Znalecký posudek číslo 4067-18/2021

Odhad obvyklé ceny pozemku parcelní číslo St. 59/3, jehož součástí je objekt bydlení číslo popisné 293 a pozemek parcelní číslo 72/2 v katastrálním území České Křídlovice, obec Božice, okres Znojmo.

Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny ve věci **97EX 202/15** Exekutorského úřadu Brno - město se stavem ke dni 30.4.2021

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Roman Kästner
Pod Svatým Janem 417/8
669 04 Znojmo
telefon: 515 244 079, 602 756 669
e-mail: kastnero@volny.cz
IČ: 46323171

Tento znalecký posudek obsahuje 27 listů a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

Ve Znojmě 24.5.2021

A) Zadání

Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
Usnesením 97EX 202/15-152, ze dne 11.3.2021, Exekutorského úřadu Brno-město, JUDr. Karel Urban, jsem byl ustanoven znalcem s úkoly:

1. stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství, a to pozemku parcelní číslo St. 59/3, jehož součástí je objekt bydlení číslo popisné 293 a pozemek parcelní číslo 72/2 v katastrálním území České Křídlovice, obec Božice, okres Znojmo,
2. stanovit cenu obvyklou,
3. uvést příslušenství nemovitostí,
4. uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva,
5. stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství.

Účel znaleckého posudku
Ke spisu 97EX 202/15 Exekutorského úřadu Brno-město, JUDr. Karel Urban

Prohlídka a zaměření
Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.4.2021 za přítomnosti pana Josefa Musila.

B) Výčet podkladů

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona číslo 237/2004 Sb., zákona číslo 257/2004 Sb., zákona číslo 296/2007 Sb., zákona číslo 188/2011 Sb., zákona číslo 350/2012 Sb., zákona číslo 303/2013 Sb., zákona číslo 228/2014 Sb. a zákona číslo 225/2017 Sb. a vyhláška číslo 441/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. ve znění vyhlášky číslo199/2014 Sb., vyhlášky číslo 345/2015 Sb., vyhlášky číslo 443/2016 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb.
- Usnesení 97EX 202/15-152 ze dne 11.3.2021 Exekutorského úřadu Brno-město, JUDr. Karel Urban.
- Výsledek místního šetření ze dne 30.4.2021 konaného na žádost objednavatele a za účasti pana Josefa Musila.
- Vlastní databáze znalce zobchodovaných nemovitostí.

Základní pojmy a metody ocenění
Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:
Metoda věcné hodnoty
Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová
Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

C) Nález

Popis postupu při sběru či tvorbě dat
Data použitá při porovnávací metodě jsou data získaná z vlastní databáze zobchodovaných nemovitostí zpracovatele tohoto posudku, které jsem získal vlastní znaleckou a odhadcovskou činností včetně pořízení fotodokumentace při prohlídkách jednotlivých nemovitostí za účelem ocenění.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat
Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Božice, k.ú. České Křídlovice
Adresa nemovité věci: Božice 293, 671 64 Božice

Vlastnické a evidenční údaje

Dle informace z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 164 pro katastrální území České Křídlovice, obec Božice, okres Znojmo přístupné na internetové adrese cuzk.cz se jedná o vlastnictví pozemku parcelní číslo St. 59/3 zastavěná plocha o výměře 195 m², jehož součástí je objekt bydlení číslo popisné 293, vlastnictví pozemku parcelní číslo 72/2 ostatní plocha o výměře 254 m².

Místopis

Obec Božice se nachází na jižní Moravě, cca. 22 km od správního města regionu Znojma. Obec má cca. 1500 obyvatel, v obci jsou základní škola, zdravotní středisko s obvodním lékařem, zubním lékařem, lékárna, obchody se základními potřebami, v obci jsou základní služby, obec má dobré spojení s okolím a městem Znojmem v rámci integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje autobusovou i vlakovou dopravou dostatečně. Obec Božice je složena ze dvou katastrálních území, a to Božice a České Křídlovice, které jsou stavebně srostlé. Oceňovaná nemovitost se nachází severozápadně od centra obce, v místní části České Křídlovice, v těsné vesnické zástavbě rodinných domů. Základní škola a centrum obce je vzdálené 15 min. chůze.

