# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
**číslo 27-5542/2017**

| | |
|---|---|
| **NEMOVITÁ VĚC:** | **Bytová jednotka č. 67/1 v budově č.p. 67 na pozemku p.č. 102 v kú Práče, garáž bez čp/če na p.č. 104/55** |
| Katastrální údaje : | Kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Práče, k.ú. Práče |
| Adresa nemovité věci: | Práče 67, 671 61 Práče |
| Vlastník stavby: | Jiřina Hermannová, č. p. 67, 671 61 Práče, vlastnictví: výhradní |
| Vlastník pozemku: | Česká republika, SPÚ |

| | |
|---|---|
| **OBJEDNAVATEL:** | **Gavlas, spol. s r.o.** |
| Adresa objednavatele: | Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1 |

| | |
|---|---|
| **ZHOTOVITEL :** | **Ing. Miroslav Krajíček** |
| Adresa zhotovitele: | U Mostu 592, 672 01 Mor. Krumlov<br>IČ: 10112286 telefon: 602755265 e-mail: mir.krajicek@iol.cz |

| | |
|---|---|
| **ÚČEL OCENĚNÍ:** | **Stanovení ceny obvyklé pro účely dražby dle Zák (ocenění stávajícího stavu)** |

| | |
|---|---|
| **OBVYKLÁ CENA** | **800 000 Kč** |

Datum místního šetření: 15.5.2017 Stav ke dni : 15.5.2017
Za přítomnosti: Znalce
Počet stran: 19 stran Počet příloh: 9 Počet vyhotovení: 2

**V Moravském Krumlově, dne 17.5.2017** **Ing. Miroslav Krajíček**

# NÁLEZ

## Znalecký úkol

Ocenění v ceně obvyklé pro účely dražby dle zák. č. 26/2000 Sb.

## Základní pojmy a metody ocenění

**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.

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 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.

## Přehled podkladů

- výpis z KN z LV č. 478, 508 a 287 kú Práče
- kopie katastrální mapy
- oceňovací Vyhl. č. 443/2016 Sb.
- znal. posudek č. 25-5006/2015
- vlastní prohlídka znalcem
- podklady z veřejně dostupných stránek na internetu
- fotodokumentace pořízená znalcem
- údaje z realitní inzerce sreality.cz

## Místopis

Obec Práče se 806 obyvateli leží v Jihomoravském kraji v severním okraji okresu Znojmo. Pověřenou obcí a obcí s rozšířenou působností je Znojmo. V obci je základní škola 1-9 ročník, mateřská škola, sportovní zařízení, obchod se smíšeným zbožím a kulturní zařízení. Dopravní obslužnost autobus, v obci je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. V lokalitě zvýšená nezaměstnanost.

| SOUČASNÝ STAV | | | | BUDOUCÍ STAV | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Okolí: | ☒ bytová zóna | ☐ průmyslová zóna | | Okolí : | ☐ bytová zóna | ☐ průmyslová zóna | |
| | ☐ ostatní | ☐ nákupní zóna | | | ☐ ostatní | ☐ nákupní zóna | |
| Přípojky: | ☒ voda | ☒ kanalizace | ☒ plyn | Přípojky: | ☐ voda | ☐ kanalizace | ☐ plyn |
| | ☒ elektro | ☒ telefon | | | ☐ 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 - smíšená zástavba | |

**Celkový popis**

Předmětem ocenění jsou nemovité věci v obci Práče, okres Znojmo uvedené na LVč. 478 (bytová jednotka č. 67/1), LV č. 287 (bytový dům č.p. 67) a LV č. 508 (garáž bez čp/če).

**LV č. 478 -** bytová jednotka v osobním vlastnictví č. 67/1 v bytovém domě č.p. 67 se čtyřmi bytovými jednotkami, situovaná v zastavěném území obce na pozemku p.č. 102 - zastavěná plocha a nádvoří (jiný vlastník LV č. 10002). Dispozice bytu 3+1, je umístěn v 1. nadzemním podlaží vlevo od vstupu, se sklepem v technickém podlaží. Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku je 7578/30237.

