanské vybavenost v obci Odrovice je neúplná.

### 3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 20. 10. 2018. Při místním šetření nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, nebyla umožněna kompletní prohlídka I. podzemního podlaží rodinného domu, viz. bod. „7. Celkový popis nemovité věci“.

### 4. Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka ocenění, ze dne 25. 9. 2018.
- Výpis z katastru nemovitostí č. 75, ze dne 19. 04. 2018, dodaný objednavatelem.
- Náhled katastrální mapy, vyhotovený znalcem, dne 20. 10. 2018.
- Náhled ortofoto mapy, vyhotovený znalcem, dne 20. 10. 2018.
- Mapy širších vztahů I a II.
- Nabídky realitních společností.
- Informace z katastru nemovitostí.
- Informace z veřejně dostupných zdrojů.
- Zjištění míry rizik povodní, kriminality a vloupání předmětu ocenění.
- Náhled platného územního plánu obce Odrovice, získaný prostřednictvím oficiálních webových stránek města Pohořelice.

- Podklady z místního šetření (informace, výměry a fotodokumentace), ze dne 20. 10. 2018.

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Níže uvedené vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního:

**Kraj:** Jihomoravský  
**Okres:** Brno-venkov  
**Obec:** Odrovice  
**Katastrální území:** Odrovice (709077)

**List vlastnictví číslo:** 75

**Vlastník:**

Caha Lubomír  
č.p. 72, 664 64 Odrovice

## 6. Dokumentace a skutečnost

- Předložené podklady souhlasí se skutečností, jiné podklady nebyly zjištěny.
- Nabývací tituly nebyly předloženy.
- Z důvodu neumožnění kompletní prohlídky oceňovaných nemovitých věcí jsou některé rozměry převzaty ze satelitních foto snímků (zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)).
- Ke dni zpracování znaleckého posudku nebyla zjištěna nájemní smlouva, či jiná smlouva, která by upravovala oceňované nemovité věci k užívání třetí osobou.

## 7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o částečně podsklepený (z důvodu neumožnění kompletní prohlídky oceňovaných nemovitých věcí nebylo možné přesně fyzicky zaměřit), zděný a tvárniceový rodinný dům, s podkrovím, se sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Rodinný dům je půdorysného pravidelného tvaru obdélníka. Původní stáří rodinného domu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení vlastníka 33 roků. Vytápění rodinného domu je provedeno jako ústřední pomocí plynového kotle. V roce 2014 byla provedena částečná rekonstrukce rodinného domu, byla osazena plastová okna, položeny podlahy, byla provedena kompletní rekonstrukce sociálního zázemí (koupelny a WC včetně instalace sanitárního vybavení) a došlo k zateplení vrchní části rodinného domu. Dále v průběhu životnosti rodinný dům procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých, ale i dlouhodobých životností. Oceňované nemovité věci se nachází ve druhém stupni rizika povodní, ve třetím stupni rizika kriminality a ve čtvrtém stupni rizika vloupání. Celkový stavebně-technický stav a údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako - stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav). Dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení účastníka místního šetření je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) uvažováno rokem výstavby/kolaudace rodinného domu 1985. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení rodinného domu je patrné z ocenění.

Dispoziční řešení rodinného domu:

- I. podzemní podlaží* - vstup z domu - schodiště, kotelna a místnost (3x)  
- vstup z dvorního traktu - neumožněna prohlídka

- vstup z přístupové komunikace - garáž (neumožněna prohlídka)

*I. nadzemní podlaží* - vstupní část, hala, schodiště (2x), WC, kuchyň se vstupem na terasu, komora, obývací pokoj, sociální zázemí (koupelna, WC), ložnice, šatna, koupelna a obytný pokoj (2x)

*Podkroví* - schodiště, chodba, obytný pokoj (2x), šatna, komora a prostor půdy

Parkování je možné ve vlastní garáži, na vlastním pozemku a na veřejném negarantovaném místě (komunikace/pozemek před rodinným domem). Pozemky se nachází v rovinném terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 370/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Odrovice, č. p. 42, 664 64 Odrovice.

**Součástí oceňovaných nemovitých věcí jsou přípojky inženýrských sítí, stavebně-technické vybavení staveb a trvalé porosty. Všechny tyto součásti oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.**

Rodinný dům je napojen na kompletní rozvod inženýrských sítí: elektro, obecní/veřejný vodovod, obecní/hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Při místním šetření bylo dále zjištěno, že na nemovité věci - pozemku p.č. 31/2 - zahrada, při jeho spodní hranici, uprostřed (pohled z přístupové komunikace) je situována vlastní studna (jedná se o kopanou studnu s hloubkou 7 metrů, která slouží pro potřeby užitkové vody). Dle sdělení vlastníka je tato vlastní studna starší jako rodinný dům.

**Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou vedlejší stavby a venkovní úpravy. Všechny tyto příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.**

Na obytnou část rodinného domu, při její horní, levé hranici (pohled z přístupové komunikace) navazuje přízemní, zděná, vedlejší stavba s mírnou pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Při místním šetření bylo zjištěno, že tato vedlejší stavba se sestává z místností sloužící pro potřeby skladování a manipulace a je funkčně propojena s rodinným domem.

Při místním šetření byly zjištěny tyto venkovní úpravy (oplocení - zděné, oplocení - ocelové pletivo v ocelových sloupcích, ocelová vrata - dvoukřídlá, venkovní schody, terasa, plochy ze zámkové dlažby, dlážděné, betonové a zpevněné plochy). Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly při místním šetření zjištěny.