Nemovitost je tvořena základním pozemkem parcelní číslo St. 59/3, jehož součástí je objekt bydlení č.p. 293 a pozemku parcelní číslo 72/2. Oba tyto pozemky spolu sousedí a tvoří jeden uživatelský celek. V lokalitě jsou v provozu a oceňovaná nemovitost je napojena na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, rozvod zemního plynu a elektřiny. Přístupová komunikace je s asfaltovým povrchem, parcelní číslo 860/36 ostatní plocha ostatní komunikace ve vlastnictví Obce Božice.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
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: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

860/36 Obec Božice

Celkový popis nemovité věci

Hlavní stavba, objekt bydlení je nepodsklepený objekt, postavený ze smíšeného zdiva, zabírající převážnou část pozemku parcelní číslo St. 59/3. Je půdorysného tvaru písmene L, ve dvorní západní části pak se měnící v hospodářskou část. Nad půdoryse stavby je dřevěný sedlový krov s taškovou krytinou, stropní konstrukce je dřevěná trámová s podbitím a omítnutím, vytápění je ústřední teplovodní s podokenními otopnými tělesy, zdrojem tepla je kotel na zemní plyn, k ohřevu teplé vody je zásobníkový ohřívač. Dispozice: vstup do domu je z veřejné komunikace vraty do dvora, ze dvora dveřmi do zádveří 1.NP. Ze zádveří jsou přístupny spíž, WC, průchozí kuchyně, koupelna přes kuchyni, pak pokoj, ale s plochou menší než 8,0 m², dále obývací pokoj, ložnice a pokoj. Kotelna je přístupná ze dvora. Základní stáří je podle vlastníka 139 roků, objekt není dlouhodobě udržovaný, konstrukce a vybavení jsou na dnešní dobu podstandardní. Plechové zárubně, dřevěná okna s deštěným ostěním, smíšené zdivo bez tepelné izolace a hydroizolace, zavlhlé.

Přehled podlahových ploch:

Název prostoru	Podlahová plocha v podlaží 1.NP v m²	Koeficient započitatelnosti podlahové plochy	Započitatelná podlahová plocha v m²
zádveří	3,46	1,00	3,46
spíž	1,48	1,00	1,48
WC	1,00	1,00	1,00
kuchyně	12,08	1,00	12,08
koupelna	3,87	1,00	3,87
ložnice	15,47	1,00	15,47
pokoj	5,73	1,00	5,73
pokoj	18,93	1,00	18,93
kotelna	2,80	0,50	1,40
celkem započitatelná podlahová plocha v m²			63,42

Celková výměra pozemků: 449 m²
Dvůr je zpevněný betonovou mazaninou, hospodářské stavení je zděné, přízemní, ve kterém jsou prádelna a komora a přes toto hospodářské stavení je přístupná zahrada na p.č. 72/2.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky
   1.1. Oceňované pozemky
   1.2. Rodinný dům
   1.3. Hospodářské stavení
   1.4. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
   1.1. Rodinný dům

D) Znalecký posudek

Popis postupu při analýze dat
Při porovnávací metodě jsem jako hlavní parametr zvolil započitatelnou podlahovou plochu, která charakterizuje užitkovost plochy prostoru k účelu stavby. Koeficient může nabývat hodnoty nejvýše 1,0. Na jeho výši mají vliv účel prostoru, jeho vybavení, např. rozvody instalací, možnost vytápění, velikost oken, druhy povrchové úpravy podlah, stěn a stropů, přístup a umístění, např. pod úrovní terénu.

Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu	
Název předmětu ocenění:	pozemek parcelní číslo St. 59/3, jehož součástí je objekt bydlení číslo popisné 293 a pozemek parcelní číslo 72/2
Adresa předmětu ocenění:	Božice 293 671 64 Božice
LV:	164
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Božice
Katastrální území:	České Křídlovice
Počet obyvatel:	1 554

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 356,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **433,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis
Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Obec Božice je žádanou lokalitou v sektoru rodinných domů.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}028}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}360}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}990}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,018**
V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,346**

1. Pozemky
1.1. pozemky
Ocenění
Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ = **1,360**
Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,990**
Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,360 * 1,000 * 0,990 = **1,346**
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené
Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	433,-	1,346		582,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 59/3	195	582,82	113 649,90
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	72/2	254	582,82	148 036,28
Stavební pozemky celkem			449		**261 686,18**

