

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 62/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č.st. 1957, st. 1959, parc.č. 1734/1, 1734/2, 1734/3, 1734/5, součástí pozemku parc.č.st. 1957 je stavba rodinného domu č.p. 530, na pozemku parc.č.st. 1959 stojí část stavby rodinného domu č.p. 530 v obci Zaječí, okr. Břeclav, vše včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Zaječí, obec Zaječí, okres Břeclav, vše zapsáno na LV č. 1830.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: rymh2k9	www.cenyodhady.cz

Zadavatel:	Burian & Penka, insolvence, v.o.s.
Adresa:	Středová 94/1, 60200 Brno

Číslo jednací:	KSBR 40 INS 12578/2020
-----------------------	------------------------

OBVYKLÁ CENA	15 000 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 6.9.2021

Vyhotoveno: V Brně 6.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 1830 pro k.ú. Zaječí ze dne 6.10.2021 a to k datu místního šetření, tj. k 6.9.2021. Zadavatel výslovně nepožaduje cenu zjištěnou podle předpisu ke dni ocenění.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.9.2021 za přítomnosti znalce, dlužníka pana Luboše Osičky, JUDr. Martina Buriána, LL.M. a Mgr. Miroslava Penky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců (včetně kupních smluv s odkazem na vkladová řízení).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1830, k.ú. Zaječí vyhotoveno dne 6.10.2021 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Zaječí vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 6.9.2021 za účasti dlužníka pana Luboše Osičky, JUDr. Martina Buriána, LL.M. a Mgr. Miroslava Penky,
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 6.9.2021.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku a dlužníkem pane Osičkou.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz).
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- Částečná výkresová dokumentace poskytnutá dlužníkem panem Osičkou.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 1830 ze dne 6.10.2021 pro k.ú. Zaječí vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) 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 případu a bylo vypracováno pro potřeby insolvenčního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném a účinném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je

jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Ve vlastní databázi, profesních databázích spolupracujících znalců, ve veřejném seznamu byly vyhledány srovnatelné rodinné domy v daném místě a okolí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro účely tohoto ocenění byly rodinné domy vyhledávány a hodnoceny dle následujících kritérií a to zejména: lokalita, velikost, technický stav.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Zaječí, k.ú. Zaječí
Adresa nemovité věci: Domky 530, 691 05 Zaječí

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace, částečná výkresová dokumentace byla zaslána elektronickou poštou, e-mailem panem Osičkou.

Místopis

Obec Zaječí, ve které se nachází oceňované věci nemovitě, leží v Jihomoravském kraji nedaleko dálnice D2. Předmětem ocenění je rodinný dům nacházející se v zastavěné části obce při ul. Domky, která je umístěna jižním směrem od centrální části obce. Jedná se o nepodsklepený, samostatně stojící rodinný dům situovaný na pozemcích parc.č.st. 1957, st. 1959, nepravidelného půdorysného tvaru, s jedním nadzemním podlažím a s pultovou střechou. Objekt je umístěn v mírně svažitém terénu v zástavbě stávajících rodinných domů a novostaveb. Přístup k objektu je umožněn po místní zpevněné komunikaci nacházející se na pozemku parc.č. 4775/2 (vlastnictví: Obec Zaječí, způsob využití: ostatní komunikace) a dále přes pozemek parc.č. 4775/4 (vlastnictví: Obec Zaječí, způsob využití: jiná plocha).

Věci nemovitě jsou tedy tvořeny rodinným domem č.p. 530 se všemi součástmi a příslušenstvím, vedlejší stavbou s vinným sklepem, venkovním bazénem, venkovními úpravami a pozemky parc.č.st. 1957, st. 1959, parc.č. 1734/1, 1734/2, 1734/3, 1734/5.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiný
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

4775/2 Obec Zaječí
4775/4 Obec Zaječí

Celkový popis nemovité věciPopis rodinného domu č.p. 530

Jedná se o rodinný dům, který je umístěn v mírně svažitém terénu, nepravidelného půdorysného tvaru, s jedním nadzemním podlažím a s pultovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, fasáda je strukturovaná se zateplením, sokl je upravený sokolovou omítkou. Střecha je pultová s fóliovou krytinou, stropy jsou rovné, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu (poplastovaného). Okna jsou plastová, dveře jsou dřevěné, vrata jsou na elektrický pohon plastová. Podlahy jsou převážně dlážděné, plovoucí, vnitřní omítky jsou vápenné, obklady jsou keramické. Je provedeno napojení na elektroinstalaci (230/400 V), vodovod, vytápění je ústřední - podlahové teplovodní (prostřednictvím teplovodního zásobníku na 1500 l), ohřev TUV je pomocí zásobníku, kanalizace je veřejná, plyn do objektu není zaveden. Vnitřní hygienické zařízení tvoří dvě koupelny: vany, WC, sprchové kouty, umyvadla a další samostatné WC, v kuchyni je sporák se sklokeramickou deskou, ostatní vybavení: krb, klimatizace, zabezpečovací zařízení, venkovní žaluzie.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

Podlaží	Popis	Výměra v m2
1.NP	zádveří	14,06
	WC	1,80
	komora	3,28
	obytný prostor	45,83
	pokoj, šatna	27,08
	pokoj	12,45
	koupelna	5,86
	technická místnost	7,03
	chodba	9,01
	koupelna	5,55
	pokoj	14,70
	pracovna	8,40
	garáž	49,78
	terasa kolem domu (107,02 x 0,50)	53,51
		258,34

Poznámka: podlahová plocha terasy je vzhledem k vybavenosti násobená redukcijním koef. 0,50.

Užitná plocha

Celková užitná plocha rodinného domu činí 258,34 m².