## 8. Obsah posudku

- a) Objekty
  - 1) Stavba č.p. 72 - rod. dům, na p.č. 30/2
- b) Pozemky
  - 1) Pozemky na LV číslo 75
- c) Ocenění porovnávací metodou

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

| Popis znaku                                                                                            | Hodnocení znaku                                                                                                                                                        | $P_i$ |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi                                                 | II. Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                                                          | 0,00  |
| 2 Vlastnické vztahy                                                                                    | V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00  |
| 3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci                                                       | II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                                                 | 0,00  |
| 4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)                     | II. Bez vlivu                                                                                                                                                          | 0,00  |
| 5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost) | II. Bez dalších vlivů                                                                                                                                                  | 0,00  |
| 6 Povodňové riziko                                                                                     | III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)                                                                                                          | 0,95  |
| 7 Význam obce                                                                                          | znak se neposuzuje                                                                                                                                                     | 1,00  |
| 8 Poloha obce                                                                                          | znak se neposuzuje                                                                                                                                                     | 1,00  |
| 9 Občanská vybavenost obce                                                                             | znak se neposuzuje                                                                                                                                                     | 1,00  |

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,950$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

| Popis znaku                                                      | Hodnocení znaku                                                      | $P_i$ |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------|
| 1 Druh a účel užití stavby                                       | I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                     | 1,01  |
| 2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí       | I. Rezidenční zástavba                                               | 0,03  |
| 3 Poloha pozemku v obci                                          | II. Navazující na střed (centrum) obce                               | 0,00  |
| 4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci | I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí     | 0,00  |
| 5 Občanská vybavenost v okolí pozemku                            | I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce        | 0,00  |
| 6 Dopravní dostupnost k pozemku                                  | VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | 0,01  |

|    |                                                              |                                                                   |       |
|----|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------|
| 7  | Osobní hromadná doprava                                      | III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | 0,02  |
| 8  | Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti | III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby     | 0,01  |
| 9  | Obyvatelstvo                                                 | II. Bezproblémové okolí                                           | 0,00  |
| 10 | Nezaměstnanost                                               | I. Vyšší než je průměr v kraji                                    | -0,02 |
| 11 | Vlivy ostatní neuvedené                                      | II. Bez dalších vlivů                                             | 0,00  |

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,061$$

## Popisy objektů

### a) Objekty

#### 1) Stavba č.p. 72 - rod. dům, na p.č. 30/2

### b) Pozemky

#### 1) Pozemky na LV číslo 75

## Ocenění

### a) Objekty

#### a.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

##### a.1.1) Stavba č.p. 72 - rod. dům, na p.č. 30/2 – § 35

#### Podlaží:

| Název    | Zastavěná plocha |   |                       |
|----------|------------------|---|-----------------------|
| I. NP    | 17,50×9,50       | = | 166,25 m <sup>2</sup> |
| Podkroví | 17,50×9,50       | = | 166,25 m <sup>2</sup> |
| Součet:  |                  | = | 332,50 m <sup>2</sup> |

**Podlažnost:** 332,50 / 166,25 = 2,00

#### Obestavěný prostor (OP):

|                              |                     |   |                         |
|------------------------------|---------------------|---|-------------------------|
| Vrchní stavba                | 17,50×9,50×4,90     | = | 814,63 m <sup>3</sup>   |
| Zastřešení                   | 17,50×9,50×3,30×0,5 | = | 274,31 m <sup>3</sup>   |
| Obestavěný prostor – celkem: |                     | = | 1 088,94 m <sup>3</sup> |

**Rodinný dům:** typ A

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

#### Vybavení:

| Název, popis                                   | Obj. podíl | Hodnocení  |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| 1. Základy – betonové s izolací                | 8,20 %     | Standardní |
| 2. Zdivo – zděné, tvárnice                     | 21,20 %    | Standardní |
| 3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem | 7,90 %     | Standardní |

| Název, popis                                                                                                                                 | Obj. podíl | Hodnocení      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| 4. Střecha – vaznicová sedlová                                                                                                               | 7,30 %     | Standardní     |
| 5. Krytina – taška pálená                                                                                                                    | 3,40 %     | Standardní     |
| 6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)                                                                                        | 0,90 %     | Podstandardní  |
| 7. Vnitřní omítky – vápenné hladké                                                                                                           | 5,80 %     | Standardní     |
| 8. Fasádní omítky – kontaktní fasádní zateplovací systém - k datu<br>ocenění nedokončen                                                      | 2,80 %     | Podstandardní  |
| 9. Vnější obklady                                                                                                                            | 0,50 %     | Nevyskytuje se |
| 10. Vnitřní obklady – standardní keramické a cihelné obklady                                                                                 | 2,30 %     | Standardní     |
| 11. Schody – ocelové s dřevěnými stupni (z I. NP do podkroví)<br>včetně zábradlí, betonové s povrchem keramické dlažby (z<br>I. NP do I. PP) | 1,00 %     | Standardní     |
| 12. Dveře – dřevěné náplňové do ocelových a dřevěných zárubní                                                                                | 3,20 %     | Standardní     |
| 13. Okna – plastová zdvojená                                                                                                                 | 5,20 %     | Standardní     |
| 14. Podlahy obytných místností – betonové, plovoucí podlahy,<br>textilní krytiny                                                             | 2,20 %     | Standardní     |
| 15. Podlahy ostatních místností – betonové, keramická dlažba                                                                                 | 1,00 %     | Standardní     |
| 16. Vytápění – ústřední vytápění plynovým kotlem                                                                                             | 5,20 %     | Standardní     |
| 17. Elektroinstalace – světelný i motorový proud                                                                                             | 4,30 %     | Standardní     |
| 18. Bleskosvod                                                                                                                               | 0,60 %     | Nevyskytuje se |
| 19. Rozvod vody – studená i teplá                                                                                                            | 3,20 %     | Standardní     |
| 20. Zdroj teplé vody – plynový kotel (kotel navíc)                                                                                           | 1,90 %     | Standardní     |
| 21. Instalace plynu – je provedena - zemní plyn                                                                                              | 0,50 %     | Standardní     |
| 22. Kanalizace – kompletní odkanalizování do obecní/hloubkové<br>kanalizace                                                                  | 3,10 %     | Standardní     |
| 23. Vybavení kuchyně – kuchyňská linka, dřez, elektrický sporák                                                                              | 0,50 %     | Standardní     |
| 24. Vnitřní vybavení – umyvadlo (2x), vana, sprchový kout                                                                                    | 4,10 %     | Standardní     |
| 25. Záchod – splachovací WC (2x)                                                                                                             | 0,30 %     | Standardní     |
| 26. Ostatní – přípojka televize a internetu                                                                                                  | 3,40 %     | Standardní     |

#### Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

**Kraj:** Jihomoravský  
**Obec:** Odrovice  
**Počet obyvatel:** 221  
**Základní cena (ZC):** 1 806,- Kč/m<sup>3</sup>

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

| Popis znaku                          | Hodnocení znaku                                                                                      | V <sub>i</sub> |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 0 Typ stavby                         | I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou | A              |
| 1 Druh stavby                        | II. Dvojdomek, dům řadový                                                                            | -0,01          |
| 2 Provedení obvodových stěn          | IV. Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené                                                      | 0,04           |
| 3 Tloušťka obvod. stěn               | II. 45 cm                                                                                            | 0,00           |
| 4 Podlažnost                         | II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně                                                                   | 0,01           |
| 5 Napojení na veřejné síť (přípojky) | V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan                                       | 0,08           |
| 6 Způsob vytápění stavby             | III. Ústřední, etážové, dálkové                                                                      | 0,00           |
| 7 Zákl. příslušenství v RD           | IV. Úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl.                                                        | 0,05           |

|                                               |                                                                                     |       |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|                                               | standard. proved., prádelna                                                         |       |
| 8 Ostatní vybavení v RD                       | I. Bez dalšího vybavení                                                             | 0,00  |
| 9 Venkovní úpravy                             | III. Standardního rozsahu a provedení                                               | 0,00  |
| 10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD | III. Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>         | 0,10  |
| 11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou       | III. Nad 800 m <sup>2</sup> celkem                                                  | 0,01  |
| 12 Kritérium jinde neuvedené                  | III. Bez vlivu na cenu                                                              | 0,00  |
| 13 Stavebně-technický stav                    | III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | 0,85* |

\* Rok výstavby / kolaudace: 1985  
 Stáří stavby (y): 33  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,835<sub>12</sub>

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ ): 0,908

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 1 639,85 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 0,950

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 1,061

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

**CS<sub>P</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 1 088,94 × 1 639,85 × 0,950 × 1,061 = 1 799 894,56 Kč**

**Stavba č.p. 72 - rod. dům, na p.č. 30/2 – zjištěná cena: 1 799 894,56 Kč**

## b) Pozemky

### b.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

#### b.1.1) Pozemky na LV číslo 75 – § 4

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Odrovice  
 Název okresu: Brno-venkov

**Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

| Popis znaku                       | Hodnocení znaku                                                                                                           | O <sub>i</sub> |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1 Velikost obce                   | V. Do 500 obyvatel                                                                                                        | 0,60           |
| 2 Hospodářsko-správní význam obce | IV. Ostatní obce                                                                                                          | 0,70           |
| 3 Poloha obce                     | III. Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně | 1,02           |
| 4 Technická infrastruktura v obci | I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                                                                                  | 1,00           |
| 5 Dopravní obslužnost obce        | III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka                                                                        | 0,90           |
| 6 Občanská vybavenost v obci      | V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)                                                   | 0,85           |

**Základní cena výchozí:** ZC<sub>v</sub> = 1 352,- Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:** ZC = ZC<sub>v</sub> × O<sub>1</sub> × O<sub>2</sub> × O<sub>3</sub> × O<sub>4</sub> × O<sub>5</sub> × O<sub>6</sub> = 443,- Kč/m<sup>2</sup>



(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím**

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 2\,062\text{ m}^2$

**Redukční koeficient:  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,897$**

**Index trhu:  $I_T = 0,950$**

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

| Popis znaku                                   | Hodnocení znaku                                               | $P_i$ |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------|
| 1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku | II. Tvar bez vlivu na využití                                 | 0,00  |
| 2 Svažitost pozemku a expozice                | IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 0,00  |
| 3 Ztížené základové podmínky                  | III. Neztížené základové podmínky                             | 0,00  |
| 4 Chráněná území a ochranná pásma             | I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo                       | 0,00  |
| 5 Omezení užívání pozemku                     | I. Bez omezení užívání                                        | 0,00  |
| 6 Ostatní neuvedené                           | II. Bez dalších vlivů                                         | 0,00  |

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Index polohy:  $I_P = 1,061$**

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,008$**

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 400,5500\text{ Kč/m}^2$

| Parc. č. | Název                      | Výměra [ $\text{m}^2$ ] | Cena [Kč]  |
|----------|----------------------------|-------------------------|------------|
| 30/2     | zastavěná plocha a nádvoří | 386                     | 154 612,30 |
| 31/2     | zahrada                    | 1 676                   | 671 321,80 |
|          | Součet:                    | 2 062                   | 825 934,10 |

**Pozemky na LV číslo 75 – zjištěná cena:**

**825 934,10 Kč**

**c) Ocenění porovnávací metodou**

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobu oceňování je porovnávací způsob. Porovnávací přístup vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé mezi prodávanými a oceňovanou nemovitou věcí, nebo nepřímé, kdy soubor údajů o prodávaných nemovitých věcech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, standardní nemovitou věc a s touto je pak porovnávána nemovitá věc oceňována. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejkách nemovitých věcí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovité věci.