**LV č. 287** - Bytový dům je samostatně stojící, se dvěma nadzemními podlažími a jedním technickým podlažím v 1.pp pod částí bytového domu. Obsahuje 4 byty 3+1., na pozemku p.č. 102 - zastavěná plocha a nádvoří. Stáří domu je 42 roků, je pouze běžně udržovaný, plynoinstalace s etážovým vytápěním pro každý byt. Obvodové konstrukce zděné, stropy železobetonové s rovným podhledem, střecha plochá jednoplášťová, krytina živičná, klempířské konstrukce z pozink. plechu. Okna dřevěná zdvojená, dveře náplňové, zařizovací předměty z roku výstavby. Podlahy betonové s PVC podl. krytinou a keramickou dlažbou. Sklepní kóje v 1.pp.
**LV č. 508 -** rozestavěná garáž bez čp/če na pozemku p.č. 104/55 (LV č. 10002), nedokončená (chybí vrata, omítky). Garáž je uživatelná jako kryté stání.

Příslušenství bytu a bytového domu tvoří venkovní úpravy v běžném rozsahu. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, příjezd k domu po zpevněné veřejné komunikaci na pozemku p.č. 480/1- ostatní plocha, ostatní komunikace ve vlastnictví obce Práče.

## Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovité věci – bytové jednotky č. 67/1 (LV 478) a spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p. 67 ve výši 7578/30237 (LV 287), a stavby garáže bez čp/če (LV č. 508), včetně všech součástí a příslušenství bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

I. Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry, nebo výsledné hodnoty

II. Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytované informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací

III. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné, a nebyli tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovité věci.

**Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě §**
**167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého**

**majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv. Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.**

| **Silné stránky** |
|---|
| Klidová lokalita, blízkost Znojma (10 km), garáž ve dvoře. |

| **Slabé stránky** |
|---|
| Malá obec s omezenou občanskou vybaveností, zvýšená nezaměstnanost, nižší standard konstrukcí a vybavení domu i bytu. Pozemek jiného vlastníka, garáž delší dobu nedokončená, ve špatném technickém stavu. |

| **RIZIKA** | |
|---|---|
| **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:** | |
| ☒ Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí | ☐ Jednotka není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| ☐ Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | ☐ Stav jednotky neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| ☒ Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací | ☐ Skutečné užívání jednotky je v rozporu s její kolaudací |
| ☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | ☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |
| ☒ Stavba je na pozemcích jiného vlastníka | |
| Komentář: Stavba na pozemku jiného vlastníka - LV č. 10002 - ČR | |
| **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou** | |
| ☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území | ☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území |
| Komentář: Bez rizika | |
| **Věcná břemena a obdobná zatížení:** | |
| ☒ Zástavní právo | |
| ☒ Exekuce | |
| Komentář: Zástavní právo (viz LV), exekuce, podaná žaloba k soudní prodeji zástavy. V ocenění není k těmto skutečnostem brán zřetel. Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv. Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají. | |
| **Ostatní rizika: nejsou** | |
| Komentář: Bez rizika | |

# OCENĚNÍ

**Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb**

| Název<br>Parcelní číslo | Popis<br>Množství | JC | RC | Opotřebení | VH |
|---|---|---|---|---|---|
| Garáž | zděná, přízemní, nepodsklepená, s plochou střechou, zhoršený technický stav, bez vrat, bez instalací. Je uživatelná ke svému účelu. | | | | |
| 104/55 | 60,00 m3 | 1 200 Kč/m3 | 72 000 Kč | 60 % | 28 800 Kč |
| **Věcná hodnota ostatních staveb celkem** | | | | | **28 800 Kč** |

## Výpočet věcné hodnoty stavby

**Byt**

**Věcná hodnota dle THU**

Byt 67/1 dispozice 3+1 je umístěn v 1. nadzemním podlaží vlevo, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemku ve výši 7578/30237.
Bytový dům je samostatně stojící, s jedním technickým a dvěma obytnými podlažími. Obsahuje 4 byty 3+1. Stáří cca 42 roků, během užívání jen udržovaný, v posledním období údržba zanedbaná. Vytápění ústřední, etážové s plynovým kotlem v bytě. Obvodové konstrukce zděné, nezateplené, stropy železobetonové s rovným podhledem, střecha plochá, krytina živičná, klempířské konstrukce z pozink. plechu. Schodiště železobetonové monolitické, omítky vápenné hladké, fasáda vápenocementová.
Byt: Okna dřevěná zdvojená, dveře náplňové, zařizovací předměty z roku výstavby. Podlahy betonové s PVC podl. krytinou a keramickou dlažbou. V koupelně vana a umývadlo, kotel etážového topení plynový, v kuchyni plynový sporák a kuchyňská linka. Standard vybavení nižší, z roku dokončení. Byt je před celkovou rekonstrukcí, v posledním období zanedbaná údržba.