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací byl rodinný dům kolaudován v roce 2019, stáří domu je tedy 2 roky. Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako dobrý odpovídající stáří a běžné údržbě.

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky parc.č.st. 1957, st. 1959, parc.č. 1734/1, 1734/2, 1734/3, 1734/5. Na pozemcích parc.č.st. 1957, st. 1959 je postaven rodinný dům, na části pozemků parc.č. 1734/3, 1734/5 se nachází vedlejší stavba nezapsaná v Katastru nemovitostí a zbylá nezastavěná část pozemků parc.č. 1734/3 1734/5 a pozemky

parc.č. 1734/2, 1734/1 tvoří zahradu u domu. Pozemky jsou mírně svažité s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Vedlejší stavba s vinným sklepem

Jedná se o zděnou vedlejší stavbu s pultovou střechou sloužící k posezení s vinným sklepem a venkovním přístřeškem s udírnou, krytina je plechová, klempířské konstrukce jsou pozinkované, okna a dveře jsou plastové, podlaha je dlážděná, fasáda je se strukturované omítky s upraveným soklem pomocí soklové omítky a obkladu, vnitřní omítky jsou vápenné, podlaha je dlážděná, vytápění je krbem a elektrickými přímotopy, v části objektu jsou stropy s viditelnými trámy, v kuchyni je proveden keramický obklad stěn, sporák je plynový na PB láhve. V objektu je umístěno WC s umyvadlem, ohřev TUV je pomocí boileru, elektroinstalace je 230/400 V, zemní sklep je klenutý z režného zdiva, podlaha je dlážděná, venkovní přístřešek na posezení je dřevěné konstrukce, udírna je zděná.

Dispoziční řešení a zastavěná plocha:

1.NP - kuchyně, chodba, WC s umyvadlem, dřevěný přístřešek s venkovním posezením, společenská místnost se vstupem do zemního sklepa.

Zastavěná plocha celkem je 103,45 m² (vstupního nadzemního objektu včetně přístřešku 79,40 m², podzemního klenbového sklepa 24,05 m²).

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací byl objekt postaven současně s rodinným domem v roce 2019, stáří objektu je tedy 2 roky, vedlejší stavba s vinným sklepem není dle sdělení dlužníka zkolaudována a ani zapsána v Katastru nemovitostí. Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako dobrý odpovídající stáří a běžné údržbě.

Venkovní bazén

Jedná se o venkovní bazén zapuštěný do terasy u rodinného domu s technologickou částí umístěnou v samostatné místnosti pod terasou.

Venkovní úpravy

Jedná se zejména o zpevněné plochy, oplocení včetně vchodových vrátek a vjezdových bran, opěrné zídky, venkovní schodiště, okrasné jezírko a přípojky inženýrských sítí.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|-----|--|
| ANO | Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Vedlejší stavba s vinným sklepem není zapsaná a zakreslena v Katastru nemovitostí.

Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 1830 ze dne 6.10.2021 pro k.ú. Zaječí

v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva a zahájení exekucí (viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 1830 v oddíle C, tj. na zástavní práva a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě informací získaných od objednatele posudku není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvolena metoda porovnávací a to porovnání na 1 m² užitné plochy objektu a následně porovnání jako celku.

4.2. Ocenění

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	258,34 m ²
Obestavěný prostor:	1 240,50 m ³
Zastavěná plocha:	249,30 m ²
Plocha pozemku:	1 793,00 m ²

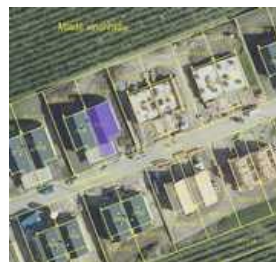
Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Zaječí, ul. Mladé vinohrady č.p. 583, okres Břeclav
Popis:	Jedná se o zděný řadový koncový rodinný dům se dvěma nadzemními podlažními, sedlovou střechou umístěný v nově vzniklé lokalitě v ul. Mladé vinohrady v obci Zaječí s garáží, zastavěná plocha činí 123,00 m ² , obestavěný prostor činí 750,00 m ³ , užitná plocha činí 135,00 m ² kolaudace 2020.
Pozemek:	382,00 m ²

Obestavěný prostor:	750,00 m ³			
Užitná plocha:	135,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena			1,00	
K2 Velikosti objektu - o něco menší RD			0,98	
K3 Poloha - stejná lokalita			1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení			1,00	
K5 Celkový stav - obdobný stav			1,00	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vedlejší stavby, bazén			1,05	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 05/2021	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
7 459 000	135,00	55 252	1,08	59 672