Problematika porovnávací (komparativní) metody je uceleně popsána v publikaci „Teorie oceňování nemovitostí“ vydaná Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno, od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol., ve které je uvedeno, že ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věci,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálů,
- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

Cena nemovité věci je velmi závislá na její poloze, a to nejvíce u nemovitých věcí obchodních, jen o něco méně u nemovitých věcí obytných a poměrně málo u nemovitých věcí výrobních, u kterých je však důležité dopravní spojení. Vliv polohy na cenu je třeba tedy vždy mít na paměti, a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovité věci ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny odlišné. Další skutečností je, že stavby zpravidla nejsou totožné. Velmi blízká podobnost bude s největší pravděpodobností u bytů stejné kategorie a velikosti. I rodinné domy se budou lišit velikostí, vybavením, velikostí podsklepení, velikostí pozemku a zahrady, objekty volně stojící nebo řadové. Vliv na cenu nemovité věci bude mít samozřejmě i technický stav.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, je třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich případné odlišnosti následně vyjádřit v ceně.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

### **1) RD, Říčky, okres Brno-venkov**

Jedná se o zděný, částečně podsklepený, patrový rodinný dům se zahradou nacházející se asi 20 km západně od Brna. Dům je částečně určen k rekonstrukci. Dispozice domu - přízemí domu, kde se nachází vstupní středová chodba, ze které se vchází do kuchyně s komorou a koupelnou, pak do sklepa a další vchod ke dvěma obytným pokojům, schodiště a na konci chodby je letní kuchyně se vstupem na dvůr či průjezdu. Na dvoře je menší zeleninový sklep a dílna s navazující zahradou. Druhé podlaží dispozičně sestává ze dvou obytných pokojů se samostatnými vstupy, dále vstup na půdu, kde je možnost zbudování dalších obytných prostor. Topení je ústřední na tuhá paliva. Dům je napojen na elektřinu, plyn, vodovod a je zde i studna, která je společná se sousedy. Pro spojení s centrem Brna, je zde možnost využít autobusové dopravy. Příroda v těsné blízkosti rodinného domu.

*Nabídková CENA: 2 990 000,- Kč*

### **2) RD, Podolí, okres Brno-venkov**

Jedná se o patrový rodinný dům v obci Podolí v těsné blízkosti Brna. Rodinný dům je s vnitřní dispozicí 2+1 a 3+kk. Bytové prostory mají vlastní vstupy. Vytápění je plynové, ale lze využívat i kotel na tuhá paliva. Topení je společné pro oba bytové prostory. Střecha je v dobrém stavu, stáří cca 40 let. Rodinný dům má betonové základy s izolací. Parkování je možné na ulici před domem. Obec Podolí má dobrou občanskou vybavenost (MŠ, ZŠ, dům s pečovatelskou službou, obchod, restaurace, SDH apod.).

*Nabídková CENA: 3 200 000,- Kč*

### **3) RD, ul. čtvrt' Anenská, Zbýšov, okres Brno-venkov**

Jedná se o rohový, patrový a částečně podsklepený rodinný dům o velikosti 4+1 se zahradou v klidné části obce Zbýšov. Vnitřní dispozice domu: podzemní podlaží - sklepní prostor, kotelna (plynový kotel se zásobníkem na vodu); nadzemní podlaží - kuchyň, obytný pokoj (2x) a terasa;

podkroví - obytný pokoj (2x) a hala. Dům je připojena na vodovod, kanalizaci i plynové vedení. Elektřina je světelná i motorová. Topení v domě je ústřední plynové. V průběhu životnosti prošel rodinný dům částečnou rekonstrukcí. V místě je omezená občanská vybavenost.

*Nabídková CENA: 3 600 000,- Kč*

#### 4) RD, Těšany, okres Brno-venkov

Jedná se o podsklepený v bloku stojící rodinný dům. Rodinný dům je v dobrém stavebně-technickém stavu. Dům má vjezd do dvora, na kterém je kůlna, dílna a chlév. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Topení zajišťuje plynový kotel s ústředním rozvodem. Dispoziční řešení domu je 4+1 s možností rozšíření obytné části do podkroví. V domě je vstupní hala, chodba, obytný pokoj (4x), kuchyň, koupelna s WC, komora a terasa. Obec Těšany se nachází 20 km jižně od Brna a nabízí dobrou občanskou vybavenost s dobrou dostupností a napojením na dálnici.

*Nabídková CENA: 3 700 000,- Kč*

#### 5) RD, Cvrčovice, okres Brno-venkov

Jedná se o rodinný dům se třemi bytovými prostory (jednotlivé dispozice: 2+kk, 2+kk a 2+1) a s možností půdní vestavby. Jedná se o cihlový dům, který je napojen na obecní vodovod, kanalizaci a elektro. Před domem je rovněž plynová přípojka. Kolaudace domu proběhla v roce 2002. V roce 2011 se rekonstruovala fasáda, měnily se okna, elektřina, podlahy, upravily se dispozice a vznikly nové koupelny (na půdu byly rovněž přivedeny rozvody). Dopravní dostupnost je zajištěna v místě.