1.2. Rodinný dům
Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	139 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 677,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha	[m²]
1.NP:	8,30*5,30+5,00*2,45+2,73*(7,93+1,93) =	83,16 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	83,16 m²	3,60 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m³]
Vrchní stavba:	(8,30*5,30+5,00*2,45+2,73*(7,93+1,93))*3,60 =	299,37 m³
Zastřešení:	(8,30*5,30+5,00*2,45+2,73*(7,93+1,93))*2,90* 0,5 =	120,58 m³
Obestavěný prostor - celkem:		419,95 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 83,16 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 83,16 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné - Smíšené zdivo	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 139 let:

s = 1 - 0,005 * 139 = **0,305**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}510}$

Nemovitá věc je součástí pozemku
Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,360**
Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,990**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 677,- Kč/m³ * 0,510 = 855,27 Kč/m³
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 419,95 m³ * 855,27 Kč/m³ * 1,360 * 0,990= 483 587,34 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 483 587,34 Kč

1.3. Hospodářské stavení
Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		**Zastavěná plocha** [m²]	**výška**
1.NP	10,10*4,85 =	48,99	3,20 m
			48,99 m²

Obestavěný prostor
(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	**Název**		**Obestavěný prostor** [m³]
NP	Vrchní stavba	10,10*4,85*3,20 =	156,75
Z	Zastřešení	10,10*4,85*1,90*0,5 =	46,54
Obestavěný prostor - celkem:			**203,29 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení
(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	smíšené	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100
13. Schodiště		A	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby
(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu,
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10	6,99	100,00	6,99
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80	31,28	100,00	31,28
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80	19,48	100,00	19,48
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30	7,18	100,00	7,18
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10	7,97	100,00	7,97
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70	1,67	100,00	1,67
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10	6,00	100,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00	2,95	100,00	2,95
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10	1,08	100,00	1,08
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,07	100,00	8,07
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67	2,63	100,00	2,63
13. Schodiště	A	4,78	100	1,00	4,78	4,70	100,00	4,70
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K_5 * K_i) 25 000,00 / (203,29 * 1 250,- * 1,0000 * 0,9000 * 2,2850) = 4,78								
Součet upravených objemových podílů:					101,65	Rozestavěnost:		**100,00**
Koeficient vybavení K_4:					**1,0165**			

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0165
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m³]	**=**	**2 613,04**
Plná cena: 203,29 m³ * 2 613,04 Kč/m³	**=**	**531 204,90 Kč**
Výpočet nedokončené stavby dle § 25		
Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	1,0000
Nedokončená stavba	**=**	**531 204,90 Kč**
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 125 = 80,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**106 240,98 Kč**
Koeficient pp	*	1,346
Cena stavby CS	**=**	**143 000,36 Kč**
Hospodářské stavení - zjištěná cena	**=**	**143 000,36 Kč**

1.4. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	131 917,00
Celková výměra pozemku	m²	254,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m²	55,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	28 564,70
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	1 285,41
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	**=**	**1 285,41 Kč**

Pozemky - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		**261 686,18 Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rodinný dům		483 587,34 Kč
1.3. Hospodářské stavení		143 000,36 Kč
1.4. Trvalé porosty		1 285,41 Kč
Stavby a porosty na pozemku celkem	**+**	**627 873,11 Kč**
Pozemky - zjištěná cena celkem	**=**	**889 559,29 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	63,42 m^2
Zastavěná plocha:	83,16 m^2
Plocha pozemku:	449,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům Dyjákovice č.p. 171**
Lokalita: Dyjákovice
Popis: Obec Dyjákovice je obcí místního významu nacházející se na jižní Moravě, východně cca. 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 cca. 870 obyvatel a v provozu veřejný vodovod, rozvod zemního plynu, elektřiny a veřejnou kanalizaci.
Nemovitost je umístěna v centru obce, v zástavbě rodinných domů a bytových domů. Nemovitost je tvořena oceňovaným pozemkem a stavbou objektu bydlení, ve skutečnosti rodinného domu. Pozemek je rovinný, je napojený na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, rozvod zemního plynu a elektřiny.
Nemovitost je tvořena pozemkem parcelní číslo St. 419, jehož součástí je rodinný dům č.p. 171. Pozemek je přibližně obdélníkového půdorysného tvaru a je rovinný, v jeho severní a západní části je umístěna stavba objektu bydlení, která ve svém jižním křídle je hospodářskou částí. U východní majetkové hranice pozemku je umístěna stavba skladu.
Samotná stavba objektu bydlení, rodinného domu, je nepodsklepená, zděná, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou na dřevěném krovu, krytém vlnitou krytinou. Dům je vytápěný etážovým teplovodním systémem s podokenními otopnými tělesy a s plynovým závěsným kotlem, doplněným kotlem na tuhá paliva. Ohřev teplé vody je v elektrickém zásobníkovém ohřívači. Okna jsou plastová s ISO 2 zasklením, dveře dřevěné z části do plechových zárubní, z části s obložkovými zárubněmi. Podlahy jsou z keramické dlažby a lamino plovoucí. Současný vlastník zakoupil nemovitost v roce 2019 a přestavěl ji do současné podoby celkovou rekonstrukcí obytné části.
Dispozice: vstup do domu je ze severní uliční strany do zádveří 1.NP, z něj je přístupná chodba a přes tuto chodbu kuchyně, WC, koupelna, ložnice, šatna a dva pokoje.
Hospodářské dvorní jižní křídlo má komoru, kotelnu, garáž a sklad, vše jako neupravené, neudržované s dlouhodobě neprováděnou údržbou, nevytápěné prostory.