Zdroj: Katastr nemovitostí, V-3120/2021-704

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Velké Bílovice, ul. Nová č.p. 1535, okres Břeclav			
Popis:	Novostavba moderního RD ve Velkých Bílovicích na ulici Nová. Dům má dvě nadzemní podlaží a je dispozičně řešený jako 4+kk s dvougaráží. V přízemí domu se nachází prostorná kuchyně s jídelnou a spíží s moderní kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči, s pracovním ostrůvkem s příívodem elektřiny a s dostatkem světla, které Vám zaručí světlo-vod přímo nad hlavou. Dále ložnice se šatnou a koupelnou se sprchovým koutem, samostatné WC, vstupní hala, technická místnost a garáž určená pro dva automobily. V garáži je zabudován centrální vysavač, elektřina na 380 V a je zde i příívod vody. Stropy celého přízemí (mimo obývacího pokoje) jsou tvořeny pohledovým betonem. V patře pak naleznete dva neprůchozí pokoje a prostornou koupelnu s vanou, sprchovým koutem a toaletou. Na podlaze v ložnicích je položeno FORBO Marmoleum Real – linoleum vyrobené z přírodních surovin. V přízemí jsou okna opatřena předokenními elektrickými roletami. Ohřev vody a podlahové vytápění v celém domě je zajištěno tepelným čerpadlem. Z kuchyně máte možnost vyjít přímo na prostornou terasu 21,6 m², která je součástí zahrady. Má jihovýchodní orientaci, což Vám zajistí dostatek tepla, světla i sluníčka, třeba pro grilování či koupání se v bazénu. Dům byl postaven v roce 2019 a je velmi moderně řešen a zabezpečen bezpečnostním systémem Jablotron. Výměra pozemku je 715 m², zastavěná plocha je 177,6 m². Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě.			
Pozemek:	715,00 m ²			
Obestavěný prostor:	855,00 m ³			
Užitná plocha:	185,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena			1,00	
K2 Velikosti objektu - o něco menší RD			0,99	
K3 Poloha - o něco lepší poloha			0,99	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení			1,00	
K5 Celkový stav - obdobný stav			1,00	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vedlejší stavby, bazén			1,05	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 10/2021	[m ²]	Kč/m ²	K _c	
11 950 000	185,00	64 595	1,05	67 825



Zdroj: Katastr nemovitostí, V-7663/2021-704 (zástavní smlouva)

Název:	Rodinný dům				
Lokalita:	ul. Habrová seč č.p. 797/31, Břeclav-Charvatská Nová Ves, okres Břeclav				
Popis:	Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s jedním nadzemním podlažím, sedlovou střechou umístěný v nově vzniklé lokalitě v ul. Habrová seč v obci Břeclav s garáží, zastavěná plocha činí 212,00 m ² , obestavěný prostor činí 840,00 m ³ , užitná plocha činí 161,00 m ² kolaudace 2012.				
Pozemek:	702,00 m ²				
Obestavěný prostor:	840,00 m ³				
Užitná plocha:	161,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (2019)	1,02				
K2 Velikosti objektu - menší RD	0,98				
K3 Poloha - o něco lepší poloha	0,98				
K4 Provedení a vybavení - o něco horší vybavení	1,02				
K5 Celkový stav - o něco horší celkový stav	1,02				
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vedlejší stavby, bazén	1,05				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
k 11/2019	[m ²]	Kč/m ²	K _c		
7 000 000	161,00	43 478	1,09	47 391	



Zdroj: Katastr nemovitostí, V-6979/2019-704

Název:	Rodinný dům				
Lokalita:	ul. Košuličova č.p. 1913/16, Mikulov, okres Břeclav				
Popis:	Jedná se o řadový koncový rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím se sedlovou střechou umístěný v nově vzniklé lokalitě v ul. Košuličova v obci Mikulov, zastavěná plocha činí 115,00 m ² , obestavěný prostor činí 629,00 m ³ , užitná plocha činí 146,00 m ² , kolaudace 2021.				
Pozemek:	514,00 m ²				
Obestavěný prostor:	629,00 m ³				
Užitná plocha:	146,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00				
K2 Velikosti objektu - menší RD	0,98				
K3 Poloha - o něco lepší poloha	0,99				
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení	1,00				
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav	1,00				
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vedlejší stavby, bazén	1,05				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
k 08/2021	[m ²]	Kč/m ²	K _c		
7 768 766	146,00	53 211	1,07	56 936	



Zdroj: Katastr nemovitostí, V-6227/20121-704

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věci nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 52 174,- až 74 284,- Kč/m² užitné plochy objektu, průměrnou hodnotou je 58 306,- Kč/m² užitné plochy objektu. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 57 956,- Kč/m² užitné plochy objektu.

Minimální jednotková porovnávací cena	47 391 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	57 956 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	67 825 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	57 956 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	258,34 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	14 972 353 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům	14 972 353,- Kč
------------------	-----------------

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení**15 000 000 Kč****Silné stránky**

- lokalita vhodná k bydlení i rekreaci
- dobrá dostupnost do okresního města a na dálnici D2
- napojení na přírodu v okolí, vinařská oblast
- vinný sklep se zázemím
- zahrada je přístupná i ze zadní strany

Slabé stránky

- větší docházkové vzdálenosti
- vedlejší stavba není zkolaudována a zakreslena v Katastru nemovitostí (umístěna na pozemcích parc.č. 1734/3, 1734/5)

Obvyklá cena**15 000 000 Kč**

slovy: Patnáctmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na 1 m² užitné plochy objektu a následně porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v nedalekém okolí (okrese Břeclav). Jedná se o rodinný dům s větší užitnou plochou v dobrém stavebně technickém stavu, s dobrým dopravním napojením do okresního města Břeclavi, na dálnici D2 a na okolní přírodu, vinařská oblast. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobné lokalitě obchodují nadprůměrně, poptávka je vyšší vzhledem k současné situaci na realitním trhu. Celkově lze hodnotit danou lokalitu jako vhodnou k bydlení i rekreaci.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými věcmi nemovitými.

5.2. Kontrola postupu

Výsledná obvyklá cena je stanovena na základě porovnávací metody v souladu s definicí obvyklé ceny, zjištěná cena dle platné oceňovací vyhlášky k datu ocenění nemá v daném případě dostatečnou vypovídající schopnost pro daný typ nemovitých věcí v dané lokalitě.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA**15 000 000 Kč**

slovy: Patnáctmilionů Kč

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých – pozemků parc.č.st. 1957, st. 1959, parc.č. 1734/1, 1734/2, 1734/3, 1734/5, součástí pozemku parc.č.st. 1957 je stavba rodinného domu č.p. 530, na pozemku parc.č.st. 1959 stojí část stavby rodinného domu č.p. 530 v obci Zaječí, okr. Břeclav, vše včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Zaječí, obec Zaječí, okres Břeclav, vše zapsáno na LV č. 1830, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Břeclav podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení k datu ocenění 6.9.2021 po zaokrouhlení na:

15 000 000,- Kč

(slovy: patnáctmilionů korun českých).