**Výpočet podlahových ploch jednotky**

| Název | Typ výměry | Podlahová plocha | Koeficient | Užitná plocha |
|---|---|---|---|---|
| kuchyň | Obytné prostory | 11,02 $m^2$ | 1,00 | 11,02 $m^2$ |
| ložnice | Obytné prostory | 9,19 $m^2$ | 1,00 | 9,19 $m^2$ |
| pokoj | Obytné prostory | 18,21 $m^2$ | 1,00 | 18,21 $m^2$ |
| pokoj | Obytné prostory | 14,16 $m^2$ | 1,00 | 14,16 $m^2$ |
| chodba | Obytné prostory | 6,31 $m^2$ | 1,00 | 6,31 $m^2$ |
| kotelna | Obytné prostory | 1,29 $m^2$ | 1,00 | 1,29 $m^2$ |
| koupelna | Obytné prostory | 2,30 $m^2$ | 1,00 | 2,30 $m^2$ |
| WC | Obytné prostory | 0,86 $m^2$ | 1,00 | 0,86 $m^2$ |
| sklep | Ostatní prostory | 12,46 $m^2$ | 1,00 | 12,46 $m^2$ |
| **Celková podlahová plocha** | | **75,78 $m^2$** | | **75,78 $m^2$** |

| | |
|---|---|
| Jednotková cena | 24 000 Kč/$m^2$ |
| Podlahová plocha | 75,78 $m^2$ |
| Reprodukční cena | 1 818 835 Kč |

| **Konstrukce** | **Obj. podíl.** [%] | **Standardní cena** [Kč] | **Upravená cena** [Kč] | **Upravený obj. podíl** [%] |
|---|---|---|---|---|
| 1. Základy vč. zemních prací | 6,00 | 109 130 | 109 130 | 6,08 |
| 2. Svislé konstrukce | 18,80 | 341 941 | 341 941 | 19,05 |
| 3. Stropy | 8,20 | 149 144 | 149 144 | 8,31 |
| 4. Krov, střecha | 5,30 | 96 398 | 96 398 | 5,37 |
| 5. Krytiny střech | 2,40 | 43 652 | 43 652 | 2,43 |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,70 | 12 732 | 12 732 | 0,71 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,90 | 125 500 | 125 500 | 6,99 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,10 | 56 384 | 56 384 | 3,14 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 2,10 | 38 196 | 38 196 | 2,13 |
| 10. Schody | 3,00 | 54 565 | 54 565 | 3,04 |
| 11. Dveře | 3,20 | 58 203 | 58 203 | 3,24 |
| 12. Vrata | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |
| 13. Okna | 5,40 | 98 217 | 98 217 | 5,47 |
| 14. Povrchy podlah | 3,10 | 56 384 | 56 384 | 3,14 |
| 15. Vytápění | 4,70 | 85 485 | 85 485 | 4,76 |
| 16. Elektroinstalace | 5,20 | 94 579 | 94 579 | 5,27 |
| 17. Bleskosvod | 0,40 | 7 275 | 7 275 | 0,41 |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,30 | 60 022 | 60 022 | 3,34 |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,20 | 58 203 | 58 203 | 3,24 |
| 20. Vnitřní plynovod | 0,40 | 7 275 | 7 275 | 0,41 |
| 21. Ohřev teplé vody | 2,10 | 38 196 | 38 196 | 2,13 |
| 22. Vybavení kuchyní | 1,80 | 32 739 | 32 739 | 1,82 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | 3,80 | 69 116 | 69 116 | 3,85 |
| 24. Výtahy | 1,30 | 23 645 | 0 | 0,00 |
| 25. Ostatní | 5,60 | 101 855 | 101 855 | 5,67 |
| 26. Instalační pref. jádra | 0,00 | 0 | 0 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| Upravená reprodukční cena | | 1 795 190 Kč |
| Podlahová plocha | | 75,78 $m^2$ |
| Základní upravená jedn. cena | (JC) | 23 688 Kč/$m^2$ |