Pozemek: 989,00 m²
Obestavěný prostor: 866,15 m³
Užitná plocha: 110,00 m²
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS 14.9.2021	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	1,15
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	0,90
K5 Celkový stav - horší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší	0,90

Zdroj: Kupní smlouva

Cena [Kč] k 14.9.2020	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
3 200 000	110,00	29 091	0,75	**21 818**

Název: **Rodinný dům Velký Karlov 58**
Lokalita: Velký Karlov
Popis: Pozemek parcelní číslo 51, jehož součástí je objekt bydlení číslo popisné 58 v katastrálním území Velký Karlov, obec Velký Karlov, okres Znojmo.
Obec Velký Karlov je obcí místního významu, nacházející se mezi obcemi Dyjákovice a Božice s příjezdem po asfaltové komunikaci místního významu, se špatným autobusovým spojením s městem Znojmem a Hrušovany nad Jevišovkou, s vlakovým spojením ze zastávky Božice. V obci je obchod se základními potřebami a pohostinství, další vybavenost je v obcích Božice, Šanov, Dyjákovice. Základní škola je v obci Dyjákovice a Božice, mateřská škola je v místě. Oceňovaný rodinný dům se nachází v centrální zastavěné části obce, s přístupem z místní asfaltové komunikace. Jako většina rodinných domů v obci je i oceňovaná nemovitost tvořena pozemkem a stavbou rodinného domu, postaveného jako západní část rodinného dvojdomku. Při severním uličním pohledu je nemovitost od veřejné komunikace oddělena nízkým oplocením s plotovými vraty, za nimi směrem jižním je malá předzahrádka, zpevněná plocha přístupu k hlavní stavbě, kterou je rodinný dům. Tento rodinný dům je zděný, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, za rodinným domem směrem jižním jsou pak zbytky stavby, která zřejmě byla garáží a hospodářským stavením, ale jsou bez střechy.
Rodinný dům je základního obdélníkového půdorysného tvar a tak je i zakreslen v evidenci katastru nemovitostí. K této základní části byla zřejmě v pozdější době přistavěna jižní přístavba, která přechází do již popsaného hospodářského stavení s garáží. Směrem jižním od této přístavby je zahrada. Jižní přístavba rodinného domu včetně hospodářského stavení není zakreslena v evidenci katastru nemovitostí.
Rodinný dům je částečně podsklepený, zděný z plných pálených cihel, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou na dřevěném vaznicovém krovu a s taškovou krytinou, nad dvorní přístavbou je pultová střecha s taškovou krytinou. Dveře v domě jsou do ocelových zárubní dřevěné, okna zdvojená, vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, ale nefunkční. Ohřev teplé vody je v elektrickém zásobníkovém ohřívači.
Nemovitost je napojená na veřejný vodovod, rozvod elektřiny a kanalizace. V obci není rozvod zemního plynu a nemovitost má možnost napojení na centrální kotelnu pro celou obec.
Dispozice: vstup do domu je z dvorní strany dveřmi do zádveří 1.NP. Ze zádveří jsou přístupny ložnice, malá průchozí chodba do hospodářského stavení, chodba se schodištěm na půdu a do sklepa. Z této chodby jsou přístupny samostatné WC, koupelna s umyvadlem, elektrickým zásobníkovým ohřívačem, vanou a umyvadlem, kuchyně a přes kuchyň obývací pokoj. Kotel etážového teplovodního vytápění na tuhá paliva je v hospodářském stavení.
Objekt je cca. 4 roky neužívaný, neudržovaný, netemperovaný.