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Toto ocenění nemá podmínky správnosti.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	5
Výpis z katastru nemovitostí.	10
Kopie katastrální mapy.	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně, znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. faktura 94/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 22.12.1998, č.j. Spr. 3655/98 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 číslem 62/2021 evidence posudků.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

V Brně 6.10.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

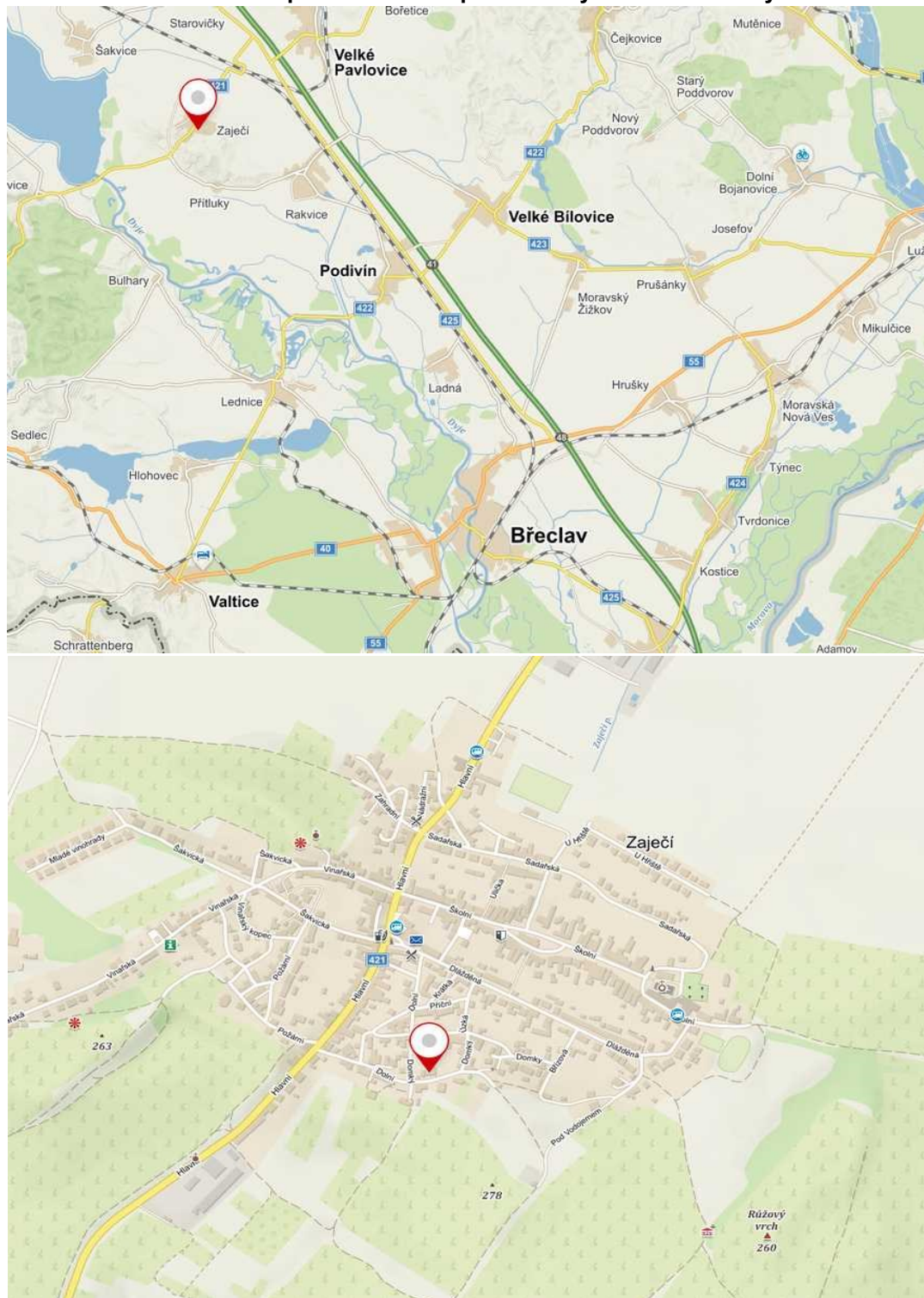
Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.11.9.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

