

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2038-10/18

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky, parc.č. 3712/2, parc.č. 3736/1, parc.č. 3736/2
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Znojmo, k.ú. Znojmo-město
Adresa nemovité věci:	Leska Horní 3691/5a, 669 02 Znojmo
Vlastník pozemku:	JUDr. Pavla Lipská, Leska Horní 3691/5a, 669 02 Znojmo, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	Mgr. Tomáš Gartšík insolvenční správce dlužníka - JUDr. Pavla Lipská,
Adresa objednatele:	Divadelní, 60200 Brno

ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Volek
Adresa zhotovitele:	Velatice 214, 664 05 Velatice IČ: 70896461 telefon: +420 724 256 828 DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely zpeněžení nemovitých věcí v rámci insolvenčního řízení sp.zn. KSBR 40 INS 25064/2016 . (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--



Stav ke dni : 23.1.2018

Datum místního šetření: 23.1.2018

Počet stran: 26 stran

Počet příloh: 20

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 31.1.2018

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 3336, k.ú. Znojmo-město, ve vlastnictví paní JUDr. Pavly Lipské. Jedná se o pozemky parc.č. 3712/2, parc.č. 3736/1, 3736/2 vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek, ve kterém bude stanovena obvyklá cena (tržní hodnota) těchto nemovitých věcí, pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení sp.zn. KSBR 40 INS 25064/2016 k datu 23.1.2018.

Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění výše specifikovaných nemovitostí v k.ú. Znojmo-město bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- I. V současné době nemám ani v budoucnu nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění.
- II. Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- III. Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- IV. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 9 - Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- a) stavební pozemky,
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

- a) nezastavěné pozemky,
 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
 3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumí pozemky v druhu

pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Cena

Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věčná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Obvyklá cena

Nazývanou rovněž „cena obecná“, „tržní“, „objektivní“. Jedná se o cenu, které 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí

například stav tísňe prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobní 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.

Zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí je v tomto konkrétním případě použita **metoda srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuálním poptávce a nabídce po daném typu nemovitosti.

Tuto metodu výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možností v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 3336, k.ú. Znojmo-město ze dne 8.8.2017.
- b) Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Znojmo-město.
- c) Vyhláška MF č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- d) Informace a podklady získané od objednatele ocenění.
- e) Mapa obce Znojmo a okolí.
- f) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>, místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- g) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 23.1.2018.
- h) Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
- i) Knihovna znalce.
- j) Územní plán obce Znojmo (<http://mapy.muznojmo.cz/mapserv>)

Místopis

Město Znojmo se nachází na území okresu Znojmo a náleží pod Jihomoravský kraj. Znojmo je také obcí s rozšířenou působností. Tuto příhraniční oblast řadíme do turistický atraktivního Podyjí. Území tohoto středně velkého města trvale obývá asi 33800 obyvatel. Protéká zde řeka Dyje. Obec je vzdálená přibližně 9 km od rakouských hranic.

(zdroj:www.obce-mesta.info)

Celkový popis

Pozemek parc.č. 3712/2 - zahrada o výměře 659 m²

Pozemek je situovaný v původně zahrádkářské osadě, severně od centrální zastavěné části města, v lokalitě zvané Horní Leska. Jedná se o rozvojovou lokalitu s možnou budoucí výstavbou rodinných domů, na mírně svažitém jižně orientovaném pozemku, v blízkosti Nemocnice Znojmo. Tvar pozemku je přibližně trojúhelníkový. Na severní a severozápadní straně pozemek sousedí s nepevněnou přístupovou komunikací. Na východní straně pozemek sousedí se zahradou u rodinného domu č.p. 1566. Na jihozápadní straně pozemek sousedí se zahradou na parc.č.3712/1 u rodinného domu č.p. 3691. Ke dni ocenění je předmětný pozemek využíván ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 3691 pod jednotným oplocením. Součástí pozemku jsou trvalé porosty standardního rozsahu běžné údržby bez vlivu na cenu obvyklou. Na pozemku se nachází venkovní

úpravy v podprůměrném technickém stavu bez vlivu na cenu obvyklou. Jedná se o oplocení z drátěného pletiva podél přístupové komunikace a kovovou vjezdovou bránu.

Přístup k pozemku je umožněn po veřejné nezpevněné komunikaci na pozemku parc.č.5500 ost. plocha - ost. komunikace, parc.č. 3711/1 ostatní plocha, parc.č. 5537 ost. plocha - ost. komunikace v k.ú. Znojmo-město vše ve vlastnictví Města Znojma a na parc.č. 1139/5 ost. plocha - ost. komunikace v k.ú. Kuchařovice ve vlastnictví Obce Kuchařovice.

Pozemek lze napojit na hlavní řady inženýrských sítí (voda, kanalizace, plyn, el.nn), které vedou v přístupové komunikaci podél pozemku.

Dle platného územního plánu leží pozemek ve stavební ploše s funkčním využitím B/d - bydlení/rodinná volná zástavba (viz. příloha – Územní plán).

Silné stránky

- poloha v klidné lokalitě města, možnost napojení na IS, využití dané územním plánem jako stavební pozemek pro bydlení v rodinných domech.

Slabé stránky

- nezpevněná příjezdová komunikace (zhoršený příjezd v zimním období), tvar pozemku.