**Výpočet věcné hodnoty jednotky**

| | | |
|---|---|---|
| Podlahová plocha | [$m^2$] | 75,78 |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/$m^2$] | 23 688 |
| Reprodukční hodnota (RC) | Kč | 1 795 190 |
| Stáří | roků | 42 |
| Další životnost | roků | 138 |
| Opotřebení | % | 42,00 |
| **Věcná hodnota (VH)** | **Kč** | **1 041 210** |

## Výpočet porovnávací hodnoty

**Bytová jednotky**

**Oceňovaná jednotka**

Byt 67/1 je umístěn v 1. nadzemním podlaží vlevo, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemku ve výši 7578/30237.
Bytový dům je samostatně stojící, s jedním technickým a dvěma obytnými podlažími. Stáří 42 roků, během užívání jen udržovaný, s etážovým ústředním vytápěním pro každý byt. Obvodové konstrukce zděné, stropy železobetonové s rovným podhledem, střecha plochá, krytina živičná, klempířské konstrukce z pozink. plechu. Schodiště železobetonové monolitické, omítky vápenné hladké, fasáda vápenocementová. Okna dřevěná zdvojená, dveře náplňové, zařizovací předměty z roku výstavby. Podlahy betonové s PVC podl. krytinou a keramickou dlažbou. Standard vybavení nižší.

| | |
|---|---|
| **Lokalita:** | Práče |
| **Popis:** | zděný |
| **Dispozice:** | 3+1 |
| **Typ stavby:** | Netypový bytový dům |
| **Podlaží:** | 1.np |
| **Užitná plocha:** | 75,78 m$^2$ |

**Srovnatelné jednotky:**

**Název:** **Byt I**
**Lokalita:** Prosměřice
**Popis:** Byt 3+1 v osobním vlastnictví Jeho užitná plocha je 77 m2 a náleží k němu dvě sklepní kóje. V bytě je nová koupelna,WC ,rozvody vody a plastová okna. Ohřev vody zajišťuje el.bojler a topení, vlastní plynový kotel.
Městys Prosiměřice má 830 obyvatel a výbornou občanskou vybavenost.

**Podlaží:** 3.np
**Dispozice:** 3+1
**Typ stavby:** Zděný
**Užitná plocha:** 77,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Lokalita - srovnatelná | 1,00 |
| K2 Typ stavby - zděná | 1,00 |
| K3 Stáří - srovnatelné | 1,00 |
| K4 Garáž - není | 1,05 |
| K5 Velikost - srovnatelná | 1,00 |
| K6 Vybavení - srovnatelné | 1,00 |
| K7 Zdroj nabídky - realitní inzerce | 0,95 |

Zdroj: Neuvedeno

| Cena | Celkový koeficient $K_C$ | Upravená cena |
|---|---|---|
| 940 000 Kč | 1,00 | **937 650 Kč** |

**Název:** **Byt II**
**Lokalita:** Práče
**Popis:** Byt 2+1 58 m2 , s balkonem v obci Práče, okr. Znojmo. Byt se nachází ve druhém podlaží panelového domu. Bytové jádro je původní umakartové. Vytápění vlastním plynovým kotlem. K bytu náleží sklep. Parkování u domu.

**Podlaží:** 2.np
**Dispozice:** 2+1
**Typ stavby:** panelový typový
**Užitná plocha:** 58,00 m$^2$

Zdroj: Neuvedeno

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Lokalita - stejná | 1,00 |
| K2 Typ stavby - panelový | 1,10 |
| K3 Stáří - srovantelné | 1,00 |
| K4 Garáž - není | 1,05 |
| K5 Velikost | 1,00 |
| K6 Vybavení - srovnatelné, umakart. jádro | 1,15 |
| K7 Zdroj nabídky - realitní inzerce | 0,95 |

| Cena | Celkový koeficient $K_C$ | Upravená cena |
|---|---|---|
| 600 000 Kč | 1,26 | **757 103 Kč** |

**Název:** **Byt III**
**Lokalita:** Božice
**Popis:** Byt 1+1 v klidné části obce Božice okres Znojmo. Byt je v osobním vlastnictví /možnost financovat hypotékou/. Celková plocha 48 m2. V bytě jsou plastová okna, bytové jádro je zděné. K bytu náleží sklep. Parkování před domem. PENB byl dodán, energetická třída E