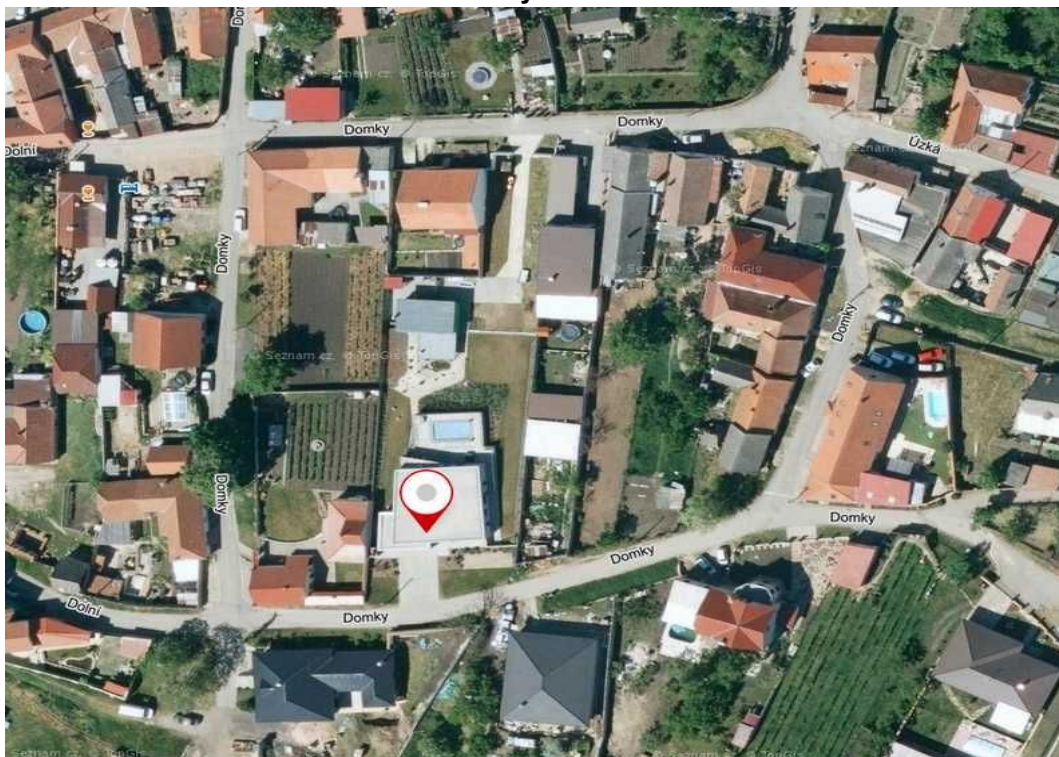
č: 62/2021

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	5
Výpis z katastru nemovitostí.	10
Kopie katastrální mapy.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých

Letecký snímek



Fotodokumentace



Uliční pohled na RD



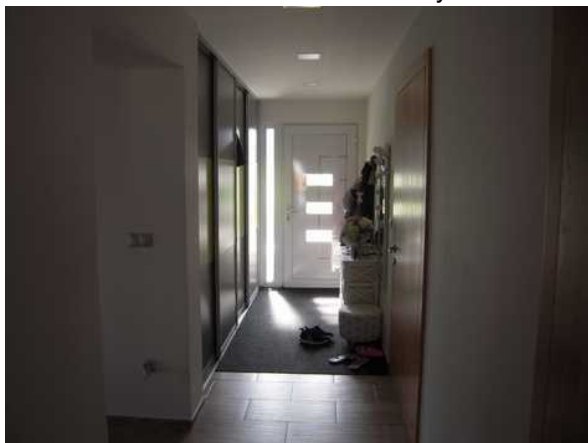
Uliční pohled na RD



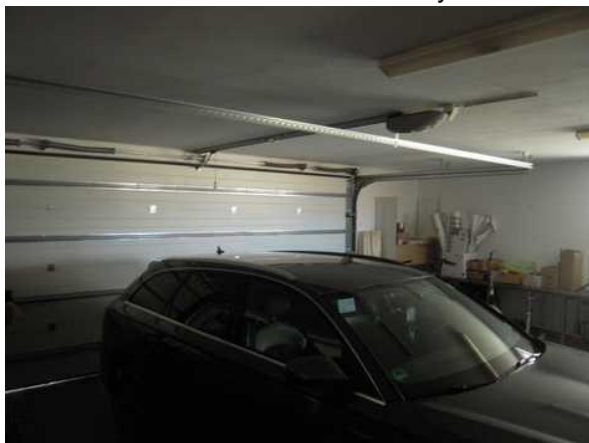
Pohled na RD ze zahrady



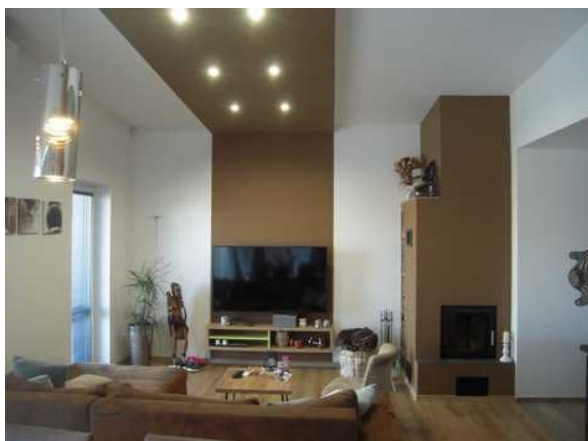
Pohled na RD ze zahrady



Vstupní chodba



Garáž



Obývací pokoj



Kuchyňský kout



Koupelna s WC a vanou



Chodba



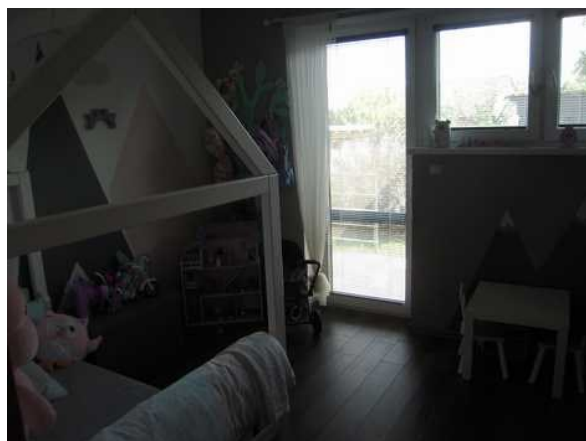
Koupelna s WC, vanou a sprchovým koutem



Samostatné WC



Pokoj



Pokoj



Technická místnost



Pokoj



Terasa



Venkovní bazén zapuštěný v terase



Vedlejší stavba s vinným sklepem



Vedlejší stavba s vinným sklepem a venkovním posezením



Vedlejší stavba-společenská místnost



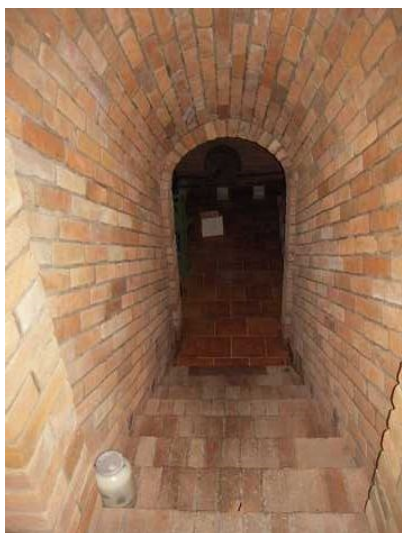
Vedlejší stavba-kuchyně



Vedlejší stavba-venkovní posezení



Vedlejší stavba-WC



Vedlejší stavba-vinný sklep



Vedlejší stavba-vinný sklep



Zahrada



Zahrada



Venkovní jezírko



Vstup na zahradu ze zadní strany

LV č. 1830

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2021 09:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 2021 pro Burián & Penka, insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585050 Zaječí

Kat.území: 790346 Zaječí

List vlastnictví: 1830

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM Osička Luboš a Osičková Kateřina, Domky 530, 69105 Zaječí

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1957	217	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zaječí, č.p. 530, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1957, St. 1959				
St. 1959	47	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Zaječí, č.p. 530, rod.dům				
Další údaje: stavba je součástí pozemku St. 1957				
1734/1	504	vinice		zemědělský půdní fond
1734/2	301	vinice		zemědělský půdní fond
1734/3	228	orná půda		zemědělský půdní fond
1734/5	496	vinice		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

existující, zástavní právo z titulu úvěrové smlouvy ze dne 14.10.2014, vedené pod zp. zn. 826-173-465/01, ve výši 166.600,- EUR

Oprávnění pro

Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien, Rakouská republika

Povinnost k

Parcela: St. 1957, Parcela: 1734/3, Parcela: 1734/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2014 13:23:35. Zápis proveden dne 31.12.2014. V-10371/2014-704

Pořadí k 03.12.2014 13:23

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, Zástavní právo z titulu úvěrové smlouvy ze dne 14.10.2014, vedené pod sp.zn. 826-173-465/01, ve výši 166.600,00 EUR.

Oprávnění pro

Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Am

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2021 09:15:03

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 585050 Zaječí
Kat.území: 790346 Zaječí List vlastnictví: 1830
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu*Oprávnění pro*

Belvedere 1, 1100 Wien, Rakouská republika

Povinnost k

Parcela: St. 1959, Parcela: 1734/1, Parcela: 1734/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2015 14:20:15. Zápis proveden dne 02.04.2015.
V-2157/2015-704

Pořadí k 11.03.2015 14:20

o Zástavní právo smluvní

pro pohledávku 6.300.000,- Kč na dobu trvání závazkového vztahu a pohledávky zástavního věřitele vůči dlužníkovi

*Oprávnění pro*NEMOTRADE CZ s.r.o., tř. Svornosti 1177/57, Nová Ulice,
77900 Olomouc, RČ/IČO: 27812987*Povinnost k*

Parcela: St. 1957, Parcela: St. 1959

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2017 09:30:28. Zápis proveden dne 21.07.2017.
V-5035/2017-704

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 21.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2017 14:05:24. Zápis proveden dne 17.10.2017.
V-7496/2017-704

Pořadí k 22.06.2017 09:30

o Zástavní právo smluvní

pro pohledávku 6.300.000,- Kč na dobu trvání závazkového vztahu a pohledávky zástavního věřitele vůči dlužníkovi

Oprávnění pro

Krevňák Jiří, Fibichova 3237/91, 69002 Břeclav, RČ/IČO:

Povinnost k

Parcela: St. 1957, Parcela: St. 1959

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2017 09:33:22. Zápis proveden dne 21.07.2017.
V-5036/2017-704

Pořadí k 22.06.2017 09:33

D Poznámky a další obdobné údaje*Typ vztahu*

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Osička Luboš, Domky 530, 69105 Zaječí, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-2780/2019 -12 ze dne 13.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2019 17:02:03. Zápis proveden dne 18.03.2019; uloženo na prac. Brno-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2021 09:15:03

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 585050 Zaječí
Kat.území: 790346 Zaječí List vlastnictví: 1830
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

venkov

Z-3298/2019-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Luboš Osička, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 1957, Parcela: St. 1959, Parcela: 1734/1, Parcela: 1734/2,
Parcela: 1734/3, Parcela: 1734/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-2780/2019 -21 ze dne
18.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2019 17:35:40. Zápis
proveden dne 25.03.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-1134/2019-704

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Osička Luboš, Domky 530, 69105 Zaječí, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
venkov 137Ex-2779/2019 -11 ze dne 13.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.03.2019 17:05:02. Zápis proveden dne 18.03.2019; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-3301/2019-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Luboš Osička, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 1957, Parcela: St. 1959, Parcela: 1734/1, Parcela: 1734/2,
Parcela: 1734/3, Parcela: 1734/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-2779/2019 -20 ze dne
18.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2019 17:31:25. Zápis
proveden dne 25.03.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-1133/2019-704

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Osička Luboš, Domky 530, 69105 Zaječí, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 137Ex-2781/2019 -9 ze dne
14.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2019 17:05:33. Zápis proveden
dne 25.03.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-1178/2019-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Luboš Osička, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 1957, Parcela: St. 1959, Parcela: 1734/1, Parcela: 1734/2,
Parcela: 1734/3, Parcela: 1734/5

