

Znalecký posudek číslo 3779 – 56/19

O obvyklé ceně spoluvlastnického podílu ½ id. pozemku parcelní číslo 2154 v katastrálním území Kyjovice, obec Kyjovice, spoluvlastnického podílu ½ id. pozemku parcelní číslo St. 56/2, jehož součástí je rodinný dům číslo popisné 42, pozemku parcelní číslo St. 109, jehož součástí je rodinný dům číslo popisné 93, pozemků parcelní čísla 163/2, 179/1, 1566/67, 1621/178 v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, spoluvlastnického podílu ½ id. pozemků parcelní čísla 416/79, 419/73, 431/17, 431/98 v katastrálním území Žerotice, obec Žerotice, vše okres Znojmo.

Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Brno-město
JUDr. Karel Urban
Minská 3193/54
616 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny nemovitosti se stavem ke dni 8.3.2019, ke spisu **97 EX 1076/17** Exekutorského úřadu Brno-město.

Zpracovatel znaleckého posudku:

Ing. Roman Kästner
Pod Svatým Janem 417/8
669 04 Znojmo
tel. + fax: 515 244 079, tel.: 515 244 774
tel: 602 756 669

Cenový předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

Tento znalecký posudek obsahuje 40 listů a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

Ve Znojmě 30.4.2019

- *Podklady pro vypracování posudku:*
- Usnesení 97 EX 1076/1/-43 ze dne 7.2.2019 exekutorského úřadu Brno-město, kterým jsem byl ustanoven znalcem s úkolem stanovit obvyklou cenu nemovitostí a to spoluvlastnického podílu ½ id. pozemku parcelní číslo 2154 orná půda o výměře 5330 m² v katastrálním území Kyjovice, obec Kyjovice, spoluvlastnického podílu ½ id. pozemku parcelní číslo St. 56/2 zastavěná plocha o výměře 152 m², jehož součástí je rodinný dům číslo popisné 42, pozemku parcelní číslo St. 109 zastavěná plocha o výměře 293 m², jehož součástí je rodinný dům číslo popisné 93, pozemků parcelní čísla 163/2 ostatní plocha manipulační plocha o výměře 191 m², 179/1 zahrada o výměře 1662 m², 1566/67 orná půda o výměře 3027 m², 1621/178 orná půda o výměře 48 m² v katastrálním území Tvoříhráz, obec Tvoříhráz, spoluvlastnického podílu ½ id. pozemků parcelní čísla 416/79 orná půda o výměře 2391 m², 419/73 orná půda o výměře 77 m², 431/17 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 70 m², 431/98 vodní plocha o výměře 52 m² v katastrálním území Žerotice, obec Žerotice, vše okres Znojmo.
- Katastrální mapa katastrálního území Kyjovice, obec Kyjovice, katastrálního území Tvoříhráz, obec Tvoříhráz, katastrálního území Žerotice, obec Žerotice, vše okres Znojmo, přístupná na internetové síti cuzk.cz.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb..
- Výsledek místního šetření ze dne 8.3.2019, konaného na žádost objednavatele a bez účasti povinného pana Milana Fiedora, který byl doporučeným oznámením o místním šetření obeslán, oznámení 18.2. 2019 bylo doručeno, ale místního šetření se povinný neúčastnil, ani jiným způsobem neumožnil ohledání nemovitých věcí.

- *Žádná další dokumentace nebyla předložena*

A) Nález - celkový popis nemovitosti

Předmětem znaleckého posudku je ocenění nemovitostí obvyklou cenou následujících nemovitých věcí, které jsou oceněny tak, jak tvoří samostatné funkční celky:

1. spoluvlastnický podíl ½ id. pozemku parcelní číslo 2154 v katastrálním území Kyjovice, obec Kyjovice, okres Znojmo.

Tento pozemek se nachází mimo zastavitelnou část obce, jihozápadně od ní, je mírně svažité na severozápad. Ve skutečnosti je bez trvalých porostů užívaný jako orná půda.

Protože povinný neumožnil ohledání této části nemovité věci, vycházím z veřejně dostupných údajů, to je zápisu v evidenci katastru nemovitostí, leteckého náhledu a platného územního plánu.

Celková výměra pozemku: 6 330 m²

Věcná břemena, výměnky, nájemní práva pachtovní či předkupní práva jsem žádná nezjistil.

2. spoluvlastnický podíl ½ id. pozemku parcelní číslo St. 56/2, jehož součástí je rodinný dům číslo popisné 42 a spoluvlastnický podíl ½ id. pozemku parcelní číslo 163/2, v katastrálním území Tvoříhráz, obec Tvoříhráz, okres Znojmo.

Tato nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce, v zástavbě rodinných domů. Je tvořena dvěma sousedními pozemky a stavbou rodinného domu. Přístupná je z veřejné komunikace parcelní číslo 1251 ostatní plocha ostatní komunikace a dále pak přes pozemek parcelní číslo 1251/18 ostatní plocha jiná plocha, ve vlastnictví soukromé osoby, viz. list vlastnictví číslo 677. Vstup na tento pozemek je uzavřený plechovými vraty právo přístupu přes tento pozemek podle listu vlastnictví číslo 49 není nijak ošetřeno.

Protože povinný neumožnil ohledání této části nemovité věci, vycházím z veřejně dostupných údajů, to je zápisu v evidenci katastru nemovitostí, leteckého náhledu a platného územního plánu.

Pohledem z veřejné komunikace je viditelná pouze jižní fasáda rodinného domu, která působí zanedbaně, neudržovaně. Samotná zastavěná plocha rodinného domu planimetricky zjištěná z leteckého náhledu do *czk.cu* je 61 m², dále z tohoto náhledu je zřetelně vidět severně od stavby rodinného domu stavba, která není zakreslena v evidenci katastru nemovitostí, její určení jsem nezjistil. Na soubor pozemků není zřetelný vjezd vozidly.

Celková výměra pozemků: 343 m²

V lokalitě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, rozvod zemního plynu a elektřiny.

Věcná břemena, výměnky, nájemní práva pachtovní či předkupní práva jsem žádná nezjistil, věcné břemeno bytu zapsané na listu vlastnictví číslo 49 ve prospěch paní Emilie Fiedorové jsem neocenoval, protože podle sdělení objednavatele ocenění oprávněná zemřela dne 29.8.1986.

3. spoluvlastnický podíl ½ id. pozemku parcelní číslo St. 109, jehož součástí je rodinný dům číslo popisné 93 a spoluvlastnický podíl ½ id. pozemku parcelní čísla 179/1, v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo.

Tato nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce, v zástavbě rodinných domů. Jedna tvořena dvěma sousedními pozemky a stavbou rodinného domu. Přístupná je z veřejné komunikace parcelní číslo 1251 ostatní plocha ostatní komunikace a dále pak přes pozemek parcelní číslo 1251/11 ostatní plocha ostatní komunikace ve vlastnictví obec Tvořihráz. Protože povinný neumožnil ohledání této části nemovité věci, vycházím z veřejně dostupných údajů, to je zápisu v evidenci katastru nemovitostí, leteckého náhledu a platného územního plánu.