Pozemek parc.č. 3736/1 - zahrada o výměře 1227 m²

Pozemek je situovaný v původně zahrádkářské osadě, severně od centrální zastavěné části města, v lokalitě zvané Horní Leska. Jedná se o rozvojovou lokalitu s možnou budoucí výstavbou rodinných domu, na mírně svažitém až svažitém jihozápadně orientovaném pozemku. Tvar pozemku je přibližně obdélníkový. Na jihozápadní straně je pozemek prudce svažitý a sousedí s nezpevněnou přístupovou komunikací. Na severozápadní a severovýchodní straně pozemek sousedí s obdobnými pozemky s využitím jako zahrada. Na jihovýchodní straně pozemek sousedí se zahradou parc.č. 3736/2, která je rovněž předmětem ocenění. Ke dni ocenění je předmětný pozemek využíván jako částečně oplocená zahrada, na které je postavená stavba neevidována v katastru nemovitostí. Podrobná prohlídka této stavby nebyla znalci umožněna. Obhlídkou z veřejně dostupných prostor bylo zjištěno, že se jedná o stavbu ve zhoršeném stavu, s negativním dopadem na obvyklou cenu pozemku (náklady na demolici). Součástí pozemku jsou trvalé porosty menšího rozsahu, zanedbané údržby, bez vlivu na cenu obvyklou. Na pozemku se nachází venkovní úpravy ve špatném technickém stavu, bez vlivu na cenu obvyklou. Jedná se o oplocení z drátěného pletiva.

Pozemek parc.č. 3736/2 - zahrada o výměře 1411 m²

Pozemek je situovaný v původně zahrádkářské osadě, severně od centrální zastavěné části města, v lokalitě zvané Horní Leska. Jedná se o rozvojovou lokalitu s možnou budoucí výstavbou rodinných domu, na mírně svažitém až svažitém jihozápadně orientovaném pozemku. Tvar pozemku je přibližně lichoběžníkový. Na jihozápadní straně je pozemek prudce svažitý a sousedí s nezpevněnou přístupovou komunikací. Na severozápadní straně pozemek sousedí se zahradou parc.č. 3736/1, která je rovněž předmětem tohoto ocenění. Na severovýchodní straně pozemek sousedí s obdobnými pozemky s využitím jako zahrada. Na jihovýchodní straně pozemek sousedí s pásem neplodné půdy. Ke dni ocenění je předmětný pozemek využíván jako částečně oplocená zahrada, na které je postavená stavba neevidována v katastru nemovitostí. Podrobná prohlídka této stavby nebyla znalci umožněna. Obhlídkou z veřejně dostupných prostor bylo zjištěno, že se jedná o stavbu pravděpodobně původní zahradní chatky ve zhoršeném technickém stavu, s negativním dopadem na obvyklou cenu pozemku (náklady na demolici). Součástí pozemku jsou trvalé porosty menšího rozsahu, zanedbané údržby, bez vlivu na cenu obvyklou. Na pozemku se dále nachází venkovní úpravy ve špatném technickém stavu, bez vlivu na cenu obvyklou. Jedná se o oplocení z drátěného pletiva.

Přístup k pozemkům parc.č. 3736/1, 3736/2 je umožněn po nezpevněné komunikaci, která vede po pozemcích jiných vlastníků parc.č.3763, 3737/1, 3737/2, 3737/3, 3737/4. Právní zajištění přístupu

věcným břemenem chůze a jízdy pro oceňovaný pozemek parc.č. 3736/1 přes pozemky jiných vlastníků není v oddíle B1- jiná práva na LV č. 3336, k.ú. Znojmo-město evidováno.

Pozemky parc.č. 3736/1, 3736/2 lze napojit na hlavní řady inženýrských sítí (voda, kanalizace, plyn, el.nn), které vedou v přístupové komunikaci na pozemcích jiných vlastníků.

V oddíle B1- jiná práva na LV č. 3336, k.ú. Znojmo-město je zapsáno:

B1 Jiná práva		
Typ vztahu		
Oprávnění pro	Povinnost k	
o Věcné břemeno vedení		
podzemní splaškové kanalizace určené k vedení odpadních vod do kanalizačního řádu		
Parcela: 3736/1	Parcela: 3737/3	V-10860/2013-713
Parcela: 3736/2		V-10860/2013-713
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná se dne 14.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.12.2013.		
		V-10860/2013-713
o Věcné břemeno vedení		
podzemní splaškové kanalizace určené k vedení odpadních vod do kanalizačního řádu		
Parcela: 3736/1	Parcela: 3738/3	V-10860/2013-713
Parcela: 3736/2		V-10860/2013-713
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná se dne 14.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.12.2013.		
		V-10860/2013-713

Dle platného územního plánu leží pozemky parc.č. 3736/1, 3736/2 ve stavební ploše s funkčním využitím B/d - bydlení/rodinná volná zástavba (cca 2/3 jižní části pozemků) a I/-/z - plochy zahrádek/zahradní chata do 25 m² zastavěné plochy (severní cca 1/3 pozemků). Tato plocha zahrádek je však vedena jako územní rezerva pro bydlení R9-B (viz. příloha – Územní plán).

Silné stránky

- poloha v klidné lokalitě města, možnost napojení na IS, využití dané územním plánem převážně jako stavební pozemek pro bydlení v rodinných domech.

Slabé stránky

- svažitost pozemku v jihozápadní části, nezpevněná příjezdová komunikace (zhoršený příjezd v zimním období), právně nezajištěný příjezd přes pozemky jiných vlastníků, vedení hlavních řadů inženýrských sítí přes pozemky jiných vlastníků, drobné stavby ve špatném technickém stavu neevidované v evidenci katastru nemovitostí (náklady na odstranění).

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

ANO Nemá zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář:

K pozemkům parc.č. 3736/1, 3736/2 není právně zajištěn přístup zaevidovaný v KN (viz. text výše)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Obtížný přístup k nemovité věci

Komentář: (viz. text výše)

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 3336 k.ú. Znojmo-město jsou uvedena následující omezení vlastnického práva:

- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - JUDr. Lipská Pavla*
- *Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - JUDr. Lipská Pavla*
- *Zahájení exekuce - JUDr. Lipská Pavla*
- *Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu*
- *Zástavní právo smluvní*

Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci prodeje v insolvenčním řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Hlavní řady inženýrských sítí vedou přes pozemky jiných vlastníků.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:

Dle sdělení insolvenčního správce Mgr. Tomáše Gartšíka dlužník neprojevil součinnost. Znalci nebyl umožněn vstup na pozemky ani prohlídka staveb. Nepodařilo se zjistit, zda na oceňovaných nemovitých věcech k datu ocenění, není uzavřena nějaká nájemní smlouva.