*Nabídková CENA: 3 990 000,- Kč*

#### Seznam porovnávaných objektů:

| <b>1) RD, Říčky, okres Brno-venkov</b>                      |                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| Výchozí cena (VC):                                          | 2 990 000,- Kč  |
| Množství (M):                                               | 1,00            |
| K <sub>stavební konstrukce</sub> :                          | 1,00            |
| K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> :          | 0,98            |
| K <sub>vybavení</sub> :                                     | 1,05            |
| K <sub>výměry pozemku</sub> :                               | 0,98            |
| K <sub>polohový</sub> :                                     | 1,00            |
| K <sub>objektivizační</sub> :                               | 1,05            |
| Jednotková cena (JC):                                       | 2 823 842,30 Kč |
| Váha (V):                                                   | 1,0             |
| <b>2) RD, Podolí, okres Brno-venkov</b>                     |                 |
| Výchozí cena (VC):                                          | 3 200 000,- Kč  |
| Množství (M):                                               | 1,00            |
| K <sub>stavební konstrukce</sub> :                          | 1,00            |
| K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> :          | 1,15            |
| K <sub>vybavení</sub> :                                     | 1,00            |
| K <sub>výměry pozemku</sub> :                               | 0,90            |
| K <sub>polohový</sub> :                                     | 1,05            |
| K <sub>objektivizační</sub> :                               | 1,10            |
| Jednotková cena (JC):                                       | 2 676 872,24 Kč |
| Váha (V):                                                   | 1,0             |
| <b>3) RD, ul. čtvrt' Anenská, Zbýšov, okres Brno-venkov</b> |                 |
| Výchozí cena (VC):                                          | 3 600 000,- Kč  |

|                                                    |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| Množství (M):                                      | 1,00            |
| K <sub>stavební konstrukce</sub> :                 | 1,00            |
| K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> : | 1,15            |
| K <sub>vybavení</sub> :                            | 1,00            |
| K <sub>výměry pozemku</sub> :                      | 0,98            |
| K <sub>polohový</sub> :                            | 1,00            |
| K <sub>objektivizační</sub> :                      | 1,05            |
| Jednotková cena (JC):                              | 3 042 210,67 Kč |
| Váha (V):                                          | 1,0             |
| <b>4) RD, Těšany, okres Brno-venkov</b>            |                 |
| Výchozí cena (VC):                                 | 3 700 000,- Kč  |
| Množství (M):                                      | 1,00            |
| K <sub>stavební konstrukce</sub> :                 | 1,00            |
| K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> : | 1,05            |
| K <sub>vybavení</sub> :                            | 1,00            |
| K <sub>výměry pozemku</sub> :                      | 1,00            |
| K <sub>polohový</sub> :                            | 1,02            |
| K <sub>objektivizační</sub> :                      | 1,05            |
| Jednotková cena (JC):                              | 3 290 204,97 Kč |
| Váha (V):                                          | 1,0             |
| <b>5) RD, Cvrčovice, okres Brno-venkov</b>         |                 |
| Výchozí cena (VC):                                 | 3 990 000,- Kč  |
| Množství (M):                                      | 1,00            |
| K <sub>stavební konstrukce</sub> :                 | 1,00            |
| K <sub>údržby a stavebně-technického stavu</sub> : | 1,20            |
| K <sub>vybavení</sub> :                            | 1,00            |
| K <sub>výměry pozemku</sub> :                      | 0,95            |
| K <sub>polohový</sub> :                            | 1,00            |
| K <sub>objektivizační</sub> :                      | 1,10            |
| Jednotková cena (JC):                              | 3 181 818,18 Kč |
| Váha (V):                                          | 1,0             |

kde  $JC = (VC / M) / (K_{\text{stavební konstrukce}} \times K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{výměry pozemku}} \times K_{\text{polohový}} \times K_{\text{objektivizační}})$

Minimální jednotková cena: 2 676 872,24 Kč  
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): 3 002 989,67 Kč  
Maximální jednotková cena: 3 290 204,97 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena (po zaokrouhlení): 3 000 000,- Kč  
Jednotkové množství: 1,00  
Porovnávací hodnota: 3 000 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 3 000 000,- Kč**

## C. REKAPITULACE

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

**Cena a hodnota** ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:

- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy

**Cena zjištěná** - (též „administrativní“, „úřední“) - je cena podle cenového předpisu, v současné době dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

**Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda** - je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávány nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

**Obvyklá cena** (obecná, tržní) - Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

### Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situaci na trhu nemovitých věcí.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:**

- dobrá dopravní spádovost do města Brna a okolních obcí
- možnost privátního parkování ve vlastní garáži
- rodinný dům je napojen na kompletní IS

**Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:**

- částečná potřeba dokončení rekonstrukcí
- minimální občanská vybavenost obce Odrovice
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitých věcí

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze uskutečněných prodejů v regionu, informací od znalců a realitních kanceláří působících v regionu, informací vlastníků sousedních nemovitých věcí a po použití korekčních koeficientů.

|                                                                                                                                                                                                                    |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Cena jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených (se Zástavním právem smluvním a se Zástavním právem z rozhodnutí správního orgánu, se v ocenění neuvažuje, zpracovatel nezná jejich aktuální hodnotu). | 0,- Kč |
| Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, které prodejem nezaniknou (znalci nejsou známy žádné takové závady).                                                                               | 0,- Kč |

| <b>Ceny podle cenového předpisu</b>         |                       |
|---------------------------------------------|-----------------------|
| Cena objektu                                | 1 799 890,- Kč        |
| Cena pozemků                                | 825 930,- Kč          |
| <b>Celková cena podle cenového předpisu</b> | <b>2 625 820,- Kč</b> |
| <b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>  | <b>3 000 000,- Kč</b> |
| <b>Věcná břemena</b>                        | <b>0,- Kč</b>         |
| <b>Movité věci</b>                          | <b>0,- Kč</b>         |

**Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění činí:**

**3 000 000,- Kč**

**Cena slovy: tři miliony korun českých**

*Znalecký posudek vyhotovil:*

Ivo Trst'án, soudní znalec  
Jaroslav Suchánek, asistent soudního znalce

*Odpovědná osoba:*

Ivo Trst'án, soudní znalec

V Jeseníku, dne 26. 11. 2018

.....  
Odpovědná osoba: Ivo Trst'án, soudní znalec

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.1988, č.j. Spr.2143/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 18/11/195 znaleckého deníku.