Pohledem z veřejné komunikace je viditelná pouze stavba rodinného domu, která působí zanedbaně, neudržovaně a zřejmě je i dlouhodobě neužívaná, stejně jako okolní pozemek, který je zkorodovaným oplocením a s trvalými neudržovanými porosty. Jedná se takřka o zbor. Pozemek je svažité na sever.

Celková výměra pozemků: 1955 m²

V lokalitě je možnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, rozvod zemního plynu a elektřiny.

Věcná břemena, výměnky, nájemní práva pachtovní či předkupní práva jsem žádná nezjistil.

4. spoluvlastnický podíl ½ id. pozemku parcelní číslo 1566/67 v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo.

Pozemek se nachází západně od centra obce, je zemědělským pozemkem bez trvalých porostů, užívané k rostlinné výrobě a je svažité na sever.

Výměra pozemku: 3 027 m²

Věcná břemena, výměnky, nájemní práva pachtovní či předkupní práva jsem žádná nezjistil.

5. spoluvlastnický podíl ½ id. pozemku parcelní číslo 1621/178 v katastrálním území Tvoříhráz, obec Tvoříhráz, okres Znojmo.

Pozemek se nachází západně od centra obce, je zemědělským pozemkem bez trvalých porostů, užívané k rostlinné výrobě a je mírně svažité na sever.

Tvoří malý zhruba trojúhelníkový pozemek mezi dvěma komunikacemi.

Výměra pozemku: 48 m²

Věcná břemena, výměnky, nájemní práva pachtovní či předkupní práva jsem žádná nezjistil.

6. spoluvlastnický podíl ½ id. pozemků parcelní čísla 416/79, 419/73, 431/17, 431/98 v katastrálním území Žerotice, obec Žerotice, okres Znojmo.

Tyto oceňované pozemky tvoří soubor sousedních pozemků, jsou severozápadně od zastavěné části obce Žerotice, jsou ornou ve skutečnosti v souladu se zápisem v evidenci katastru nemovitostí, to znamená, že pozemky typu orná půda jsou bez trvalých porostů užívané k zemědělské rostlinné výrobě, ostatní plocha je polní prašnou komunikací a vodní plocha je korytem umělého vodního toku, vodotečí.

Celková výměra pozemků: 3 590 m²

Věcná břemena, výměnky, nájemní práva pachtovní či předkupní práva jsem žádná nezjistil.

B) Posudek

Definice obvyklé ceny dle zákona číslo 151/1997 Sb., ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku ve znění zákona číslo 121/2000 Sb., zákona číslo 237/2004 Sb., zákona číslo 257/2004 Sb.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

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

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí. S nemovitostmi tohoto typu se však na trhu s nemovitostmi obchoduje, údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit a vyhodnotit. Pro ocenění bude proto použito metody: srovnávací

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **nabídka je vyšší než poptávka**. Přesto s přihlédnutím k umístění jednotlivých nemovitostí, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovitosti jsou **obchodovatelné**, nemají univerzální využití.

Jako podklady byly použity údaje z nabídek realitních kanceláří uveřejněných na internetovém portálu jihomoravské reality.cz a vlastní databáze zobchodovaných nemovitostí:

Příklad č. 1

Zemědělské pozemky v katastrálním území Božice, Plaveč a Rozkoš u Jevišovic, o celkové výměře 185 995 m², prodány kupní smlouvou ze dne 2.1.2019, za částku 4 592 410,- Kč, tj. 34,70 Kč/m².

Příklad č. 2

Zemědělské pozemky parcelní čísla 1366, 1371/1, 1371/2, 1371/3 2314/29 v katastrálním území Černín, obec Černín, okres Znojmo a pozemků parcelní čísla 249/1, 330/15, 345/19 v katastrálním území Ratišovice, obec Běhařovice, okres Znojmo o celkové výměře 16 647 m², prodány kupní smlouvou ze den 17.12.2018 za částku 380 000,- Kč, to je cena 22,83 Kč/m².

Příklad č. 3

Zdroj informace	databáze prodejeů vlastní, datum prodeje 26.9.2018						
Konstrukční provedení	Stavba zděná						
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	141.0 m ²
Podlahová plocha	122.0 m ²			Celková výměra všech pozemků		396.0 m ²	

Cena za nemovitost	1 660 000 K	13 600 Kč/m ²
	č	

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Pozemek parc. č. St. 143, jehož součástí je rodinný dům číslo popisné 36
 Obec Blížkovice je obcí místního významu nacházející se na jižní Moravě severozápadně ca. 25 km od správního města regionu Znojma, má ca. 860 obyvatel a je s horším spojením veřejným dopravním prostředkem – autobusem s městem Znojmem. V obci jsou základní služby, obchod a pohostinství, ostatní služby jsou ve městě Moravské Budějovice vzdálené ca. 7 km. V obci jsou v provozu rozvod zemního plynu, veřejný vodovod, rozvod elektřiny a splaškové kanalizace a na všechny tyto sítě je nemovitost napojena. Obec má zpracován platný územní plán, podle kterého se oceňovaná nemovitost nachází v zastavěné a zastavitelné ploše rodinnými domy.
 Nemovitost je přístupná ze severní uliční strany z místní komunikace parcelní číslo 2858/9 ostatní plocha ostatní komunikace, ve vlastnictví Obce Blížkovice. Je umístěná jako středová v uzavřené zástavbě vesnických bytových domů, z uliční strany s obytnou částí a průjezdem do dvora, uzavřeným dvorem a ze severovýchodní a jihovýchodní strany uzavřený hospodářským stavením. Ve dvoře je studna.
 Objekt rodinného domu číslo popisné 36 je částečně podsklepený dům, půdorysného tvaru písmene L, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou na dřevěném krovu a s taškovou krytinou. Zděný je podle vlastníků z plných pálených cihel, stropní konstrukce jsou dřevěné trémové s podbitím a omítnutím, podlahy jsou lamino plovoucí, vinylové a z keramické dlažby, okna jsou plastová s ISO 2 zasklením, dveře jsou dřevěné s plechovými zárubněmi, vytápění je ústřední s plynovým závěsným kotlem. Ohřev teplé vody je v plynovém zásobníkovém ohřivači.
 Objekt byl současnými vlastníky po získání v roce 2013 zrekonstruován do současné podoby.
 Předmětem REKO byly vnitřní instalace, podlahy, okna, fasáda,
 Dispozice: vstup do domu je z uliční severní strany vraty do neuzavřeného průjezdu a dále do dvora. Ze dvora je vstup do před síně 1.NP, ze které jsou samostatně přístupny WC, sklad a přes něj kotelná s plynovým závěsným kotlem, dále z před síně je přístupná chodba, ze které jsou přístupny koupelna s WC mísou, vanou, umyvadlem a plynovým zásobníkovým ohřivačem teplé vody, spíž, kuchyně a přes kuchyň přístupný průchozí obývací pokoj, ze kterého jsou přístupny ložnice a pokoj.
 Ze skladu je přístupný sklep, ve kterém v době místního šetření stála voda, a proto byl nepřístupný.
 Příslušenstvím je studna ve dvoře a hospodářské stavení, zděné, se sedlovou střechou na pozemku parc. č. St. 143.