OCENĚNÍ**Výpočet hodnoty pozemků****Porovnávací metoda**

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemků, lokalitu a dané využití. Jako porovnávací

parametry byly zvoleny **realizované nebo inzerované prodejní ceny** vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 1 Lokalita: Znojmo, okres Znojmo Popis: K prodeji je stavební pozemek nacházející se v severní části města Znojma, při silnici na Přímětice, nedaleko lokality zvané U Lesíka. Stavební pozemek o výměře 3936 m ² má tvar nepravidelného obdélníku. Pozemek je po schválené změně územního plánu určený k bydlení. IS se nacházejí v dosahu cca 100 m. Více informací obdržíte v naší RK. Zdroj: www.sreality.cz				
Koeficienty: redukce pramene ceny - inzerce 0,90				
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 892 960	3 936	735,00	0,90	661,50

Název: 2, p.č.: 3759/5 Lokalita: Znojmo, Leska Horní Popis: Mírně svažité pozemek, nepravidelný tvar. Poloha v klidné lokalitě původně určené k rekreačním účelům. Příjezd po nezpevněné komunikaci. Územním plánem určený pro výstavbu rodinného domu (B/d). Možnost napojení na IS. Zdroj: Kupní smlouva V-7618/2016-713				
Koeficienty: redukce pramene ceny - realizovaný prodej 08/2016 1,00				
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 305 270	1 685	774,64	1,00	774,64

Název: 3, p.č.: 3888/5 Lokalita: Znojmo, Leska Dolní Popis: Rovinatý pozemek v druhu zbořeniště, obdélníkový tvar. Poloha v klidné lokalitě původně určené k rekreačním účelům. Příjezd po nezpevněné komunikaci (slepá). Územním plánem určený pro výstavbu rodinného domu (B/d). Možnost napojení na IS. Zdroj: Kupní smlouva V-12184/2017-713				
Koeficienty: redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2017 1,00				



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
100 000	162	617,28	1,00	617,28

Název: 4, p.č.: 4480/40

Lokalita: Znojmo, ul. Za Trati

Popis: Rovinatý pozemek v druhu orná půda, obdélníkový tvar. Poloha v nově rozvíjející se lokalitě s výstavbou rodinných domů. Příjezd po zpevněné komunikaci. Územním plánem určený pro výstavbu rodinného domu (B/d). Možnost napojení na IS - přípojky na hranici pozemku. Nově vybudovaná přístupová komunikace.

Zdroj: Kupní smlouva V-10062/2015-713

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 09/2015 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 594 950	983	1 622,53	1,00	1 622,53

Zjištěná průměrná jednotková cena

918,99 Kč/m²

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient $k_{ZC} < 1,00$. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávací metodou na základě realizovaných cen při prodeji srovnatelných pozemků (lokalitou, využitím, velikostí, atd). Danou lokalitu jsem porovnával převážně z realizovaných prodejů obdobných pozemků a dále s databází a informacemi z realitních serverů a lokálních realitních kanceláří.

Z takto získaných informací vyplývá, že cena obdobných pozemků se v dané lokalitě pohybuje v poměrně širokém rozmezí 620,- až 1620,- Kč/m², v závislosti na poloze, tvaru, funkčnímu využití a stavební připravenosti pozemku (přípojky IS, příjezdová komunikace, územní rozhodnutí, atd.). Při

spodní hranici zjištěného intervalu se pohybují pozemky bez vybudovaných přípojek IS, tzn. stavebně nepřipravené. Silné a slabé stránky předmětných pozemků jsou uvedeny v textu viz. výše. Vzhledem k výše uvedenému stanovuji obvyklou cenu (tržní hodnotu) pozemků následovně.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	3712/2	659	1 000,00	659 000
zahrada	3736/1	1 227	700,00	858 900
zahrada	3736/2	1 411	700,00	987 700
Celková výměra pozemků		3 297	Hodnota celkem	2 505 600

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemků byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Nálezu. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

Vzhledem k celkovému tvaru, velikosti a funkčnímu využití pozemku, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik, současné situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji:

Obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - pozemků 3712/2, parc.č. 3736/1, 3736/2 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Znojmo-město, obec Znojmo, okres Znojmo zapsaných na LV č. 3336, podle tohoto znaleckého posudku k datu ocenění 23.1.2018, po zaokrouhlení na:

Parc.č. dle GP	Obvyklá cena	Slovy
3712/2	659 000,00 Kč	-šestsetpadesátdevět tisíc- Kč
3736/1	858 900,00 Kč	-osmsetpadesát osm tisíc devět set- Kč
3736/2	987 700,00 Kč	-devět set osmdesát sedm tisíc sedm set- Kč

**výsledné ceny jsou stanoveny včetně DPH*

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.3

Ve Velaticích 31.1.2018

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2038-10/18 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3336	7
2. Snímek katastrální mapy	3
3. Fotodokumentace nemovitosti	1
4. Mapa polohy nemovitosti	1
5. Územní plán	4

LV č. 3336

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2017 16:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 40 INS 25064 / 2016 pro Tomáš Gartšík, Mgr.

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 793418 Znojmo-město

List vlastnictví: 3336

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Lipská Pavla JUDr., Leska Horní 3691/5a, 66902 Znojmo	646217/0209	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3712/1	809	zahradá		zemědělský půdní fond
3712/2	659	zahradá		zemědělský půdní fond
3712/3	177	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Znojmo, č.p. 3691, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3712/3				
3736/1	1227	zahradá		zemědělský půdní fond
3736/2	1411	zahradá		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno vedení

podzemní splaškové kanalizace určené k vedení odpadních vod do kanalizačního řadu

Parcela: 3736/1

Parcela: 3737/3

V-10860/2013-713

Parcela: 3736/2

V-10860/2013-713

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.12.2013.