**Podlaží:** 2.np
**Dispozice:** 1+1
**Typ stavby:** Zděný
**Užitná plocha:** 48,00 m$^2$

Zdroj: Neuvedeno

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Lokalita - horší | 1,05 |
| K2 Typ stavby - zděný | 1,00 |
| K3 Stáří - srovnatelné | 1,00 |
| K4 Garáž - není | 1,05 |
| K5 Velikost - menší | 1,00 |
| K6 Vybavení - srovnatelné | 1,00 |
| K7 Zdroj nabídky - realitní inzerce | 0,95 |

| Cena | Celkový koeficient $K_C$ | Upravená cena |
|---|---|---|
| 699 000 Kč | 1,05 | **732 115 Kč** |

| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání** | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 732 115 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 808 956 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 937 650 Kč/ks |
| Stanovená jednotková cena oceňované jednotky | **808 956 Kč/ks** |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **808 956 Kč** |

| REKAPITULACE OCENĚNÍ | |
|---|---|
| Porovnávací hodnota | 808 956 Kč |
| Věcná hodnota | 1 070 010 Kč |

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Majetek zajištěný - Byt č. 67/1:
Pro stanovení obvyklé ceny použil znalec porovnávací metodu ocenění, vycházel z dostupných údajů, které měl k dispozici. Vzhledem ke stavu, velikosti, funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu navrhuji obvyklou hodnotu nemovitosti včetně součástí a příslušenství na 800 000 Kč, z toho garáž 15 000 Kč

# Obvyklá cena
# 800 000 Kč

slovy: Osmsettisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.7.6

**Závěr**

Znalec provedl ocenění nemovité věci v hodnotě obvyklé k datu prohlídky a zaměření nemovitosti. Oceňovaný byt je vyklizený, neužívaný, stejně tak garáž. Na realitním trhu v dané lokalitě je poptávka po obdobných nemovitostech vyrovnaná s nabídkou.

V Moravském Krumlově 17.11.2014

Ing. Miroslav Krajíček
U Mostu 592
672 01 Mor. Krumlov
telefon: 602755265
e-mail: mir.krajicek@iol.cz

| | |
|---|---|
| **Znalecká doložka:** | Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 16.12.1981 pod č. j. Spr. 5816/81 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti. |

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 27-5542/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 35/2017.

# SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| **Podklady a přílohy** | počet stran A4 příloze |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí (dílčí) | 3 |
| Informace o pozemku | 2 |
| Snímek katastrální mapy | 1 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Fotodokumentace nemovitosti | 2 |

# Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 478

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.01.2017 08:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 14 INS 27693/2012 pro Renáta Jančová, Mgr.*

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594679 Práče

Kat. území: 726966 Práče List vlastnictví: 478

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

Hermannová Jiřina, č.p. 67, 67161 Práče [redacted]

B Nemovitosti

Jednotky

| Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ jednotky | Podíl na společných částech domu |
|---|---|---|---|---|
| 67/1 | byt | | byt.z. | 7578/30237 |

Vymezeno v:

Budova Práče, č.p. 67, byt.dům, LV 287

na parcele 102, LV 10002

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění pohledávek v celkové výši 834.750,- Kč s příslušenstvím,
- k zajištění veškerých budoucích pohledávek do celkové výše 834.750,- Kč, které mohou vzniknout od 29.6.2007 do 31.8.2037

k podílu 7578/30237 na společných částech budovy

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782 Jednotka: 67/1 V-3542/2007-713

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0303396129-1 ze dne 29.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.07.2007.

V-3542/2007-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

daňové pohledávky ve výši celkem 23 900,00 Kč s příslušenstvím, den vzniku práva 15.8.2013

pro Českou republiku

k podílu 7578/30237 na společných částech budovy

Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-město, 60200 Brno Jednotka: 67/1 Z-14244/2013-713

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 3062192/13-3020-25200-702155 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 15.8.2013.