Příklad č. 4

Zdroj informace	databáze prodeju vlastní, datum prodeje 22.8.2018						
Konstrukční provedení	Stavba zděná						
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	236.0 m ²
Podlahová plocha	159.0 m ²			Celková výměra všech pozemků		916.0 m ²	
Cena za nemovitost	1 700 000 Kč			10 700 Kč/m ²			

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Rodinný dům č.p. 127, Pozemek parc. č. St. 39, jehož součástí je objekt bydlení číslo popisné 127. Obec Křídlovky jsou malou obcí s 230 obyvateli a nachází se jihovýchodním směrem ca. 18 km od města správního města regionu Znojma.

V obci jsou základní služby, jako obchod, pohostinství, ostatní služby včetně lékaře, základní školy apod. jsou v sousední obci Hrádek, úplná vybavenost je ve městě Znojmo, se kterým je obec spojena veřejnou pravidelnou autobusovou dopravou.

V obci jsou v provozu rozvod zemního plynu, elektřiny, veřejné kanalizace a není veřejný vodovod a na tyto základní sítě je nemovitost napojena. Přístup k nemovitosti je z veřejné komunikace parcelní číslo 1293/2 ostatní plocha ostatní komunikace ve vlastnictví obce Křídlovky. Objekt bydlení číslo popisné 127 je samostatně stojící dům ve vesnické zástavbě rodinných domů, umístěný v severní zastavěné okrajové části obce. V jižní části pozemku parcelní číslo st. 39 je umístěn rodinný dům, s průjezdem a dvorním křídlem u západní majetkové hranice pozemku parcelní číslo st. 39. Dvorní křídlo má obytnou část, která severně přechází v hospodářskou část s dílnou. Severně od domu je dvůr, ve kterém je studna, ze které je nemovitost zásobována vodou. Nemovitost má podružné měření plynu a elektřiny pro východní křídlo domu. Je základního půdorysného tvaru písmene L, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou na dřevěném krovu, krytém taškovou krytinou. Zdivo je z plných pálených cihel, okna jsou plastová s ISO 2 zasklením, fasáda západního křídla je z části zateplena KZS s 8 cm PPS. Vytápění části západní je plynovými lokálními kamny s odtahem spalin pod okny, východní křídlo je vytápěné plynovým závěsným kotlem kombinovaným s ohřevem teplé vody a s podkenními otopnými tělesy. Podlahy jsou v části z keramické dlažby, z lamina plovoucího a kobercové. Dveře jsou dřevěné s plechovými zárubněmi. Dům po získání vlastníků opravil částečně v rozsahu odkopání základů a provedení drenáže, výměna oken, oprava omítek a zateplení části fasády. Rekonstrukce není řádně provedena, nejsou upevněny soklové lišty, nejsou dokončeny vnitřní dřevěné obklady stěn, otopná tělesa a rozvody jsou viditelné a šikmo osazeny.

Dispozice: vstup do domu je z uliční jižní strany vraty do průjezdu, který je z dvorní strany otevřený. Z průjezdu je vpravo přístup do bytu č. 2, který je typu 1+1, s chodbou, ve které je plynový závěsný kotel ústředního vytápění. Z chodby je přístupná koupelna s vanou, samostatné WC, kuchyně a pokoj. Ze dvora je přístup do levé obytné části, ve které je vstupní zádveř, z něj přístupný průchozí obývací pokoj a za ním ložnice, dále malá hala a z ní přístupné samostatné WC a samostatná koupelna s vanou, umyvadlem a elektrickým zásobníkovým ohřevačem teplé vody. Přes tuto halu je dále přístupná kuchyně a z ní jídelna. Z jídelny je přístup do hospodářské části - dílny.

Sklep je přístupný ze dvora a je dispozičně pod kuchyní a jídelnou.



Příklad č. 5

Zdroj informace	databáze prodejí vlastní, datum prodeje 8.1.2019						
Konstrukční provedení	Stavba zděná						
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	162.0 m ²
Podlahová plocha	85,07 m ²			Celková výměra všech pozemků		1 376.0 m ²	

Cena za nemovitost	1 300 000 Kč	15 282 Kč/m ²
--------------------	--------------	--------------------------

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Objekt bydlení číslo popisné 203, který je součástí pozemku parcelní číslo St. 552, pozemek parcelní číslo 9265/44 v katastrálním území Dyjákovice, obec Dyjákovice, okres Znojmo.

Obec Dyjákovice je obcí místního významu nacházející se na jižní Moravě, východně ca. 20 km od správního města regionu Znojma, na silnici III. třídy č. 408 Dyje-Hevlín, s dostatečným spojením veřejným dopravním prostředkem, autobusem s městem Znojmem. V obci je obchod se základními potřebami a se smíšeným zbožím, pošta, lékař, pohostinství, obec má ca. 830 obyvatel a v provozu veřejný vodovod, rozvod zemního plynu, elektřiny a veřejnou kanalizaci. Nemovitost se nachází na východním okraji zastavěné části obce, v zástavbě rodinných domů, s přístupem z místní prašné komunikace. Nemovitost je tvořena oceňovanými pozemky a stavbou bydlení, která je rodinným domem. Soubor pozemků je mírně svahitý na jih, je napojený na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a rozvod elektřiny a má možnost napojení na rozvod zemního plynu, který je zakončen v plynoměrné skříni před domem. Objekt bydlení číslo popisné 203 je samostatně stojící dům, přízemní, se sedlovou střechou, částečně podsklepený. Zděný je ze smíšeného zdiva, stropní konstrukce jsou dřevěné trémové s omítnutím a dodatečně provedeným zateplením SDK podhledu. Krov je dřevěný vaznicové soustavy, krytina je tašková pálená. Okna jsou plastová s ISO 2 zasklením, dveře jsou dřevěné s plechovými zárubněmi, podlahové krytina jsou z keramické dlažby a lamino plovoucí. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva a s podokenními plechovými otopnými tělesy, kotel je umístěn v hospodářské části. Ohřev teplé vody je v elektrickém zásobníkovém ohřivači umístěném v koupelně. Dispozice: vstup do domu je z malé oplocené předzahrádky dveřmi do chodby 1.NP. Z chodby jsou přístupny koupelna s vanou, umyvadlem a elektrickým zásobníkovým ohřivačem teplé vody., samostatné WC bez umyvadla, obývací pokoj, průchozí kuchyně, přes kterou jsou přístupny dva pokoje za sebou. Z kuchyně je východ do dvora a z něj je přístupné dvorní křídlo, ve kterém je sklad se schodištěm do 1.PP, ve kterém je jeden sklep, dispozičně pod pokojem. Dále v dvorním křídle je dílna s kotelnou a skladem paliva.