V-10860/2013-713

o Věcné břemeno vedení

podzemní splaškové kanalizace určené k vedení odpadních vod do kanalizačního řadu

Parcela: 3736/1

Parcela: 3738/3

V-10860/2013-713

Parcela: 3736/2

V-10860/2013-713

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.12.2013.

V-10860/2013-713

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 200.000,- Kč včetně příslušenství

Taufer Josef Ing., Prostřední

Parcela: 3712/2

V-7587/2011-713

645/8, Přímětice, 66904 Znojmo,

RČ/IČO: 570527/1286

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.12.2011.

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2017 16:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo
 Kat.území: 793418 Znojmo-město List vlastnictví: 3336
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

V-7587/2011-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 2.205.000,- Kč a příslušenství

Hypoteční banka, a.s., Radlická	Parcela: 3712/1	V-1118/2012-713
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,	Parcela: 3712/3	V-1118/2012-713
RČ/IČO: 13584324		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 3200/291987-02/12/01-002/00/R ze dne 24.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.02.2012.

V-1118/2012-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 200.000,- Kč s příslušenstvím

Taufer Josef Ing., Prostřední	Parcela: 3712/2	V-9438/2016-713
645/8, Přímětice, 66904 Znojmo,		
RČ/IČO: 570527/1286		

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Znojmo, č.j. 193 EX-1539/2016 -18 ze dne 21.06.2016. Právní moc ke dni 25.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.08.2016. Zápis proveden dne 22.09.2016.

V-9438/2016-713

Pořadí k 30.12.2011 00:00

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 1.900.000,- Kč s příslušenstvím

Taufer Josef Ing., Prostřední	Parcela: 3736/1	V-9438/2016-713
645/8, Přímětice, 66904 Znojmo,	Parcela: 3736/2	V-9438/2016-713
RČ/IČO: 570527/1286		

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Znojmo, č.j. 193 EX-1539/2016 -18 ze dne 21.06.2016. Právní moc ke dni 25.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.08.2016. Zápis proveden dne 22.09.2016.

V-9438/2016-713

Pořadí k 15.01.2014 00:00

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 1.900.000,- Kč včetně příslušenství

Taufer Josef Ing., Prostřední	Parcela: 3736/1	V-219/2014-713
645/8, Přímětice, 66904 Znojmo,	Parcela: 3736/2	V-219/2014-713
RČ/IČO: 570527/1286		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.08.2012. Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2014. Zápis proveden dne 18.02.2014.

V-219/2014-713

Pořadí k 15.01.2014 14:14

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 1.900.000,- Kč s příslušenstvím

Taufer Josef Ing., Prostřední	Parcela: 3712/1	V-9438/2016-713
-------------------------------	-----------------	-----------------

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2017 16:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo
 Kat.území: 793418 Znojmo-město List vlastnictví: 3336
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
645/8, Přímětice, 66904 Znojmo, RČ/IČO: 570527/1286	Parcela: 3712/2 V-9438/2016-713 Parcela: 3712/3 V-9438/2016-713
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Znojmo, č.j. 193 EX-1539/2016 -18 ze dne 21.06.2016. Právní moc ke dni 25.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.08.2016. Zápis proveden dne 22.09.2016.	
	V-9438/2016-713
Pořadí k 26.05.2016 00:00	
o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 200.000,- Kč s příslušenstvím	
Taufer Josef Ing., Prostřední 645/8, Přímětice, 66904 Znojmo, RČ/IČO: 570527/1286	Parcela: 3712/1 V-9438/2016-713 Parcela: 3712/3 V-9438/2016-713 Parcela: 3736/1 V-9438/2016-713 Parcela: 3736/2 V-9438/2016-713
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Znojmo, č.j. 193 EX-1539/2016 -18 ze dne 21.06.2016. Právní moc ke dni 25.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.08.2016. Zápis proveden dne 22.09.2016.	
	V-9438/2016-713
Pořadí k 26.05.2016 00:00	
o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 105.000,- Kč s příslušenstvím	
Taufer Josef Ing., Prostřední 645/8, Přímětice, 66904 Znojmo, RČ/IČO: 570527/1286	Parcela: 3712/1 V-9438/2016-713 Parcela: 3712/2 V-9438/2016-713 Parcela: 3712/3 V-9438/2016-713 Parcela: 3736/1 V-9438/2016-713 Parcela: 3736/2 V-9438/2016-713
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Znojmo, č.j. 193 EX-1539/2016 -18 ze dne 21.06.2016. Právní moc ke dni 25.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.08.2016. Zápis proveden dne 22.09.2016.	
	V-9438/2016-713
Pořadí k 26.05.2016 00:00	
o Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno Lipská Pavla JUDr., Leska Horní 3691/5a, 66902 Znojmo, RČ/IČO: 646217/0209	
	Z-14834/2015-703
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-15015/2015 -10 ze dne 25.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 25.09.2015. Zápis proveden dne 01.10.2015; uloženo na prac. Brno-venkov	
	Z-14834/2015-703
Související zápisy Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
	Parcela: 3712/1 Z-7355/2015-713 Parcela: 3712/2 Z-7355/2015-713