Z-14244/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 61 928,00 Kč včetně příslušenství

den vzniku práva 5.12.2013

k podílu 7578/30237 na společných částech budovy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí (B: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, Kos: 713, strana 1)

# Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 287

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.01.2017 08:35:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 14 INS 27693/2012 pro Renáta Jančová, Mgr.*

Okres: CZ0647 Znojmo — Obec: 594679 Práče

Kat.území: 726966 Práče — List vlastnictví: 287

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---|---|
| *Vlastnické právo* | | |
| Ftáčníková Lada, č.p. 349, 67125 Tasovice | [redacted] | 7432/30237 |
| Hermannová Jiřina, č.p. 67, 67161 Práče | [redacted] | 2526/10079 |
| Vejvodová Andrea, č.p. 83, 67153 Černín | [redacted] | 7551/30237 |
| Vichová Dagmar, Nár. odboje 338/56, 66441 Troubsko | [redacted] | 7676/30237 |

B Nemovitosti

*Stavby*

*Typ stavby*

| *Část obce, č. budovy* | *Způsob využití* | *Na parcele* | *Způsob ochrany* |
|---|---|---|---|
| Práče, č.p. 67 | byt.dům | 102, LV 10002 | |

| *Č.p./ Č.jednotky* | *Způsob využití* | *na LV* | *Typ jednotky* | *Podíl na společných částech domu* | *Podíl na jednotce* |
|---|---|---|---|---|---|
| 67/1 | byt | 478 | byt.z. | 7578/30237 | |
| *Spoluvlastníci* 675424/2000; Hermannová Jiřina | | | | | |
| 67/2 | byt | 479 | byt.z. | 7432/30237 | |
| *Spoluvlastníci* 745913/4727; Ftáčníková Lada | | | | | |
| 67/3 | byt | 480 | byt.z. | 7551/30237 | |
| *Spoluvlastníci* 855130/4333; Vejvodová Andrea | | | | | |
| 67/4 | byt | 481 | byt.z. | 7676/30237 | |
| *Spoluvlastníci* 655218/1713; Vichová Dagmar | | | | | |

B1 *Jiná práva* - Bez zápisu

C *Omezení vlastnického práva* - Bez zápisu

D *Jiné zápisy*

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro* — *Povinnost k*

o Vlastnictví jednotek

Stavba: Práče, č.p. 67 — V-55/2002-713

*Listina* Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 07.01.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.01.2002.

V-55/2002-713

*Plomby a upozornění* - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu* - Bez zápisu

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí Čr Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brojnu, kód: 710, otřena 1*

# Výpis z katastru nemovitosti - LV č. 508

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.01.2017 08:35:02

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 14 INS 27693/2012 pro Renáta Jančová, Mgr.*

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594679 Práče

Kat.území: 726966 Práče List vlastnictví: 508

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---|---|
| Vlastnické právo | | |
| Hermannová Jiřina, č.p. 67, 67161 Práče | [redacted] | |

B Nemovitosti

Stavby

| Typ stavby<br>Část obce, č. budovy | Způsob využití | Na parcele | Způsob ochrany |
|---|---|---|---|
| bez čp/če | garáž | 104/55, LV 10002 | |

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro — Povinnost k

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
  daňové pohledávky ve výši celkem 23 900,00 Kč s příslušenstvím, den vzniku práva 15.8.2013
  pro Českou republiku
  Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-město, 60200 Brno — Stavba: bez čp/če na parc. 104/55 — Z-14244/2013-713
  Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 3062192/13-3020-25200-702155 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj ÚzP Znojmo ze dne 15.8.2013. Z-14244/2013-713
  Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
  pohledávka ve výši 61 928,00 Kč včetně příslušenství
  den vzniku práva 5.12.2013
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Znojmo, Vídeňská třída 701/31, 66902 Znojmo — Stavba: bez čp/če na parc. 104/55 — Z-19557/2013-713
  Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.47015/220-9010-30.10.12-1458/pok-5 ze dne 05.12.2013. Z-19557/2013-713
  Listiná Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí k č. j. 47015/220-9010-30.10.12-1458/pok-5 ze dne 5.12.2013. Pravní moc ke dni 28.12.2013. Z-20521/2013-713
  Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
  pohledávka ve výši 36 051,00 Kč včetně příslušenství
  den vzniku práva 5.12.2013
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Znojmo, — Stavba: bez čp/če na parc. 104/55 — Z-19560/2013-713

*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*

# Informace o pozemku



## Informace o pozemku

| | |
|---|---|
| Parcelní číslo: | 102 |
| Obec: | Práče [594679] |
| Katastrální území: | Práče [726966] |
| Číslo LV: | 10002 |
| Výměra [m²]: | 180 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |
| Stavba na pozemku: | č.p. 67 |

## Vlastníci, jiná oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|---|
| Česká republika, | |
| **Příslušnost hospodařit s majetkem státu** | **Podíl** |
| Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 | |

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.02.2015 16:46:24.