Vyhodnocení:

1. spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ id. pozemku parcelní číslo 2154 v katastrálním území Kyjovice, obec Kyjovice, okres Znojmo.

Příklady č. 1 a č. 2 jsou zobchodované, velmi dobře srovnatelné, stejného typu, jsou v rozmezí cen 22,83 Kč/m² až 34,70 Kč/m² a proto odhaduji obvyklou cenu na částku 25,- Kč/m², z toho tedy cena spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ id. 6 330 m² x 25,- Kč/m² x 0,5 = 79 125,- Kč

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ id. pozemku parcelní číslo 2154 v katastrálním území Kyjovice, obec Kyjovice, okres Znojmo: 79 125,00 Kč

2. spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ id. pozemku parcelní číslo St. 56/2, jehož součástí je rodinný dům číslo popisné 42 a spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ id. pozemku parcelní číslo 163/2, v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo.

Příklady č. 3, 4, 5 jsou zobchodované, příklad č. 5 se blíží stavem z vnějšku oceňované nemovité věci, ale tento příklad je po vnitřní celkové rekonstrukci a je s výrazně s větším pozemkem. Zastavěnou plochou ca. 61 m² rodinného domu je oceňovaná nemovitá věc výrazně menší než příklad č. 5, je ca. 37% plochy. Nevýhodou oceňované nemovité věci je její přístup přes pozemek jiného vlastníka s neošetřeným právem přístupu a chybějící jakákoliv možnost vjezdu na pozemky.

Na základě toho odhaduji obvyklou cenu na částku 500 000,- Kč jako podíl ca 37 % z ceny příkladu č. 5, z toho spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ id. 250 000,- Kč.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ id. pozemku parcelní číslo St. 56/2, jehož součástí je rodinný dům číslo popisné 42 a spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ id. pozemku parcelní číslo 163/2, v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo: 250 000,00 Kč

3. spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ id. pozemku parcelní číslo St. 109, jehož součástí je rodinný dům číslo popisné 93 a spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ id. pozemku parcelní číslo 179/1, v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo.

Příklady č. 3, 4, 5 jsou zobchodované, a užívání schopné, naproti tomu oceňovaná nemovitá věc alespoň podle náhledu zvenčí neumožňuje užívání.

Na základě toho odhaduji obvyklou cenu na částku 150 000,- Kč, z toho spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ id. 75 000,00 Kč

4. spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ id. pozemku parcelní číslo 1566/67 v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo.

Příklady č. 1 a č. 2 jsou zobchodované, velmi dobře srovnatelné, stejného typu, jsou v rozmezí cen 22,83 Kč/m² až 34,70 Kč/m² a proto odhaduji obvyklou cenu na částku 25,- Kč/m², z toho tedy cena spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ id. 3 027 m² x 25,- Kč/m² x 0,5 = 37 838,- Kč

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ id. pozemku parcelní číslo 1566/67 v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo: 37 838,00 Kč

5. spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ id. pozemku parcelní číslo 1621/178 v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo.

Příklady č. 1 a č. 2 jsou zobchodované, velmi dobře srovnatelné, stejného typu, jsou v rozmezí cen 22,83 Kč/m² až 34,70 Kč/m² a proto odhaduji obvyklou cenu na částku 25,- Kč/m², z toho tedy cena spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ id. 48 m² x 25,- Kč/m² x 0,5 = 600,- Kč

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ id. pozemku parcelní číslo 1621/178 v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo: 600,00 Kč

6. spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ id. pozemků parcelní čísla 416/79, 419/73, 431/17, 431/98 v katastrálním území Žerotice, obec Žerotice, okres Znojmo.

Příklady č. 1 a č. 2 jsou zobchodované, velmi dobře srovnatelné, stejného typu, jsou v rozmezí cen 22,83 Kč/m² až 34,70 Kč/m² a proto odhaduji obvyklou cenu na částku 25,- Kč/m², z toho tedy cena spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ id. 3 590 m² x 25,- Kč/m² x 0,5 = 44 875,- Kč
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ id. pozemků parcelní čísla 416/79, 419/73, 431/17, 431/98 v katastrálním území Žerotice, obec Žerotice, okres Znojmo: 44 875,00 Kč

C) Ocenění věcných břemen, výměnků, nájemních práv, pachtovních práv a předkupních práv

1. spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ id. pozemku parcelní číslo 2154 v katastrálním území Kyjovice, obec Kyjovice, okres Znojmo.
Věcná břemena, výměnky, nájemní práva pachtovní či předkupní práva jsem žádná nezjistil.
2. spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ id. pozemku parcelní číslo St. 56/2, jehož součástí je rodinný dům číslo popisné 42 a spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ id. pozemku parcelní číslo 163/2, v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo.
Věcná břemena, výměnky, nájemní práva pachtovní či předkupní práva jsem žádná nezjistil, věcné břemeno bytu zapsané na listu vlastnictví číslo 49 ve prospěch paní Emilie Fiedorové jsem neocenil, protože podle sdělení objednavatele ocenění oprávněná zemřela dne 29.8.1986.
3. spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ id. pozemku parcelní číslo St. 109, jehož součástí je rodinný dům číslo popisné 93 a spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ id. pozemku parcelní čísla 179/1, v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo.
Věcná břemena, výměnky, nájemní práva pachtovní či předkupní práva jsem žádná nezjistil.
4. spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ id. pozemku parcelní číslo 1566/67 v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo.
Věcná břemena, výměnky, nájemní práva pachtovní či předkupní práva jsem žádná nezjistil.
5. spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ id. pozemku parcelní číslo 1621/178 v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo.
Věcná břemena, výměnky, nájemní práva pachtovní či předkupní práva jsem žádná nezjistil.
6. spoluvlastnický podíl $\frac{1}{2}$ id. pozemků parcelní čísla 416/79, 419/73, 431/17, 431/98 v katastrálním území Žerotice, obec Žerotice, okres Znojmo.
Věcná břemena, výměnky, nájemní práva pachtovní či předkupní práva jsem žádná nezjistil.