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2021 09:15:03

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585050 Zaječí

Kat.území: 790346 Zaječí

List vlastnictví: 1830

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-2781/2019 -23 ze dne 15.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2019 17:34:53. Zápis proveden dne 25.03.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-1115/2019-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 137Ex-2781/2019 - 23. Právní moc ke dni 03.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2020 19:00:38. Zápis proveden dne 07.05.2020; uloženo na prac. Břeclav

Z-2054/2020-704

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 137 Ex-2781/2019 - 86 ze dne 05.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2020 18:58:40. Zápis proveden dne 07.05.2020; uloženo na prac. Břeclav

Z-2053/2020-704

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 137 Ex-2781/2019 - 135 - odročení dražebního jednání na neurčito, ze dne 14.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2020 17:59:25. Zápis proveden dne 28.07.2020; uloženo na prac. Břeclav

Z-3119/2020-704

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Osička Luboš, Domky 530, 69105 Zaječí, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 137 Ex-2786/2019 -11 ze dne 14.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2019 17:05:43. Zápis proveden dne 25.03.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-1179/2019-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Luboš Osička, r.č.

Povinnost k

Parcela: St. 1957, Parcela: St. 1959, Parcela: 1734/1, Parcela: 1734/2,
Parcela: 1734/3, Parcela: 1734/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-2786/2019 -26 ze dne 18.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2019 17:47:50. Zápis proveden dne 25.03.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-1135/2019-704

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaromír Franc, Husova 64, 506 01 Jičín

Povinnost k

Osička Luboš, Domky 530, 69105 Zaječří, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jičín 023
EX-00662/2019 - 009 ze dne 18.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
24.04.2019 17:45:19. Zápis proveden dne 26.04.2019; uloženo na prac. Jičín

Z-2010/2019-604

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2021 09:15:03

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 585050 Zaječí
Kat.území: 790346 Zaječí List vlastnictví: 1830
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Osička Luboš, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Osička Luboš, Domky 530, 69105 Zaječí, RČ/IČO:

Parcela: St. 1957, Parcela: St. 1959, Parcela: 1734/1, Parcela: 1734/2,
Parcela: 1734/3, Parcela: 1734/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 023 EX-00662/2019 -097 ze dne
19.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2019 17:45:17. Zápis
proveden dne 23.12.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-6449/2019-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 023 EX-00662/2019
-097. Právní moc ke dni 06.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
23.01.2020 17:45:52. Zápis proveden dne 27.01.2020; uloženo na prac. Břeclav

Z-371/2020-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem
Škroupova 150, 537 01 Chrudim

Povinnost k

Osička Luboš, Domky 530, 69105 Zaječí, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-568/2019 -9 (53 EXE
297/2019-9) ze dne 25.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2019
11:19:30. Zápis proveden dne 09.05.2019; uloženo na prac. Chrudim

Z-2899/2019-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Osička Luboš, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 1957, Parcela: St. 1959, Parcela: 1734/1, Parcela: 1734/2,
Parcela: 1734/3, Parcela: 1734/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 129 EX-568/2019 -25 ze dne
29.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2019 11:21:32. Zápis
proveden dne 13.05.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-1613/2019-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 129 EX-568/2019 -
25. Právní moc ke dni 13.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2019
19:20:16. Zápis proveden dne 31.05.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-2083/2019-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Osička Luboš, Domky 530, 69105 Zaječí, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov č.j.
135 EX-2382/2019 -36 ze dne 18.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.05.2019 09:11:36. Zápis proveden dne 21.05.2019; uloženo na prac. Chomutov

Z-2789/2019-503

Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2021 09:15:03

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 585050 Zaječí
Kat.území: 790346 Zaječí List vlastnictví: 1830
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Osička Luboš, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 1957, Parcela: St. 1959, Parcela: 1734/1, Parcela: 1734/2,
Parcela: 1734/3, Parcela: 1734/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 135 EX-2382/2019 -49 ze dne
20.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2019 09:23:50. Zápis
proveden dne 27.05.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-1919/2019-704

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

č.j. 135 EX 2629/20 spojeno do řízení č.j. 135 EX 2382/19

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Osička Luboš, Domky 530, 69105 Zaječí, RČ/IČO:
[REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad
Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-461/2019 -17 ze dne 24.05.2019. Právní účinky
zápisu k okamžiku 24.05.2019 18:16:45. Zápis proveden dne 28.05.2019; uloženo
na prac. Velké Meziříčí

Z-1601/2019-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1957, Parcela: St. 1959, Parcela: 1734/1, Parcela: 1734/2,
Parcela: 1734/3, Parcela: 1734/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 179 EX-461/2019 -19 ze dne
24.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2019 18:16:47. Zápis
proveden dne 28.05.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-2020/2019-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Osičková Kateřina, Domky 530, 69105 Zaječí, RČ/IČO:
[REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad
Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-461/2019 -17 ze dne 24.05.2019. Právní účinky
zápisu k okamžiku 24.05.2019 18:16:45. Zápis proveden dne 28.05.2019; uloženo
na prac. Velké Meziříčí

Z-1601/2019-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1957, Parcela: St. 1959, Parcela: 1734/1, Parcela: 1734/2,
Parcela: 1734/3, Parcela: 1734/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 179 EX-461/2019 -19 ze dne

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2021 09:15:03

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 585050 Zaječí
Kat.území: 790346 Zaječí List vlastnictví: 1830
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