.....  
Ivo Trst'án, soudní znalec

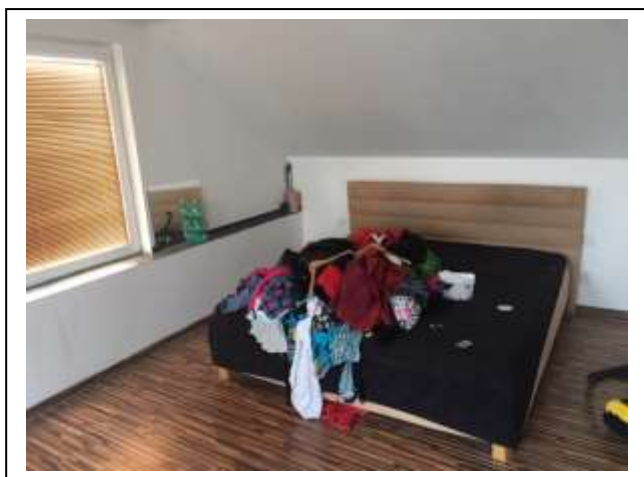


## E. SEZNAM PŘÍLOH

| Přílohy                        | počet stran A4 příloze |
|--------------------------------|------------------------|
| - fotodokumentace              | 3                      |
| - výpis z katastru nemovitostí | 3                      |
| - kopie katastrální mapy       | 1                      |
| - kopie ortofoto mapy          | 1                      |
| - mapy širších vztahů I a II   | 2                      |

## Fotodokumentace









**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2018 12:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583529 Odrovice

Kat.území: 709077 Odrovice

List vlastnictví: 75

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                | Identifikátor | Podíl |
|-----------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Čaha Lubomír, č.p. 72, 66464 Odrovice | 590919/2025   |       |

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

30/2

386 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Odrovice, č.p. 72, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 30/2

31/2

1676 zahrada

zemědělský půdní  
fond

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

**o Zástavní právo smluvní**

k zajištění dluhů vyplývajících ze smlouvy o hypotečním úvěru reg. č. 3100/452553-01/14/01-001/00/R a to:

i) na splacení jistiny úvěru ve výši 1 700 000,00 Kč s příslušenstvím vzniklé do 26.4.2060

ii) z porušení těchto smluv

iii) z bezdůvodného obohacení v případě neplatnosti těchto smluv a to veškeré tyto dluhy pod písmeny ii) a iii) vzniklé do 26.4.2060 až do celkové výše 2 040 000,00 Kč

IT credit, s.r.o., Pernerova

Parcela: 30/2

V-5840/2018-703

502/50, Karlín, 18600 Praha,

Parcela: 31/2

V-5840/2018-703

RČ/IČO: 26444437

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.04.2014. Zápis proveden dne 30.04.2014; uloženo na prac. Brno-venkov

V-5821/2014-703

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 06.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 28.03.2018. Zápis proveden dne 18.04.2018.

V-5840/2018-703

Pořadí k 07.04.2014 08:43

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Z-7076/2014-703

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.04.2014. Zápis proveden dne 30.04.2014; uloženo na prac. Brno-venkov

V-5821/2014-703

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Z-7076/2014-703

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.04.2014. Právní

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2018 12:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583529 Odrovice

Kat.území: 709077 Odrovice

List vlastnictví: 75

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

účinky zápisu ke dni 07.04.2014. Zápis proveden dne 30.04.2014; uloženo na prac. Brno-venkov

V-5821/2014-703

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, daňový nedoplatek ve výši 4.517.962 Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: 30/2

V-437/2017-703

001, vykonává: Celní úřad pro Parcela: 31/2

V-437/2017-703

Jihomoravský kraj, Koliště 634/17,  
Zábrdovice, 60200 Brno

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celního úřadu pro Jihomoravský kraj 5796-/2017 -530000-42 ze dne 06.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.01.2017. Zápis proveden dne 31.01.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

V-437/2017-703

Pořadí k 06.01.2017 15:14

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-437/2017-703

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celního úřadu pro Jihomoravský kraj 5796-/2017 -530000-42 ze dne 06.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.01.2017. Zápis proveden dne 31.01.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

V-437/2017-703

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-437/2017-703

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celního úřadu pro Jihomoravský kraj 5796-/2017 -530000-42 ze dne 06.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.01.2017. Zápis proveden dne 31.01.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

V-437/2017-703

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 04.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.05.2014. Zápis proveden dne 30.05.2014.

V-7938/2014-703

Pro: Caha Lubomír, č.p. 72, 66464 Odrovice

RČ/IČO: 590919/2025

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 19.04.2018 12:55:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583529 Odrovice

Kat.území: 709077 Odrovice

List vlastnictví: 75

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva darovací NZ 51/2016 ze dne 24.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.04.2016. Zápis proveden dne 26.04.2016.

Pro: Caha Lubomír, č.p. 72, 66464 Odrovice

V-6124/2016-703

RČ/IČO: 590919/2025

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 31/2    | 05600 | 1676        |