D) Rekapitulace

- B1) Odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 1/2 id. pozemku parcelní číslo 2154 v katastrálním území Kyjovice, obec Kyjovice, okres Znojmo:**

79 125,00 Kč

Slovy: sedmdesátšestisícjednostodvacetpět korunčeských

- B2) Odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 1/2 id. pozemku parcelní číslo St. 56/2, jehož součástí je rodinný dům číslo popisné 42 a spoluvlastnický podíl 1/2 id. pozemku parcelní číslo 163/2, v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo:**

250 000,00 Kč

Slovy: dvěstěpadesát tisíc korunčeských

- B3) Odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 1/2 id. pozemku parcelní číslo St. 109, jehož součástí je rodinný dům číslo popisné 93 a spoluvlastnický podíl 1/2 id. pozemku parcelní čísla 179/1, v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo:**

75 000,00 Kč

Slovy: sedmdesát pět tisíc korunčeských

- B4) Odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 1/2 id. pozemku parcelní číslo 1566/67 v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo:**

37 838,00 Kč

Slovy: třicet sedm tisíc osm set třicet osm korunčeských

- B5) Odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 1/2 id. pozemku parcelní číslo 1621/178 v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo:**

600,00 Kč

Slovy: šest set korunčeských

B6) Odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 1/2 id. pozemků parcelní čísla 416/79, 419/73, 431/17, 431/98 v katastrálním území Žerotice, obec Žerotice, okres Znojmo: 44 875,00 Kč

Slovy: čtyřicetčtyřítisícosmsetsedmdesát pět korun českých

D) Ocenění věcných břemen, výměnků, nájemních práv, pachtovních práv a předkupních práv

2. spoluvlastnický podíl 1/2 id. pozemku parcelní číslo 2154 v katastrálním území Kyjovice, obec Kyjovice, okres Znojmo.
Věcná břemena, výměnky, nájemní práva pachtovní či předkupní práva jsem žádná nezjistil.
3. spoluvlastnický podíl 1/2 id. pozemku parcelní číslo St. 56/2, jehož součástí je rodinný dům číslo popisné 42 a spoluvlastnický podíl 1/2 id. pozemku parcelní číslo 163/2, v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo.
Věcná břemena, výměnky, nájemní práva pachtovní či předkupní práva jsem žádná nezjistil, věcné břemeno bytu zapsané na listu vlastnictví číslo 49 ve prospěch paní Emilie Fiedorové jsem neocenil, protože podle sdělení objednavatele ocenění oprávněná zemřela dne 29.8.1986.
5. spoluvlastnický podíl 1/2 id. pozemku parcelní číslo St. 109, jehož součástí je rodinný dům číslo popisné 93 a spoluvlastnický podíl 1/2 id. pozemku parcelní čísla 179/1, v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo.
Věcná břemena, výměnky, nájemní práva pachtovní či předkupní práva jsem žádná nezjistil.
6. spoluvlastnický podíl 1/2 id. pozemku parcelní číslo 1566/67 v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo.
Věcná břemena, výměnky, nájemní práva pachtovní či předkupní práva jsem žádná nezjistil.
6. spoluvlastnický podíl 1/2 id. pozemku parcelní číslo 1621/178 v katastrálním území Tvořihráz, obec Tvořihráz, okres Znojmo.
Věcná břemena, výměnky, nájemní práva pachtovní či předkupní práva jsem žádná nezjistil.
7. spoluvlastnický podíl 1/2 id. pozemků parcelní čísla 416/79, 419/73, 431/17, 431/98 v katastrálním území Žerotice, obec Žerotice, okres Znojmo.
Věcná břemena, výměnky, nájemní práva pachtovní či předkupní práva jsem žádná nezjistil.

E) Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11.4.1990 č.j. Spr. 1340/90 a ze dne 20.1.1999 č.j. Spr. 1994/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3779 - 56/19 znaleckého deníku. Jsem si jako znalec vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Ve Znojmě dne 30. 4. 2019

Ing. Roman Kästner

otisk kulaté pečeti

E) Seznam příloh

	počet stran A4 v příloze:
List vlastnictví číslo 18	4
Katastrální mapa Kyjovice	2
Fotodokumentace Tvořihráz	2
List vlastnictví číslo 49	5
Katastrální mapa Tvořihráz	6
List vlastnictví číslo 48	5
Katastrální mapa Žerotice	2

List vlastnictví číslo 18

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2019 14:55:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 1076/17 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594318 Kyjovice

Kat.území: 678554 Kyjovice

List vlastnictví: 18

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AGROSERVIS, 1. zemědělská a.s. Višňové, č.p. 358, 67138 Višňové	49967789	1/2
Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz	561006/0412	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2154	6330	orná půda		zemědělský půdní fond

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

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

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO: 561006/0412

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-1076/2017 -10 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 03.08.2017. Zápis proveden dne 07.08.2017; uloženo na prac. Brno-město

Z-9744/2017-702

11/1 C4 (11 z 17)

(A3-12)

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO: 561006/0412

Parcela: 2154

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno - město 97EX-1076/2017 -13 ze dne 11.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2017. Zápis proveden dne 14.08.2017; uloženo na prac. Znojmo

Z-5720/2017-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Horní 729/32, 639 00 Brno-město

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO: 561006/0412

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-město 159 EX-00204/2018 -006 ze dne 17.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 19.04.2018. Zápis proveden dne 23.04.2018; uloženo na prac. Znojmo

Z-2447/2018-713

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2019 14:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594318 Kyjovice
 Kat.území: 678554 Kyjovice List vlastnictví: 18
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412
 Parcela: 2154

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 159
 EX-00204/2018 -010 ze dne 19.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 19.04.2018.
 Zápis proveden dne 26.04.2018; uloženo na prac. Znojmo

Z-2448/2018-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j.
 159 EX 00204/2018-010 ze dne 19.04.2018. Právní moc ke dni 19.07.2018. Právní
 účinky zápisu ke dni 23.08.2018. Zápis proveden dne 29.08.2018; uloženo na
 prac. Znojmo

Z-5146/2018-713

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-12846/2018 -9 pověřený
 soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne
 25.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 27.04.2018. Zápis proveden dne
 02.05.2018; uloženo na prac. Přerov

Z-4658/2018-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 na spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412
 Parcela: 2154

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-
 12846/2018 -19 ze dne 27.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 27.04.2018.
 Zápis proveden dne 02.05.2018; uloženo na prac. Znojmo

Z-2655/2018-713

(A3-11)

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 133
 EX-529/2018 -10 ze dne 08.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.08.2018.
 Zápis proveden dne 15.08.2018; uloženo na prac. Znojmo

Z-4837/2018-713

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Konečného nám. 2, 611 18 Brno

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 28.01.2019 14:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594318 Kyjovice
 Kat.území: 678554 Kyjovice List vlastnictví: 18
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno - město 006 EX-2320/2018 -30 ze dne 07.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 07.12.2018. Zápis proveden dne 12.12.2018; uloženo na prac. Znojmo
 Z-8109/2018-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412
 Parcela: 2154

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno - město 006 EX-2320/2018 -31 ze dne 07.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 07.12.2018. Zápis proveden dne 12.12.2018; uloženo na prac. Znojmo
 Z-8109/2018-713

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Král, Dvořákova 1515/2, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Ostrava 043 EX-617/2018 -7 ze dne 06.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 09.01.2019. Zápis proveden dne 11.01.2019; uloženo na prac. Znojmo
 Z-216/2019-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412
 Parcela: 2154

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Ostrava 043 EX-617/2018 -16 ze dne 19.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 09.01.2019. Zápis proveden dne 11.01.2019; uloženo na prac. Znojmo
 Z-216/2019-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 15.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 24.11.2015. Zápis proveden dne 16.12.2015.