Pozemek: 620,00 m²
Užitná plocha: 95,89 m²
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS 15.2.2021	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	1,10
K3 Poloha - lepší	1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší	1,10
K5 Celkový stav - lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - menší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší	1,10

Zdroj: Kupní smlouva

Cena [Kč] k 15.2.2021	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
1 298 000	95,89	13 536	1,53	**20 710**

Název: **Rodinný dům Šatov č.p. 212**
Lokalita: Šatov
Popis: Městys Šatov je větší obcí nacházející se na jižní Moravě v těsném sousedství státní hranice s Rakouskou republikou a jižně od správního města Znojma cca. 10 km. Městys je s městem Znojmem spojen pravidelnou veřejnou autobusovou dopravou dostatečně a i železnicí. V místě je základní škola, obchod se základními potřebami, pohostinství, obvodní lékař, ostatní služby jsou ve městě Znojmo. V obci jsou v provozu veřejný vodovod, veřejná kanalizace, rozvod zemního plynu a elektřiny.
Obec je úzkého podlouhlého tvaru ve směru východ západ podél místního potoka Daníž. Nemovitost se nachází v severní zastavitelné a zastavěné ploše obce, ve stávající zástavbě rodinných domů. Pozemek je úzkého podélného půdorysného tvaru, napojený je na rozvod elektřiny, veřejnou kanalizaci, na veřejný vodovod a rozvod zemního plynu.
Přístup je z pozemku parcelní číslo 352/1 ostatní plocha ostatní komunikace ve vlastnictví Městysu Šatov. Dva větší pozemky spolu sousedí, třetí menší je od základní části oddělen vklíněným pozemkem parc. č. 408 ve vlastnictví Městysu Šatov.
Na pozemku parc. č. 400 je hlavní stavbou objekt bydlení, který má západní dvorní křídlo s malou neudržovanou komorou, dále je ve dvoře studna, hospodářské zděné přízemní stavení při východní majetkové hranici pozemku parc. č. 400 a zemní klenutý sklep délky bez schodiště cca. 13,6 m. Severně pak navazuje zahrada na pozemku parc. č. 402, která je zanedbaná, neudržovaná, s neudržovaným oplocením.
Objekt bydlení číslo popisné 212 je samostatně stojící dům, půdorysného základního tvaru písmene J, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou na dřevěném krovu. Obvodové zdivo je zděné z neznámého materiálu, ale s nefunkční či chybějící hydroizolací proti zemní vlhkosti. Stropní konstrukce je dřevěná trámová s podbitím a omítnutím. Okna jsou převážně dřevěná dvojitá, podlahy jsou betonové s povlakovými krytinami. Vytápění je lokální plynové s podokenními otopnými tělesy typu WAF. Ohřev teplé vody je v plynovém zásobníkovém ohřívači umístěném v koupelně. Vlastnice provedla v roce 2019 na obytné části výměnu střešní krytiny včetně laťování a klempířských prvků, v roce 2005 provedla vnitřní REKO elektroinstalace, odkopání základů domu z vnějšku včetně položení drenáže.
Dispozice: vstup do domu je z jižní strany přes předzahrádku dveřmi do chodby 1.NP, která je půdorysného tvaru písmene J. Z ní jsou přístupny dva pokoje vpravo, vlevo průchozí kuchyně, za ní obývací pokoj a přes obývací pokoj je přístupná další místnost, která je v současnosti neobyvatelná. Je s poškozeným stropem, a proto je její výměra započtena pouze z 50% do započitatelné podlahové plochy. Samostatně pak s přístupem zvenčí ze dvora je v severozápadním křídle umístěna koupelna, ve které je vana, umyvadlo a vedle je samostatné WC. I tyto prostory, vzhledem k přístupu přes dvůr a vytápění pouze plynovým zásobníkovým ohřívačem teplé vody jsem započetl do započitatelné podlahové plochy pouze z 50%. I když byla provedena výměna střešní krytiny na části objektu a drenážní odvodnění základů, oprava omítky čelní fasády, na celkovém stavu objektu se to nijak neprojevilo, omítky vnější v oblasti nad terénem jsou poškozené vzlínající vlhkostí, stejně jsou poškozené i vnitřní omítky, zárubně jsou plechové s dřevěnými dveřmi, povrch vnitřních omítek je viditelně nerovný. Celkové vnitřní vybavení je na dnešní dobu výrazně podstandardní.