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 19.04.2018 13:09:07

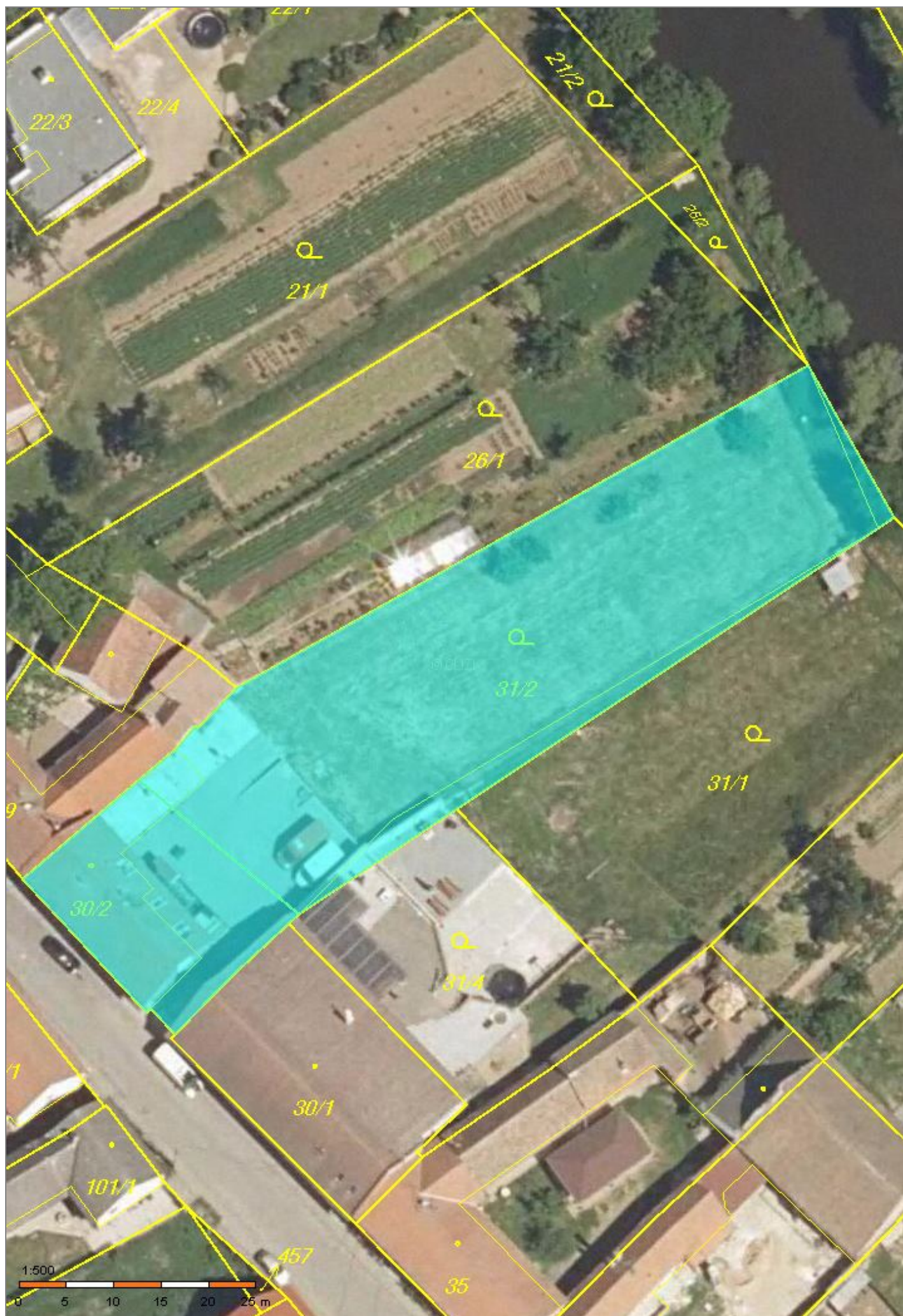
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

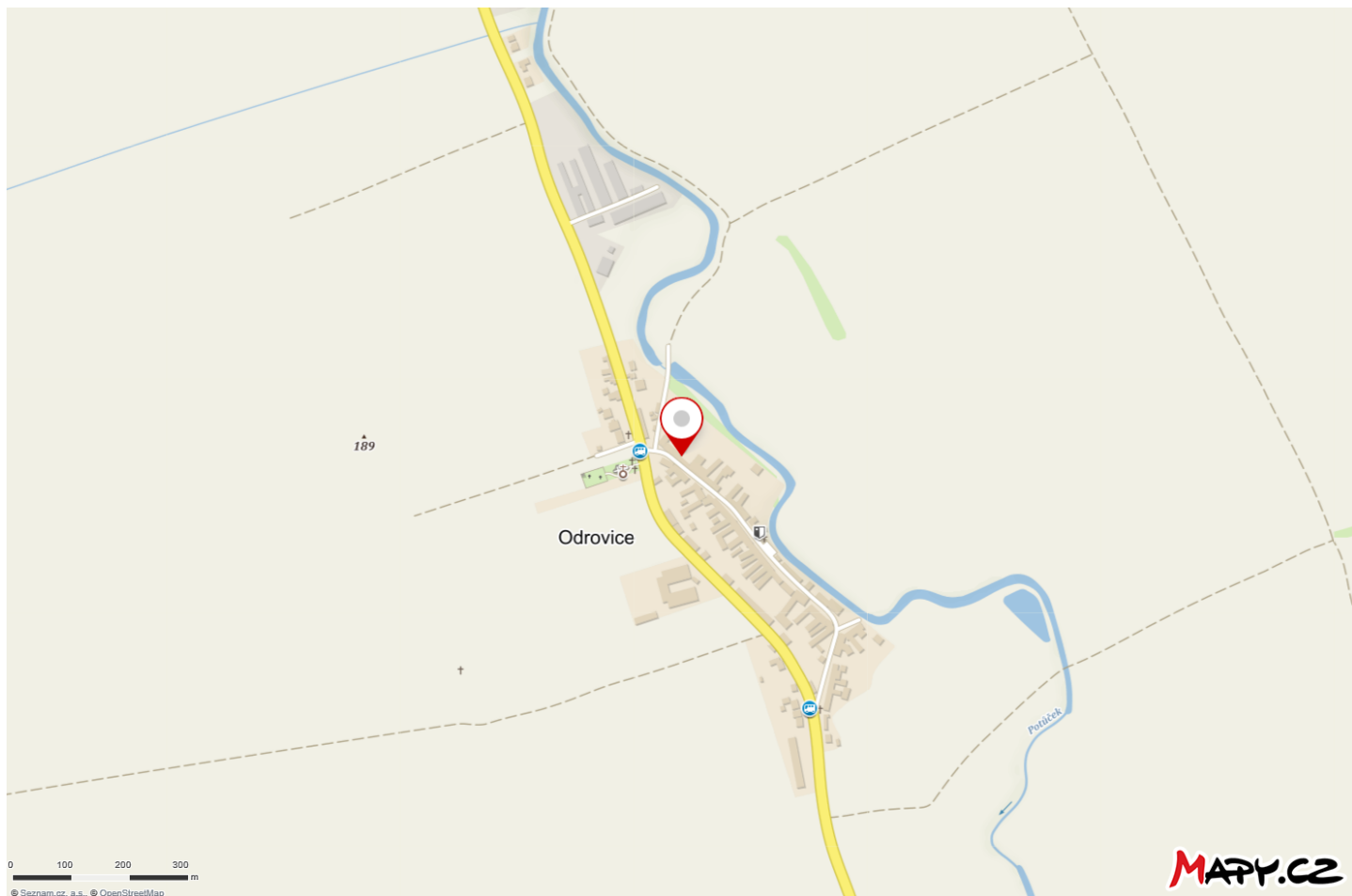
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....