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2017 16:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo
Kat.území: 793418 Znojmo-město List vlastnictví: 3336
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
	Parcela: 3712/3 Z-7355/2015-713 Parcela: 3736/1 Z-7355/2015-713 Parcela: 3736/2 Z-7355/2015-713
Listina	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 Ex-15015/2015 -17 ze dne 01.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 01.10.2015. Zápis proveden dne 08.10.2015; uloženo na prac. Znojmo Z-7355/2015-713
Listina	Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j.: 137 Ex - 15015/2015-17 ze dne 1.10.2015. Právní moc ke dni 19.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 07.07.2016. Zápis proveden dne 12.07.2016; uloženo na prac. Znojmo Z-4948/2016-713
o Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo Lipská Pavla JUDr., Leska Horní 3691/5a, 66902 Znojmo, RČ/IČO: 646217/0209 Z-4132/2016-713	
Listina	Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-1538/2016 -13 ze dne 05.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.06.2016. Zápis proveden dne 10.06.2016; uloženo na prac. Znojmo Z-4132/2016-713
Související zápisy	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti	
	Parcela: 3712/1 Z-4107/2016-713 Parcela: 3712/2 Z-4107/2016-713 Parcela: 3712/3 Z-4107/2016-713 Parcela: 3736/1 Z-4107/2016-713 Parcela: 3736/2 Z-4107/2016-713
Listina	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-1538/2016 -15 ze dne 06.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.06.2016. Zápis proveden dne 15.06.2016; uloženo na prac. Znojmo Z-4107/2016-713
Listina	Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí 193 EX 1538/2016-15 ze dne 06.06.2016. Právní moc ke dni 08.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.07.2016. Zápis proveden dne 01.08.2016; uloženo na prac. Znojmo Z-5468/2016-713
o Zahájení exekuce	
pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Pajer, Hornická 1786, 347 01 Tachov Lipská Pavla JUDr., Leska Horní 3691/5a, 66902 Znojmo, RČ/IČO: 646217/0209 Z-2334/2016-410	
Listina	Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 141 EX-00815/2016 -023 ze dne 08.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 08.08.2016. Zápis proveden dne 09.08.2016; uloženo na prac. Tachov Z-2334/2016-410

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2017 16:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo
Kat.území: 793418 Znojmo-město List vlastnictví: 3336
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary

Lipská Pavla JUDr., Leska Horní 3691/5a, 66902
Znojmo, RČ/IČO: 646217/0209

Z-7639/2016-403

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek 181 EX-11150/2016 -26 ze dne 11.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2016. Zápis proveden dne 15.08.2016; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-7639/2016-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Martin Růžička, 2. Května 2384, 760 01 Zlín

Lipská Pavla JUDr., Leska Horní 3691/5a, 66902
Znojmo, RČ/IČO: 646217/0209

Z-7515/2016-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu ve Zlíně 77Ex-3506/2016 -8 ze dne 18.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 11.10.2016. Zápis proveden dne 14.10.2016; uloženo na prac. Znojmo

Z-7515/2016-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 3712/1	Z-7515/2016-713
Parcela: 3712/2	Z-7515/2016-713
Parcela: 3712/3	Z-7515/2016-713
Parcela: 3736/1	Z-7515/2016-713
Parcela: 3736/2	Z-7515/2016-713

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu ve Zlíně 077 EX-3506/2016 -20 ze dne 11.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 11.10.2016. Zápis proveden dne 14.10.2016; uloženo na prac. Znojmo

Z-7515/2016-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad v Chrudimi, Škroupova 150, 53701 Chrudim.

Lipská Pavla JUDr., Leska Horní 3691/5a, 66902
Znojmo, RČ/IČO: 646217/0209

Z-8137/2016-603

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 Ex-5119/2016 -7 (15EXE 2624/2016-10) ze dne 14.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 17.10.2016. Zápis proveden dne 25.10.2016; uloženo na prac. Chrudim

Z-8137/2016-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 3712/1	Z-7685/2016-713
Parcela: 3712/2	Z-7685/2016-713
Parcela: 3712/3	Z-7685/2016-713

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2017 16:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo
 Kat.území: 793418 Znojmo-město List vlastnictví: 3336
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
	Parcela: 3736/1 Z-7685/2016-713 Parcela: 3736/2 Z-7685/2016-713
Listina	Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Chrudim 129 EX-5119/2016 -10 ze dne 17.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 17.10.2016. Zápis proveden dne 26.10.2016; uloženo na prac. Znojmo Z-7685/2016-713
o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)	
	Lipská Pavla JUDr., Leska Horní 3691/5a, 66902 Znojmo, RČ/IČO: 646217/0209 Z-1267/2017-713
Listina	Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 40 INS 25064/2016-A-11 ze dne 02.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 10.02.2017. Zápis proveden dne 15.02.2017; uloženo na prac. Znojmo Z-1267/2017-713
Související zápisy	
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona	
	Lipská Pavla JUDr., Leska Horní 3691/5a, 66902 Znojmo, RČ/IČO: 646217/0209 Z-1267/2017-713
Listina	Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 40 INS 25064/2016-A-11 ze dne 02.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 10.02.2017. Zápis proveden dne 15.02.2017; uloženo na prac. Znojmo Z-1267/2017-713

D Jiné zápisy

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
o Změna výměr obnovou operátu	
při přepracování katastrální mapy z roku 1951-1953 vyhotovené dle instrukce "A" do digitální podoby	
	Parcela: 3712/2 Z-14020/2009-713 Parcela: 3712/1 Z-14020/2009-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 26.02.2008.

Pro: Lipská Pavla JUDr., Leska Horní 3691/5a, 66902 Znojmo Z-5113/2008-713
 RČ/IČO: 646217/0209

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
 strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.08.2017 16:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo
Kat.území: 793418 Znojmo-město

Obec: 593711 Znojmo

List vlastnictví: 3336

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Souhlasné prohlášení o zániku práva ze zákona § 150 odst. 4 obč. zák. č. 40/1964 Sb ze dne 09.04.2008.

Pro: Lipská Pavla JUDr., Leska Horní 3691/5a, 66902 Znojmo Z-10207/2008-713
RČ/IČO: 646217/0209

o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví RI 577/1984 ze dne 6.8.1984, registrovaná dne 16.8.1984 - pol.VZ 645/1984.

Pro: Lipská Pavla JUDr., Leska Horní 3691/5a, 66902 Znojmo Z-19900/2008-713
RČ/IČO: 646217/0209

o Smlouva kupní ze dne 30.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2008.