V-14238/2015-713

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 28.01.2019 14:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594318 Kyjovice
 Kat.území: 678554 Kyjovice List vlastnictví: 18
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: AGROSERVIS, 1. zemědělská a.s. Višňové, č.p. 358, 67138 RČ/IČO: 49967789
 Višňové
 o Smlouva darovací ze dne 16.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.01.2016. Zápis
 proveden dne 02.02.2016.
 V-306/2016-713
 Pro: Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz RČ/IČO: 561006/0412

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2154	03716	3758
	03756	2572

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

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

hotovil:
 ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.01.2019 15:10:21

(A3 - 11)

Katastrální mapa Kyjovice





Fotodokumentace



Jihozápadní pohled na č.p. 42



Severní pohled na č.p. 42



Severozápadní pohled na č.p. 93



Severní pohled na č.p. 93



Jižní pohled na č.p. 93



V popředí p.č. 1621/178, v pozadí p.č. 1566/67

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2019 14:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594997 Tvořihráz
 Kat.území: 772003 Tvořihráz List vlastnictví: 49
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-1076/2017 -10 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 03.08.2017.
 Zápis proveden dne 07.08.2017; uloženo na prac. Brno-město

Z-9744/2017-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412

Parcela: St. 109, Parcela: St. 56/2, Parcela: 1566/67, Parcela: 1621/178,
 Parcela: 163/2, Parcela: 179/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno - město 97EX-1076/2017 -14 ze dne 11.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2017.
 Zápis proveden dne 14.08.2017; uloženo na prac. Znojmo

Z-5721/2017-713

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Horní 729/32, 639 00 Brno-město

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-město 159 EX-00204/2018 -006 ze dne 17.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 19.04.2018. Zápis proveden dne 23.04.2018; uloženo na prac. Znojmo

Z-2447/2018-713

(A3 - 15)

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412

Parcela: St. 109, Parcela: St. 56/2, Parcela: 1566/67, Parcela: 1621/178,
 Parcela: 163/2, Parcela: 179/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 159 EX-00204/2018 -010 ze dne 19.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 19.04.2018.
 Zápis proveden dne 26.04.2018; uloženo na prac. Znojmo

Z-2448/2018-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 159 EX 00204/2018-010 ze dne 19.04.2018. Právní moc ke dni 19.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 23.08.2018. Zápis proveden dne 29.08.2018; uloženo na prac. Znojmo

Z-5146/2018-713

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:

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 28.01.2019 14:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594997 Tvořihráz
 Kat.území: 772003 Tvořihráz List vlastnictví: 49
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

561006/0412

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-12846/2018 -9 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 25.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 27.04.2018. Zápis proveden dne 02.05.2018; uloženo na prac. Přerov

Z-4658/2018-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 na spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412

Parcela: St. 109, Parcela: St. 56/2, Parcela: 1566/67, Parcela: 1621/178,
 Parcela: 163/2, Parcela: 179/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-12846/2018 -19 ze dne 27.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 27.04.2018. Zápis proveden dne 02.05.2018; uloženo na prac. Znojmo

Z-2655/2018-713

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-529/2018 -10 ze dne 08.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.08.2018. Zápis proveden dne 15.08.2018; uloženo na prac. Znojmo

Z-4837/2018-713

16/1 C4 (16 z 17)
(A3 - 16)

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno - město 006 EX-2320/2018 -30 ze dne 07.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 07.12.2018. Zápis proveden dne 12.12.2018; uloženo na prac. Znojmo

Z-8109/2018-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412

Parcela: St. 109, Parcela: St. 56/2, Parcela: 1566/67, Parcela: 1621/178,
 Parcela: 163/2, Parcela: 179/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno - město 006 EX-2320/2018 -31 ze dne 07.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni

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 28.01.2019 14:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594997 Tvořihráz
 Kat.území: 772003 Tvořihráz List vlastnictví: 49
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

07.12.2018. Zápis proveden dne 12.12.2018; uloženo na prac. Znojmo
 Z-8109/2018-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Král, Dvořákova 1515/2, 702 00 Ostrava-Moravská
 Ostrava

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Ostrava
 043 EX-617/2018 -7 ze dne 06.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 09.01.2019.
 Zápis proveden dne 11.01.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-216/2019-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412

Parcela: St. 109, Parcela: St. 56/2, Parcela: 1566/67, Parcela: 1621/178,
 Parcela: 163/2, Parcela: 179/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Ostrava 043 EX-
 617/2018 -16 ze dne 19.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 09.01.2019. Zápis
 proveden dne 11.01.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-216/2019-713

Změna výměr obnovou operátu
 změnou souřadnicového systému na KMD

Povinnost k

Parcela: 179/1

(A3-15)

omy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 828/1984 Státního notářství ve Znojmě ze dne 20.8.1984,
 právní moc dne 20.8.1984.

POLVZ:22/1984

Z-14900022/1984-713

Pro: Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz

RČ/IČO: 561006/0412

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1143/1993 ve Znojmě ze dne 5.7.1997, právní
 moc dne 30.7.19978.

POLVZ:479/1997

Z-14900479/1997-713

Pro: Fendrichová Jana, č.p. 183, 67134 Tvořihráz

RČ/IČO: 795519/4742

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu ve Znojmě 13 D-1171/2002 ze dne
 26.11.2003. Právní moc ke dni 17.12.2003.

Z-522/2004-713

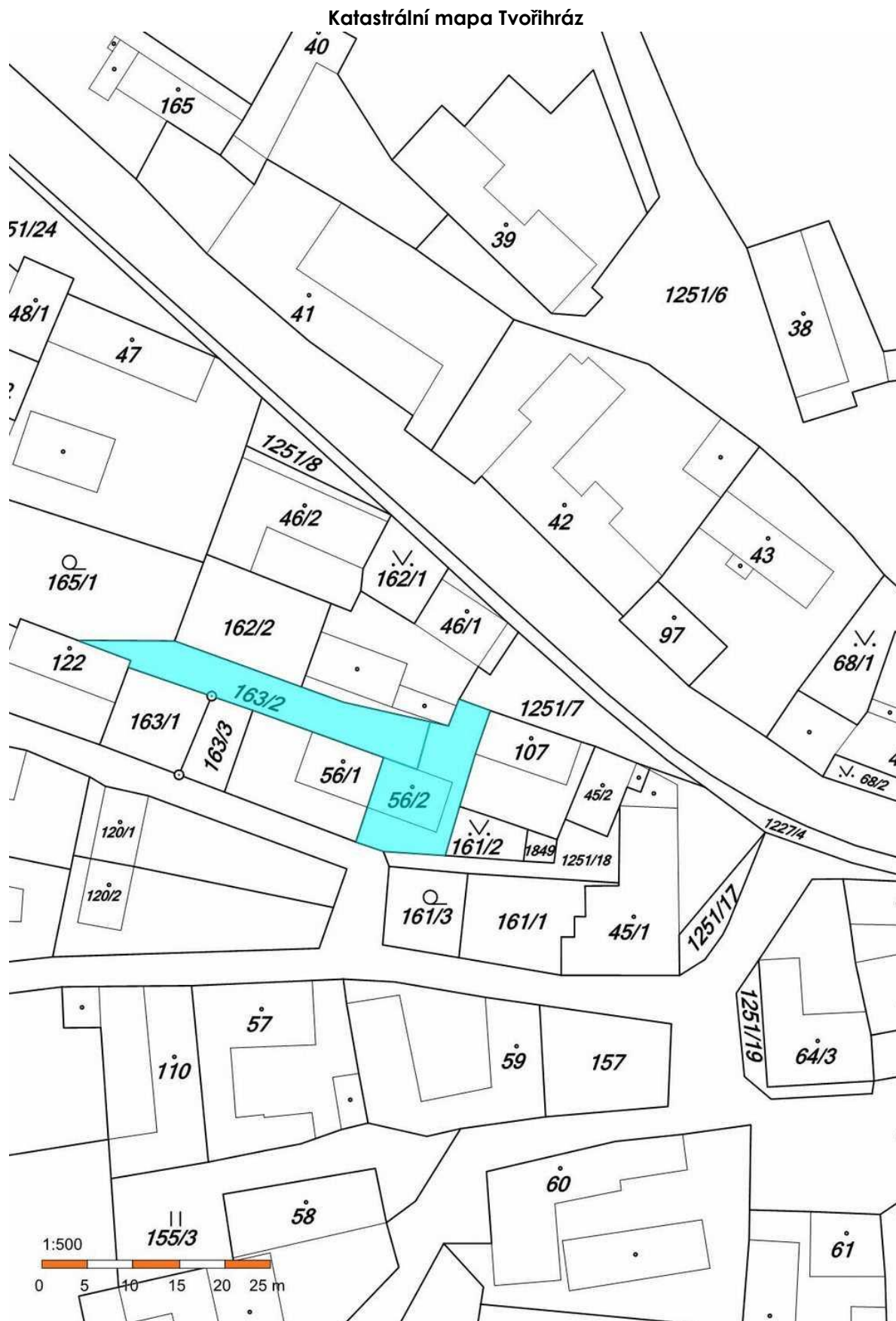
Pro: Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz

RČ/IČO: 561006/0412

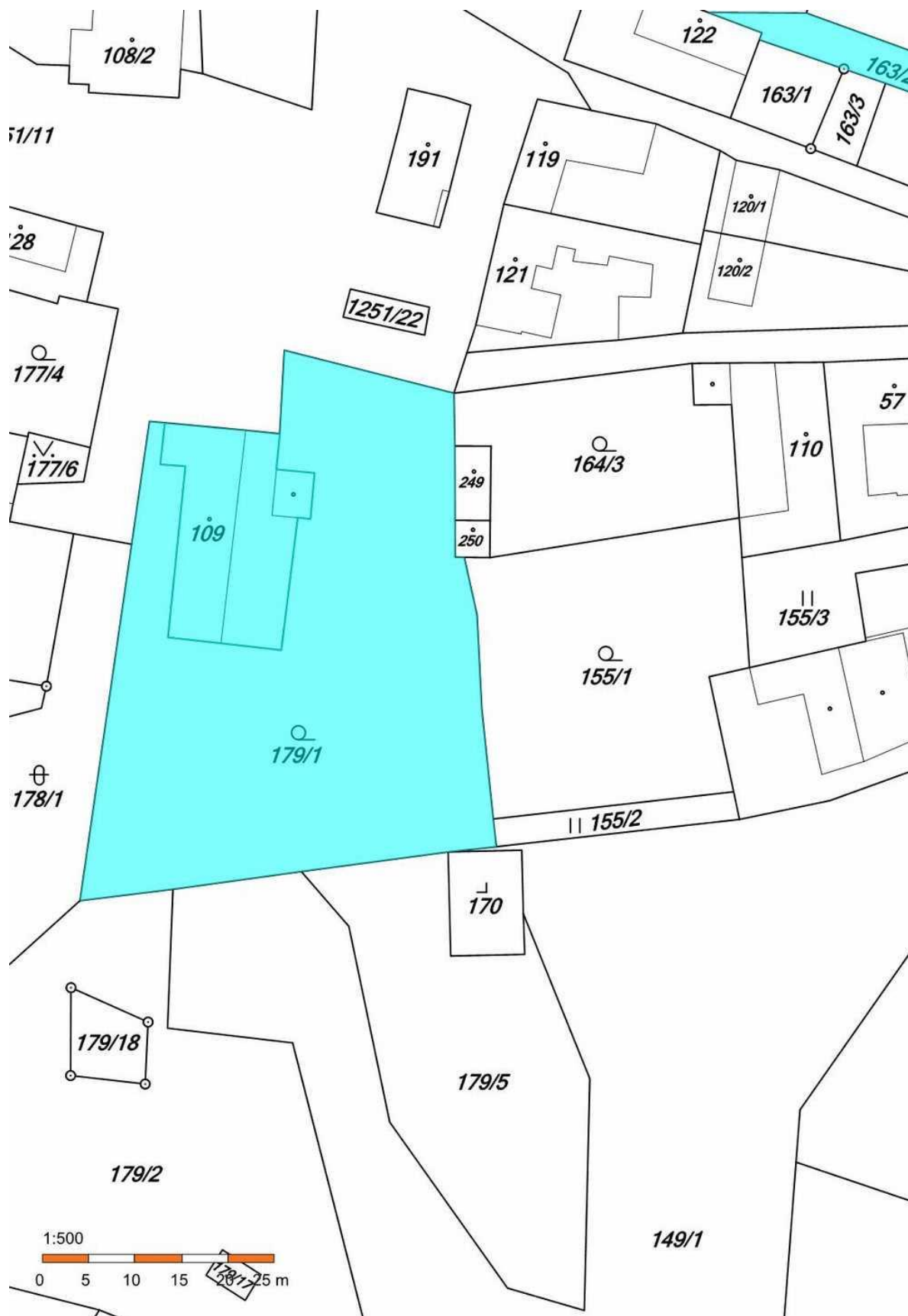
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