## část obce Odrovice 72, Odrovice

část obce Odrovice 72

664 64 Odrovice – část obce Odrovice  
okres Brno-venkov, Jihomoravský kraj, Česko



Do  
plánování



Tipy na  
výlet

### Další odkazy:

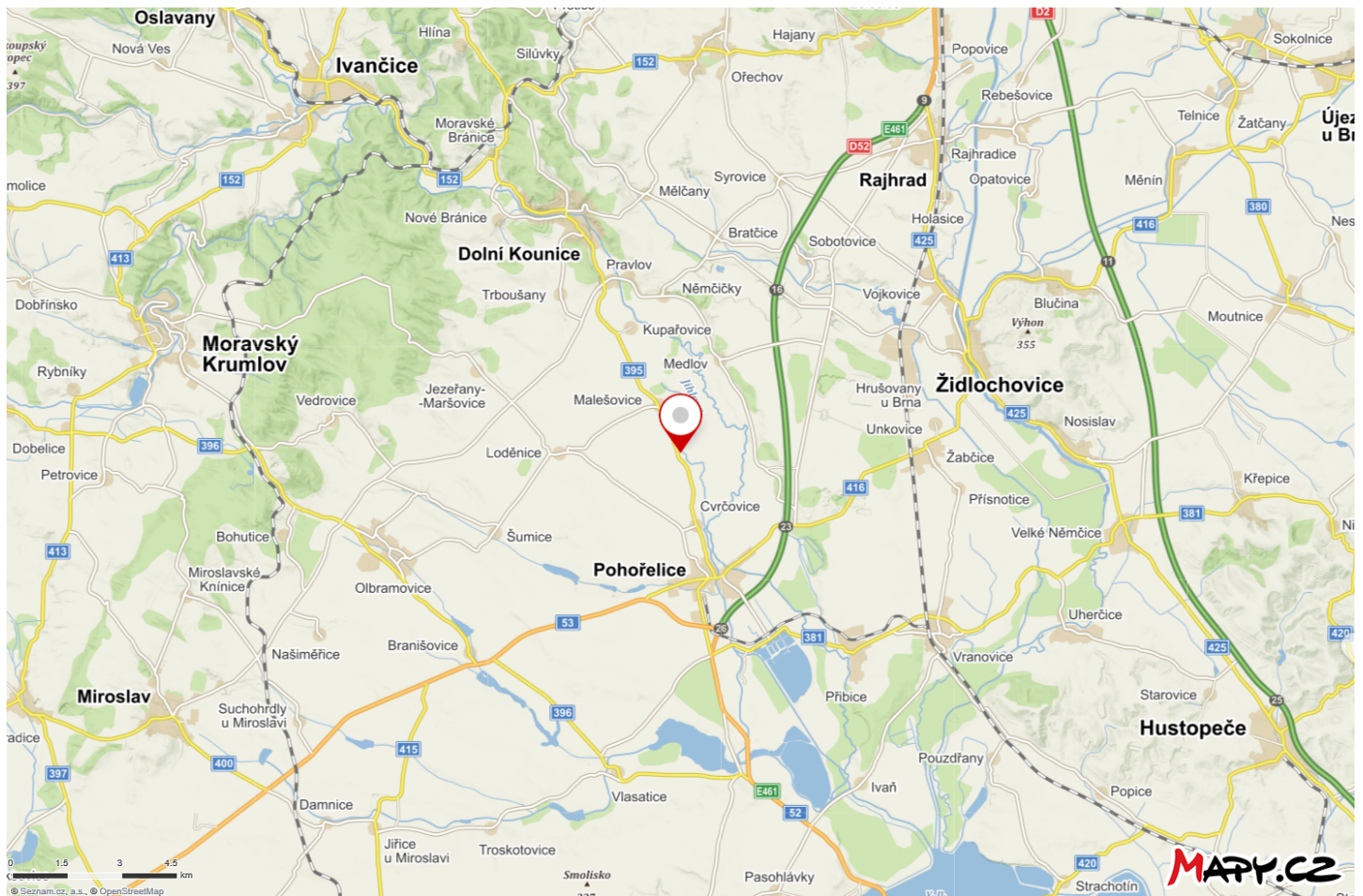
[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)



GPS

49.0114681N, 16.5080781E





## část obce Odrovice 72, Odrovice

část obce Odrovice 72  
664 64 Odrovice – část obce Odrovice  
okres Brno-venkov, Jihomoravský kraj, Česko



Do  
plánování



Tipy na  
výlet

### Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)



GPS

49.0114681N, 16.5080781E