Pro: Lipská Pavla JUDr., Leska Horní 3691/5a, 66902 Znojmo V-6910/2008-713
RČ/IČO: 646217/0209

o Smlouva kupní ze dne 12.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2012.

Pro: Lipská Pavla JUDr., Leska Horní 3691/5a, 66902 Znojmo V-223/2012-713
RČ/IČO: 646217/0209

o Smlouva kupní ze dne 01.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.08.2012.

Pro: Lipská Pavla JUDr., Leska Horní 3691/5a, 66902 Znojmo V-5084/2012-713
RČ/IČO: 646217/0209**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
3712/1	22944	809
3712/2	22904	414
	22944	245
3736/1	22944	348
	24067	879
3736/2	22944	542
	24067	869

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

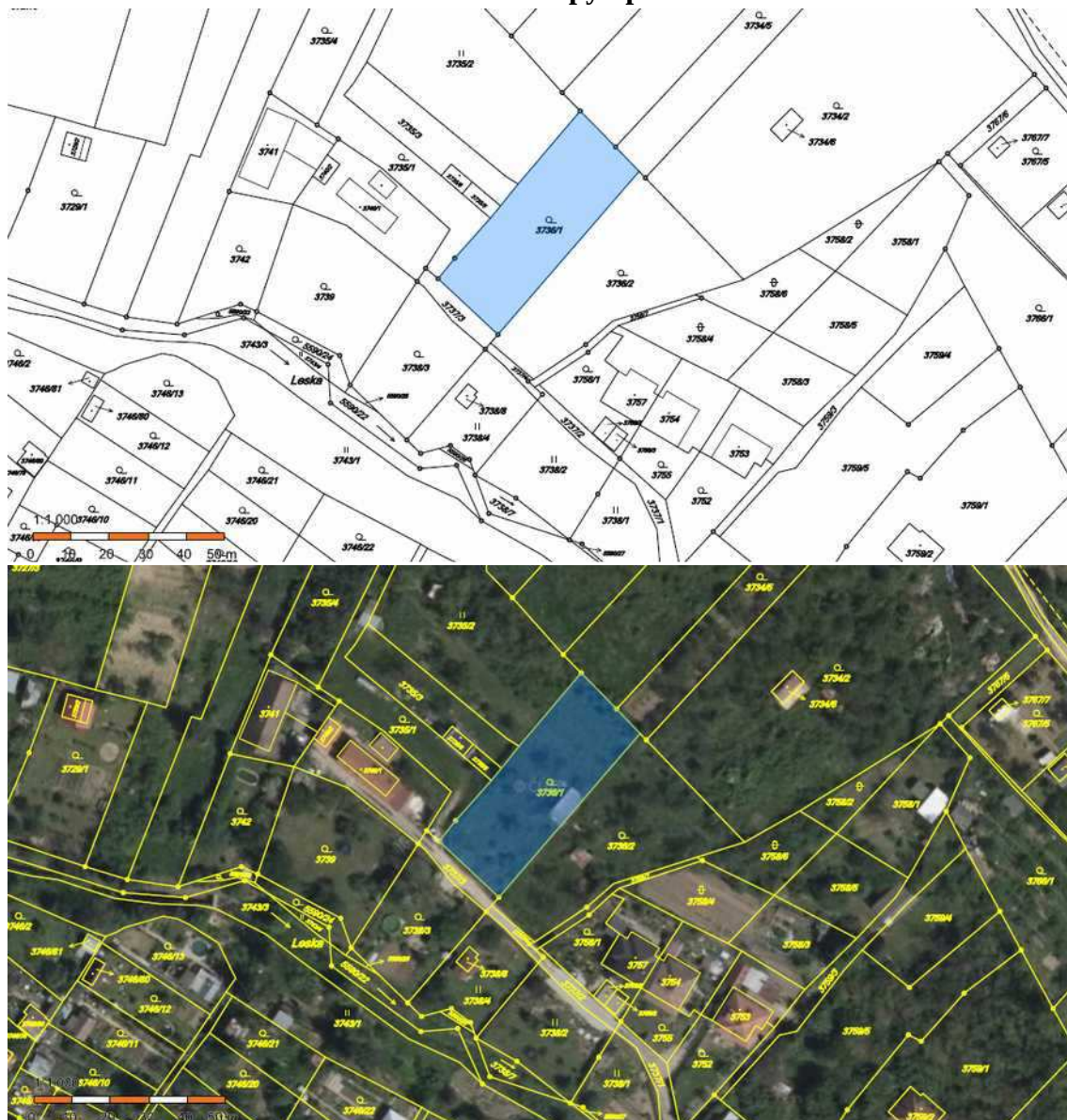
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.Vyhotožil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.08.2017 17:12:54