24.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2019 18:16:47. Zápis
proveden dne 28.05.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-2020/2019-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Slaviček, Pražská 83, 440 01 Louny

Povinnost k

Osička Luboš, Domky 530, 69105 Zaječí, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Louny, 208
EX-1396/2019 -34 ze dne 11.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2019
07:31:04. Zápis proveden dne 12.06.2019; uloženo na prac. Louny

Z-1735/2019-507

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Luboš Osička, r.č. 850926/4467

Povinnost k

Parcela: St. 1957, Parcela: St. 1959, Parcela: 1734/1, Parcela: 1734/2,
Parcela: 1734/3, Parcela: 1734/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 208 EX-1396/2019 -174 ze dne
19.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2019 08:35:46. Zápis
proveden dne 23.12.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-6427/2019-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01

Litoměřice

Povinnost k

Osička Luboš, Domky 530, 69105 Zaječí, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-2572/2019 -15 ze dne
01.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2019 10:13:30. Zápis proveden
dne 05.08.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-3134/2019-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Luboš Osička, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 1957, Parcela: St. 1959, Parcela: 1734/1, Parcela: 1734/2,
Parcela: 1734/3, Parcela: 1734/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-2572/2019 -80 ze dne
15.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2020 10:32:27. Zápis
proveden dne 18.05.2020; uloženo na prac. Břeclav

Z-2167/2020-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-2572/2019
-80. Právní moc ke dni 03.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2020
13:43:56. Zápis proveden dne 17.06.2020; uloženo na prac. Břeclav

Z-2528/2020-704

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2021 09:15:03

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 585050 Zaječí
Kat.území: 790346 Zaječí List vlastnictví: 1830
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu**Pověřený soudní exekutor:** Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48 Chomutov 43001*Povinnost k*

Osička Luboš, Domky 530, 69105 Zaječí, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek, MBA 181 EX-4126/2019 -33 ze dne 22.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2019 12:04:51. Zápis proveden dne 27.05.2019; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-4075/2019-403

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 135 EX-45526/2019 -188 (nová spisová značka 135 EX 45526/19) ze dne 19.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2019 21:14:38. Zápis proveden dne 26.11.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-5785/2019-704

Související zápisy**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- povinný: Osička Luboš, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 1957, Parcela: St. 1959, Parcela: 1734/1, Parcela: 1734/2, Parcela: 1734/3, Parcela: 1734/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 181 EX-4126/2019 -48 ze dne 22.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2019 12:08:51. Zápis proveden dne 28.05.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-1967/2019-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 181 EX-4126/2019 -48. Právní moc ke dni 24.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2019 09:48:20. Zápis proveden dne 10.12.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-6124/2019-704

o Zahájení exekuce**pověřený soudní exekutor** Mgr. Petr Míčka, Exekutorský úřad Rokycany*Povinnost k*

Osička Luboš, Domky 530, 69105 Zaječí, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Rokycany 168 EX-3414/2019 -16 ze dne 24.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2020 19:00:47. Zápis proveden dne 27.01.2020; uloženo na prac. Rokycany

Z-356/2020-408

Související zápisy**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

povinný: Luboš Osička, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 1957, Parcela: St. 1959, Parcela: 1734/1, Parcela: 1734/2, Parcela: 1734/3, Parcela: 1734/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 168 EX-3414/2019 -15 ze dne 24.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2020 19:00:43. Zápis proveden dne 29.01.2020; uloženo na prac. Břeclav

Z-390/2020-704

o Zahájení exekuce**Pověřený soudní exekutor:** Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48 Chomutov 43001

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2021 09:15:03

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 585050 Zaječí
 Kat.území: 790346 Zaječí List vlastnictví: 1830
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Osička Luboš, Domky 530, 69105 Zaječí, RČ/IČO:

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov,
 č.j. 135 EX-2629/2020 -39 ze dne 24.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
 25.06.2020 08:06:17. Zápis proveden dne 26.06.2020; uloženo na prac. Chomutov
 Z-4168/2020-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Osička Luboš, r.č.: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 1957, Parcela: St. 1959, Parcela: 1734/1, Parcela: 1734/2,
 Parcela: 1734/3, Parcela: 1734/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 135 EX-2629/2020 -52 ze dne
 25.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2020 08:15:17. Zápis
 proveden dne 29.06.2020; uloženo na prac. Břeclav
 Z-2692/2020-704

Související zápisy

Spojení exekucí ke společnému řízení

č.j. 135 EX 2629/20 spojeno do řízení č.j. 135 EX 2382/19

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 15.10.2014. Právní
 účinky zápisu k okamžiku 29.10.2014 11:16:33. Zápis proveden dne 12.12.2014.

V-9186/2014-704

Pro: Osička Luboš a Osičková Kateřina, Domky 530, 69105 Zaječí

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva kupní č. 115038 ze dne 23.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2015
 14:47:56. Zápis proveden dne 05.02.2015.

V-98/2015-704

Pro: Osička Luboš a Osičková Kateřina, Domky 530, 69105 Zaječí

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva o rozšíření SJM NZ 676/2017, N 526/2017 ze dne 01.06.2017. Právní účinky zápisu
 k okamžiku 14.06.2017 13:37:35. Zápis proveden dne 10.07.2017.

V-4799/2017-704

Pro: Osička Luboš a Osičková Kateřina, Domky 530, 69105 Zaječí

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1734/1	00110	504
1734/2	00110	301

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
 strana 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.10.2021 09:15:03

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585050 Zaječí

Kat.území: 790346 Zaječí

List vlastnictví: 1830

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

1734/3	00110	228
1734/5	00110	496

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 Břeclav, kód: 704.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 06.10.2021 09:28:11

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 10

Kopie katastrální mapy