Pozemek: 761,00 m^2
Obestavěný prostor: 940,00 m^3
Užitná plocha: 102,66 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS 31.3.2021	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	1,10
K3 Poloha - horší	0,95
K4 Provedení a vybavení - stejné	1,00
K5 Celkový stav - stejný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší	0,90

Zdroj: Kupní smlouva

Cena [Kč] k 31.3.2021	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
2 617 000	102,66	25 492	0,85	**21 668**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:
Obvyklá cena je odhadnuta porovnáním zobchodovaných příkladů. Příklady jsou ze srovnatelných obcí. Nejblíže je příklad č. 1, je ale po celkové rekonstrukci.

Minimální jednotková porovnávací cena	20 710 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 399 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	21 818 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**21 399 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	63,42 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**1 357 125 Kč**

Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky		889 559,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	261 686,18 Kč	
1.2. Rodinný dům	483 587,- Kč	
1.3. Hospodářské stavení	143 000,- Kč	
1.4 Trvalé porosty	1 285,- Kč	
	889 559,- Kč	

Výsledná cena celkem:	**889 559,- Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**889 560,- Kč**

slovy: Osmsetosmdesátdevěttisícpětsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
889 560 Kč
slovy: Osmsetosmdesátdevěttisícpětsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 1 357 125,- Kč

Porovnávací hodnota	**1 357 125 Kč**

Silné stránky

Umístění ve větší a dobře přístupné obci. Lokalita v obci je klidná, pouze s místním provozem a přitom velmi dobře přístupná a blízká centru obce. Základní škola, zastávka autobusů, obchod se základními potřebami, vše v docházkové vzdálenosti.

Slabé stránky

Malé množství pracovních příležitostí a nutnost dojíždění za prací do okolí. Zhoršený stav zdiva bez hydroizolace, projevující se ve viditelném zavlhnutí s následkem poškození zdiva a omítek.

Obvyklá cena
1 350 000 Kč
slovy: Jedenmiliontřistapadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena je odhadnuta porovnáním zobchodovaných příkladů. Příklady jsou ze srovnatelných obcí. Nejblíže je příklad č. 1, je ale po celkové rekonstrukci.

E) Odůvodnění

Interpretace výsledků analýzy

Obvyklou cenu oceňované nemovitosti jsem stanovil ve výši ceny zjištěné porovnávací metodou. Cena zjištěná podle cenového předpisu v odd. 4.2 necharakterizuje aktuální situaci na trhu nemovitostí, je statisticky vytvářena s více než roční predikcí.

F) Závěr

Citace zadané odborné otázky

Usnesením 97EX 202/15-152, ze dne 11.3.2021, Exekutorského úřadu Brno-město, JUDr. Karel Urban, jsem byl ustanoven znalcem s úkoly:

1. stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství a to pozemku parcelní číslo St. 59/3, jehož součástí je objekt bydlení číslo popisné 293 a pozemek parcelní číslo 72/2 v katastrálním území České Křídlovice, obec Božice, okres Znojmo,
2. stanovit cenu obvyklou,
3. uvést příslušenství nemovitosti,
4. uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva,
5. stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství.

Odpověď

Úkol č. 2.
Stanovit cenu obvyklou.
Odpověď:
Obvyklá cena oceňované nemovitosti je 1 350 000,- Kč.

Úkol č. 3.
Uvést příslušenství nemovitosti.
Odpověď:
Žádné příslušenství jsem nezjistil, ani vlastník nemovitosti při ohledání nemovitostí žádné příslušenství nespecifikoval. Nemovitost nemá příslušenství.

Úkol č. 4.
Uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva.
Odpověď:
Žádné věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva jsem nezjistil, ani vlastník nemovitosti při ohledání nemovitostí žádná věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva nespecifikoval.

Úkol č. 5.
Stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství.
Odpověď.
Výsledná cena nemovitosti je 1 350 000,- Kč.

G) Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11.4.1990 čj. 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 úkon je zapsán pod poř. č. 4067–18/2021 znaleckého deníku. Jsem si jako znalec vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

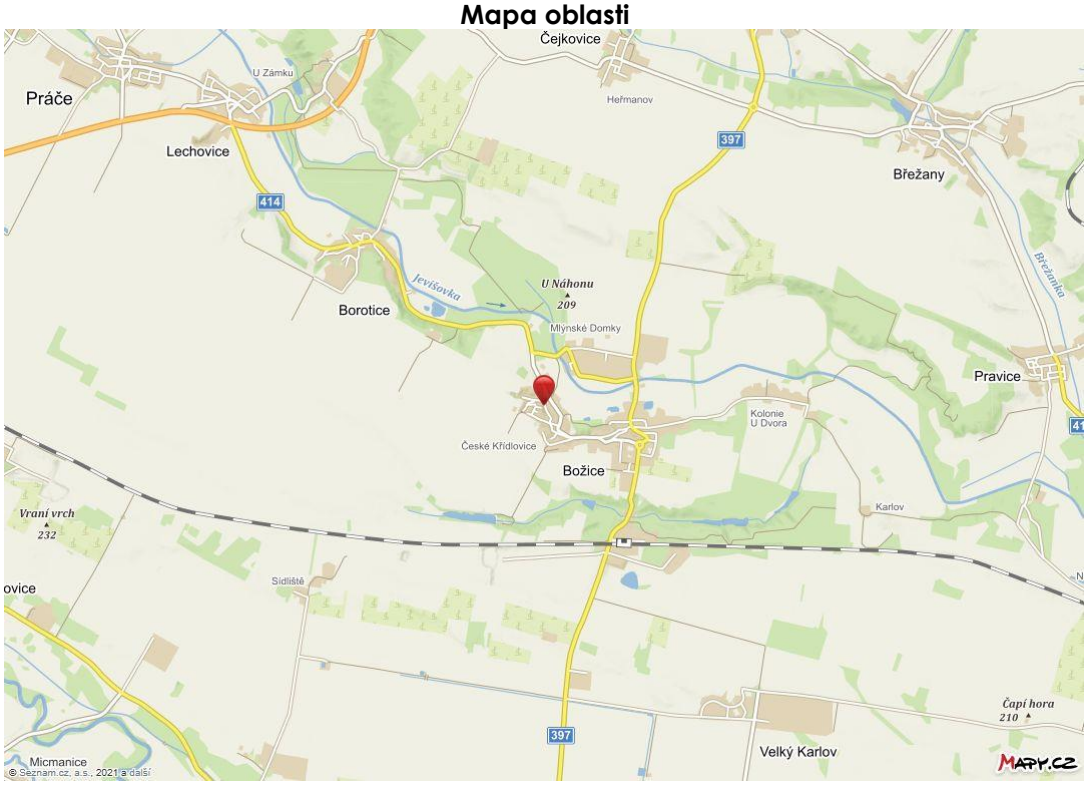
Ve Znojmě dne 24.5.2021 Ing. Roman Kästner