Snímek katastrální mapy - parc.č. 3712/2



Snímek katastrální mapy - parc.č. 3736/1



Snímek katastrální mapy - parc.č. 3736/2



Fotodokumentace



parc.č. 3712/2



parc.č. 3712/2



parc.č. 3736/1



příjezd k pozemkům parc.č. 3736/1, 3736/2



parc.č. 3736/2

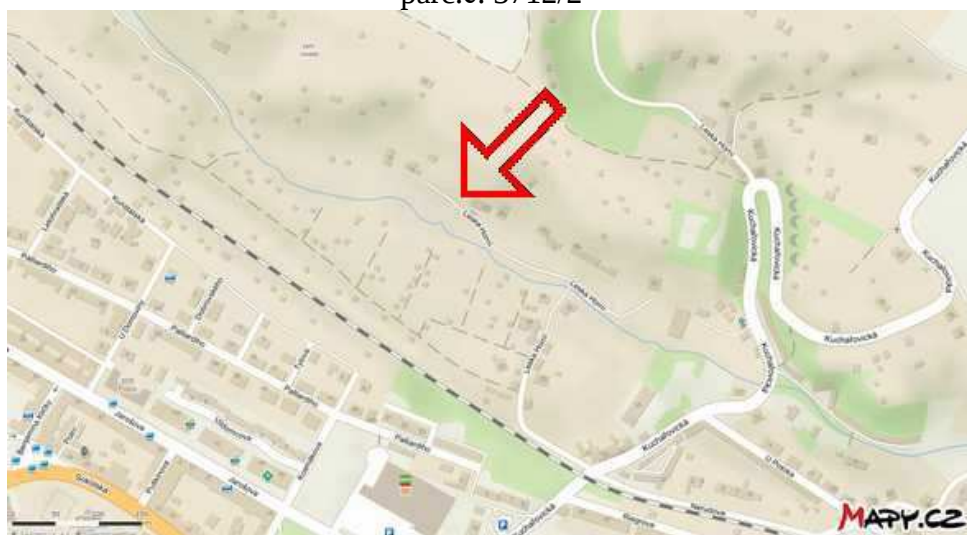


parc.č. 3736/1

Mapa polohy nemovitosti

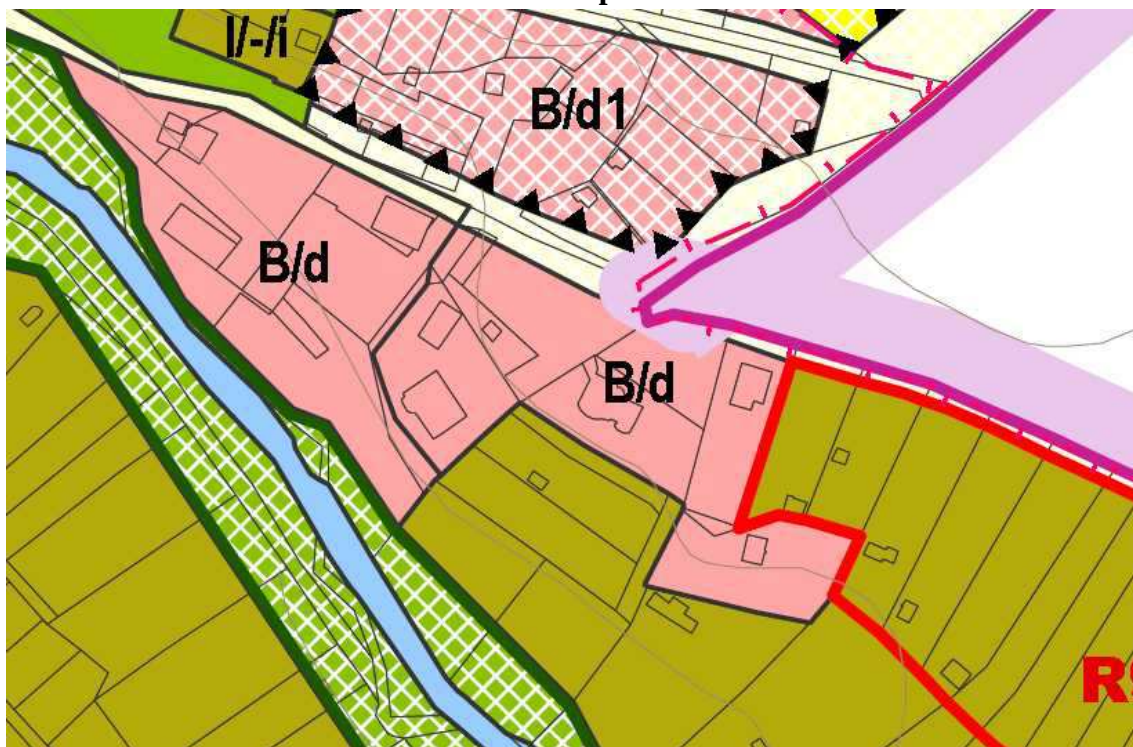


parc.č. 3712/2

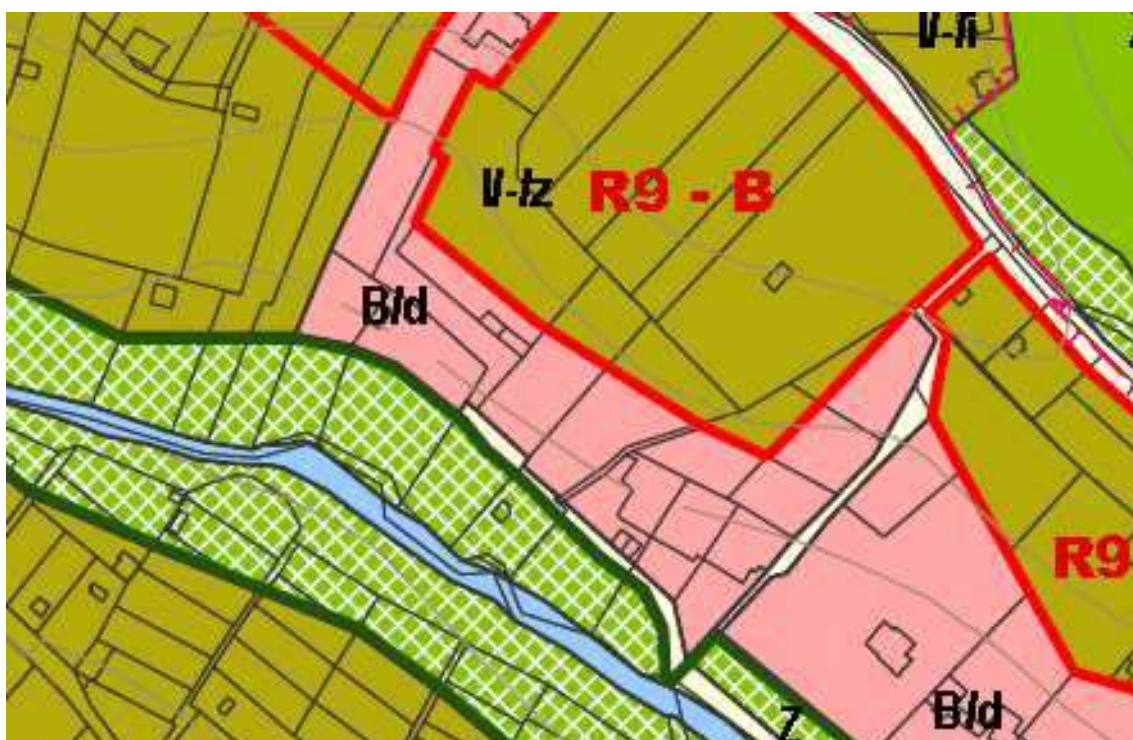


parc.č. 3736/1, 3736/2

Územní plán



parc.č. 3712/2



parc.č. 3736/1, 3736/2

Plochy bydlení – B

Podmínky využití ploch bydlení

Hlavní je využití pro bydlení.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití (zejména využití pro základní občanské vybavení a sport, zařízení technické a dopravní infrastruktury), které slouží obyvatelům v takto vymezené ploše.

Podmíněně přípustné je využití, které je slučitelné s hlavní využitím za podmínky, že nesnižuje zejména svým objemem a provozem kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, a jeho plocha je menší než plocha hlavního využití a přípustného využití dohromady.

Chráněné prostory v blízkosti stávajících ploch smíšených výrobních, ploch komerční vybavenosti a ploch dopravní infrastruktury stávajících i budovaných (např. lokality č. 13, 23, 26, 27, 54, 65) budou v navazujících řízeních navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení prokazujícího, že celková hluková zátěž nepřekročí hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněné venkovní prostory staveb.

Zastoupení zeleně v plochách bydlení

Minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je stanoveno pro plochu a současně pro pozemek:

- v zastavitelných plochách v rozsahu uvedeném v kapitole 3.3. Vymezení zastavitelných ploch v tabulce Výčet lokalit zastavitelných ploch
- ve stabilizovaných plochách a plochách přestavby ploch bydlení v rozsahu
 - plošné uspořádání rodinná kompaktní a rodinná volná (r, d) – 40 %
 - plochy bydlení ostatní – 30 %
 - plochy bydlení na území ochranného pásma NP Podyjí – 60 %

Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně na terénu je v odůvodněných případech možné snížit, pokud je přiměřeně kompenzováno na okolních plochách veřejných prostranství nebo jiných ozeleněných plochách (např. zahrádky, plochy smíšené nezastavěného území apod.). Toto ustanovení neplatí v ochranném pásmu NP Podyjí.

d = rodinná volná zástavba

Je stanovena zejména v plochách bydlení, smíšených obytných, veřejné a komerční vybavenosti mimo kompaktní území města.

Pravidla pro uspořádání zástavby:

- Zástavba území je tvořena systémem uzavřených stavebních pozemků a veřejných prostranství. Veřejná prostranství tvoří jasnou a ucelenou síť komponovanou urbanistickým záměrem.