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

strana 4

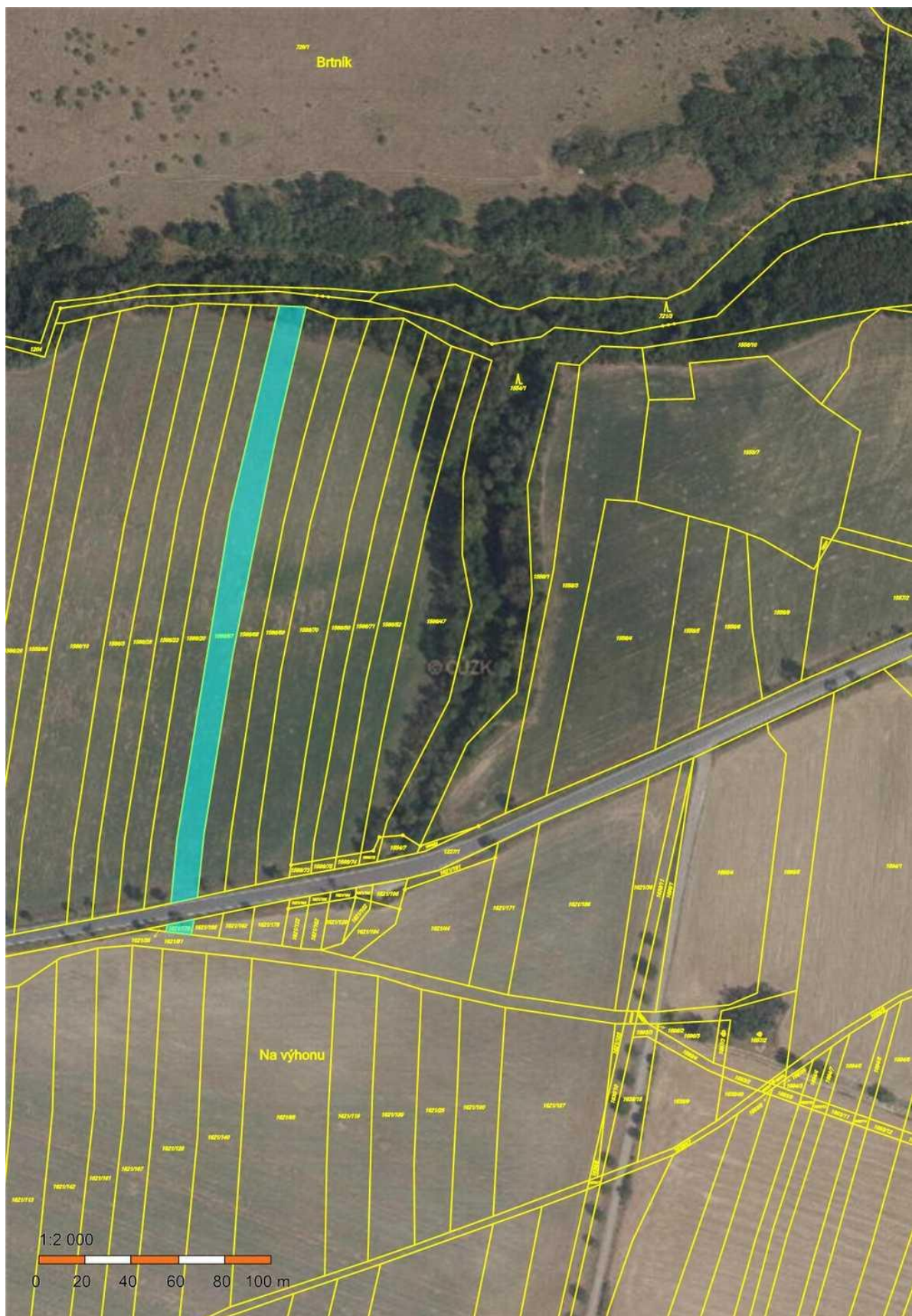












List vlastnictví číslo 48

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2019 14:55:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 1076/17 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 595187 Žerotice

Kat.území: 796603 Žerotice

List vlastnictví: 48

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Fendrichová Jana, č.p. 183, 67134 Tvořihráz	795519/4742	1/2
Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz	561006/0412	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
416/79	3391	orná půda		zemědělský půdní fond
419/73	77	orná půda		zemědělský půdní fond
431/17	70	ostatní plocha	ostatní komunikace	
431/98	52	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	

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

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

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO: 561006/0412

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-1076/2017 -10 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 03.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 03.08.2017. Zápis proveden dne 07.08.2017; uloženo na prac. Brno-město

Z-9744/2017-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO: 561006/0412

Parcela: 416/79, Parcela: 419/73, Parcela: 431/17, Parcela: 431/98

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno - město 97 EX-1076/2017 -17 ze dne 11.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2017. Zápis proveden dne 15.08.2017; uloženo na prac. Znojmo

Z-5723/2017-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Horní 729/32, 639 00 Brno-město

Povinnost k

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 28.01.2019 14:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 595187 Žerotice
 Kat.území: 796603 Žerotice List vlastnictví: 48
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-město 159 EX-00204/2018 -006 ze dne 17.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 19.04.2018. Zápis proveden dne 23.04.2018; uloženo na prac. Znojmo
 Z-2447/2018-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412

Parcela: 416/79, Parcela: 419/73, Parcela: 431/17, Parcela: 431/98

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 159 EX-00204/2018 -010 ze dne 19.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 19.04.2018. Zápis proveden dne 26.04.2018; uloženo na prac. Znojmo

Z-2448/2018-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 159 EX 00204/2018-010 ze dne 19.04.2018. Právní moc ke dni 19.07.2018. Právní účinky zápisu ke dni 23.08.2018. Zápis proveden dne 29.08.2018; uloženo na prac. Znojmo

Z-5146/2018-713

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-12846/2018 -9 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 25.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 27.04.2018. Zápis proveden dne 02.05.2018; uloženo na prac. Přerov

Z-4658/2018-808

(A3-13)

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 na spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412

Parcela: 416/79, Parcela: 419/73, Parcela: 431/17, Parcela: 431/98

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-12846/2018 -19 ze dne 27.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 27.04.2018. Zápis proveden dne 02.05.2018; uloženo na prac. Znojmo

Z-2655/2018-713

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
 561006/0412

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 28.01.2019 14:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 595187 Žerotice

Kat.území: 796603 Žerotice

List vlastnictví: 48

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

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-529/2018 -10 ze dne 08.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.08.2018.
Zápis proveden dne 15.08.2018; uloženo na prac. Znojmo

Z-4837/2018-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
561006/0412

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno - město 006 EX-2320/2018 -30 ze dne 07.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 07.12.2018. Zápis proveden dne 12.12.2018; uloženo na prac. Znojmo

Z-8109/2018-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
561006/0412

Parcela: 416/79, Parcela: 419/73, Parcela: 431/17, Parcela: 431/98

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno - město 006 EX-2320/2018 -31 ze dne 07.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 07.12.2018. Zápis proveden dne 12.12.2018; uloženo na prac. Znojmo

Z-8109/2018-713

14 / 1 C4 (14 z 17)

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Král, Dvořákova 1515/2, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
561006/0412

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Ostrava 043 EX-617/2018 -7 ze dne 06.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 09.01.2019. Zápis proveden dne 11.01.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-216/2019-713

(A3-14)

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz, RČ/IČO:
561006/0412

Parcela: 416/79, Parcela: 419/73, Parcela: 431/17, Parcela: 431/98

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Ostrava 043 EX-617/2018 -16 ze dne 19.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 09.01.2019. Zápis proveden dne 11.01.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-216/2019-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

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 28.01.2019 14:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594318 Kyjovice
 Kat.území: 678554 Kyjovice List vlastnictví: 18
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: AGROSERVIS, 1. zemědělská a.s. Višňové, č.p. 358, 67138 RČ/IČO: 49967789
 Višňové
 o Smlouva darovací ze dne 16.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.01.2016. Zápis
 proveden dne 02.02.2016.
 V-306/2016-713
 Pro: Fiedor Milan, č.p. 42, 67134 Tvořihráz RČ/IČO: 561006/0412

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2154	03716	3758
	03756	2572

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

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

hotovil:
 ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.01.2019 15:10:21

(A3 - 11)