otisk znalecké pečeti

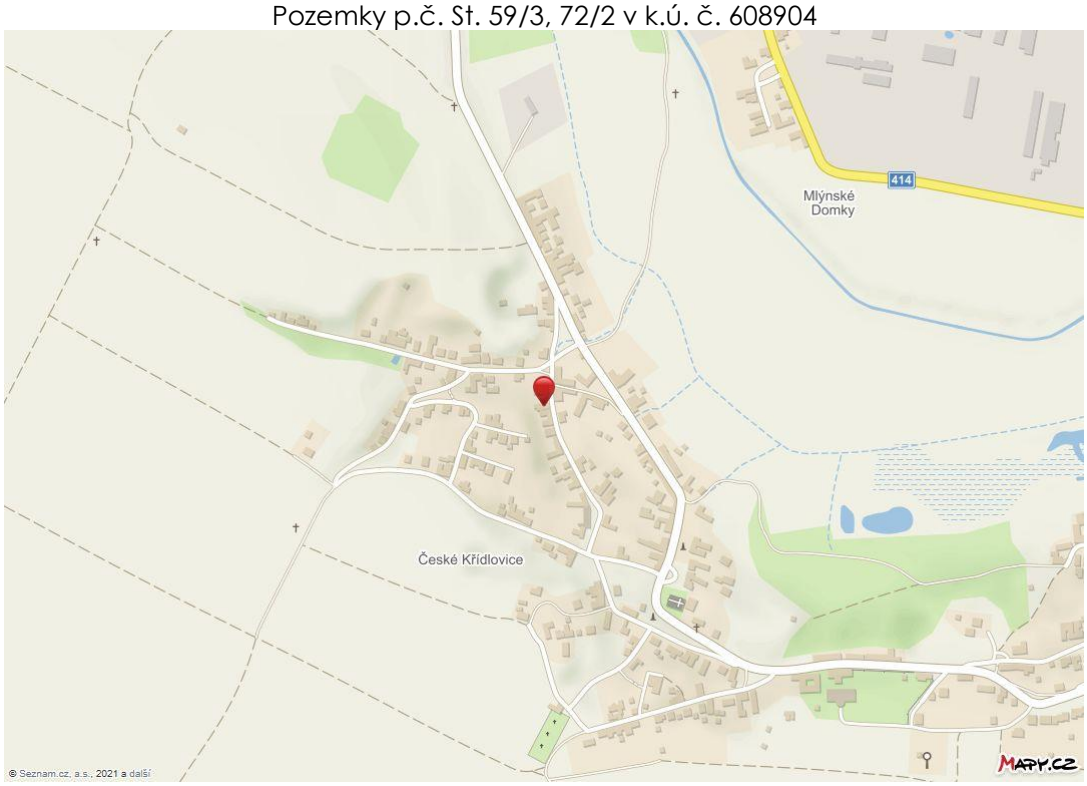
H) Seznam příloh

	počet stran A4 v příloze:
Celková situace	1
Katastrální mapa	2
List vlastnictví	2
Fotodokumentace	4

Mapa oblasti



Pozemky p.č. St. 59/3, 72/2 v k.ú. č. 608904



Pozemky p.č. St. 59/3, 72/2 v k.ú. č. 608904

Kopie katastrální mapy ze dne 17.5.2021

Pozemky p.č. St. 59/3, 72/2 v k.ú. č. 608904

Kopie katastrální mapy ze dne 17.5.2021

Pozemky p.č. St. 59/3, 72/2 v k.ú. č. 608904

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.03.2021 09:10:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 202/15 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **593826 Božice**

Kat.území: **608904 České Křídlovice** List vlastnictví: **164**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Musil Josef, č.p. 293, 67164 Božice **501104/342**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 59/3	**195**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Božice, č.p. 293, bydlení**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 59/3**				
72/2	**254**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Musil Josef, č.p. 293, 67164 Božice, RČ/IČO: 501104/342

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97 EX-202/2015 -11 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 23.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2015 13:34:31. Zápis proveden dne 25.02.2015; uloženo na prac. Brno-město Z-2981/2015-702**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 59/3, Parcela: 72/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 097 EX-202/2015 -140 ze dne 29.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2020 16:18:15. Zápis proveden dne 05.11.2020; uloženo na prac. Znojmo Z-8105/2020-713**

18 / 1 C4 (18 z 19)

- **Změna výměr obnovou operátu**

přepracováním na DKM

Povinnost k

Parcela: St. 59/3, Parcela: 72/2

(A3 - 19)

lomby a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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 *02.03.2021 09:10:00*

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593826 Božice

Kat.území: 608904 České Křídlovice List vlastnictví: 164

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

Listina

- Smlouva o převodu nemovitosti RI 1077/1973 Kupní smlouva ze dne 12.11.1973, registrovaná dne 29.12.1973.

  POLVZ:6/1974 Z-2700006/1974-713

  Pro: Musil Josef, č.p. 293, 67164 Božice *RČ/IČO:* 501104/342

- Rozhodnutí o dědictví D 1356/1983 Státního notářství ve Znojmě ze dne 25.5.1984, právní moc dne 18.6.1984.

  POLVZ:34/1984 Z-2700034/1984-713

  Pro: Musil Josef, č.p. 293, 67164 Božice *RČ/IČO:* 501104/342

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 02.03.2021 09:40:04*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

(A3 - 17)

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

Fotodokumentace

Jihovýchodní uliční pohled

Severovýchodní uliční pohled

Dvorní západní pohled

WC, spíž

Pokoj malý

Ložnice

Pokoj

Obývací pokoj

Kuchyně

Koupelna

Kotelna

Východní dvorní pohled na hospodářské stavení

Pohled do hospodářského stavení

Prádelna v hospodářském stavení

Východní pohled na p.č. 72/2