- Budovy jsou na pozemcích umístěny volně, ve skupinách nebo v řadách, jejich umístění zpravidla respektuje jednotnou stavební čáru vzhledem k veřejnému prostranství. Jednotlivé budovy, skupiny nebo řady budov musí svými proporcemi odpovídat proporcím zástavby rodinných domů.
- Veřejná prostranství jsou vymezena oplocením nebo budovami. Zajišťují obsluhu budov technickou a dopravní infrastrukturou, musí být vybavena pro pobyt a pohyb pěších a uliční zelení.

Plochy zahrádek – I

Podmínky využití ploch zahrádek

Hlavní je využití pro rodinnou rekreaci formou zahrádkaření.

Přípustné je využití pro rekreaci na veřejně přístupných pozemcích a jiné využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

Podmíněně přípustné jsou objekty dle specifikace způsobu využití ploch zahrádek, pokud nedojde k podstatnému narušení přírodních a krajinných hodnot území.

Nepřípustné jsou ostatní způsoby využití, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití. Na území Národního parku Podyjí a v jeho ochranném pásmu je výstavba staveb pro rodinnou rekreaci zakázána.

Umístění staveb:

Do ploch zahrádek lze z budov umísťovat výhradně samostatně stojící stavby podle specifikace způsobu využití ploch zahrádek.

Z jiných typů staveb lze do ploch zahrádek umísťovat:

- stavby a zařízení dopravní infrastruktury sloužící pro zajištění hlavního účelu využití a cyklostezky

- stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud jde o stavby či zařízení ve veřejném zájmu, které nelze v rámci systému technické infrastruktury umístit jinde, a pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- stavby a zařízení pro účely veřejné rekreace a ekologického vzdělávání, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
- doplňkové samostatně stojící stavby do 25 m², na území ochranného pásma NP Podyjí do 18 m²
- sklepy jako účelová zařízení
- průhledné oplocení bez podezdívky do výšky 180 cm, za podmínky, že nebude opticky členit území

Specifikace způsobu využití ploch zahrádek

- /A/ účelové zařízení o jednom nadzemním podlaží do 18 m², součet zpevněných ploch na pozemku maximálně 6%, v zahrádkách v k.ú. Znojmo-Hradiště v hranici archeologického zájmu není přípustné budování jakýchkoliv podzemních objektů a sklepů
- /B/ zahradní chata do 25 m² zastavěné plochy a max. výšce stavby do 7,5 m od terénu ze všech stran, součet zpevněných ploch na pozemku maximálně 12%, v zahrádkách v k.ú. Znojmo-Hradiště v hranici archeologického zájmu není přípustné budování jakýchkoliv podzemních objektů a sklepů
- /C/ stavba pro rodinnou rekreaci do 40 m² zastavěné plochy o jednom nadzemním podlaží s možností podsklepní a využití podkroví, součet zpevněných ploch na pozemku maximálně 12%