© 2004 - 2015 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8, cuzk@cuzk.cz
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

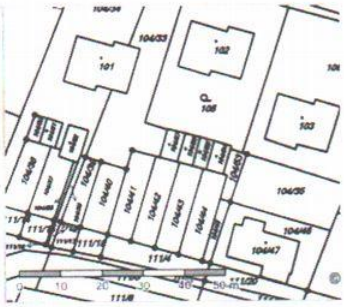
Verze aplikace: 5.1.0 build 3

# Informace o pozemku



## Informace o pozemku

| | |
|---|---|
| Parcelní číslo: | 104/55 |
| Obec: | Práče [594679] |
| Katastrální území: | Práče [726966] |
| Číslo LV: | 10002 |
| Výměra [m²]: | 26 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitosti |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |
| Stavba na pozemku: | bez čp/če, garáž |




## Vlastníci, jiná oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|---|
| Česká republika, | |
| Příslušnost hospodařit s majetkem státu | Podíl |
| Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 | |

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 17.02.2015 16:46:24.

© 2004 - 2015 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8, cuzk@cuzk.cz
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

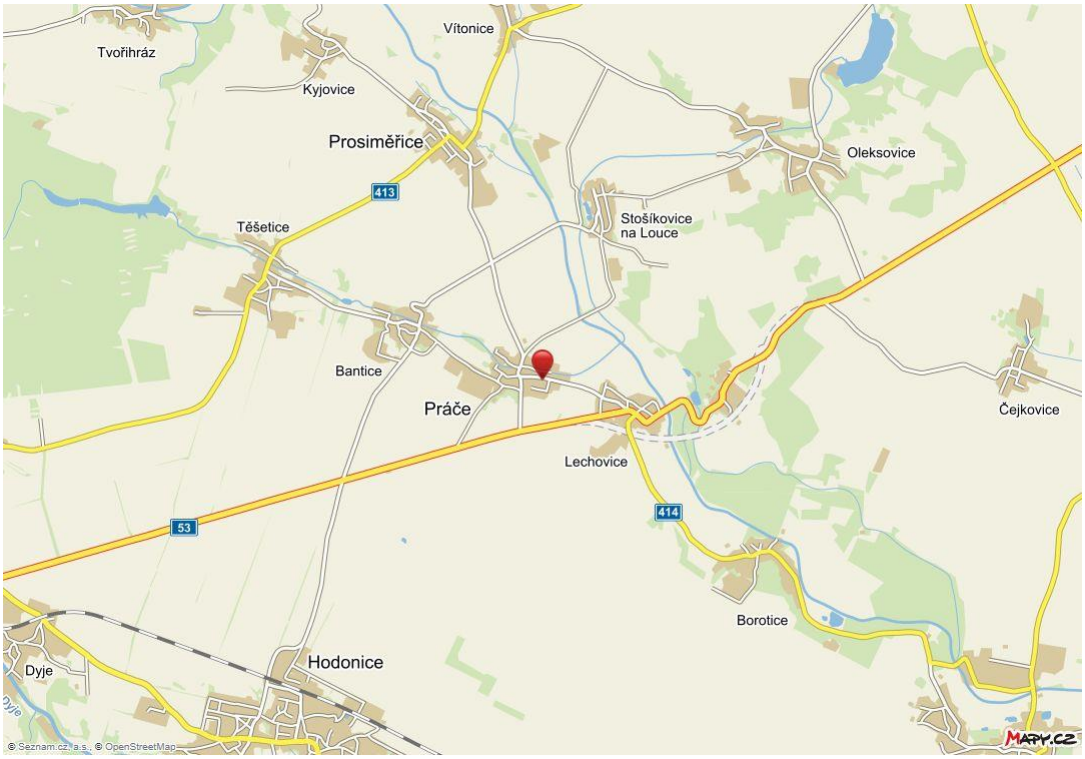
Verze aplikace: 5.1.0 build 3

**Kopie katastrální mapy ze dne 2.5.2017**

Pozemek p.č. 102 v k.ú. č. 726966

## Mapa oblasti ze dne 2.5.2017

Pozemek p.č. 102 v k.ú. č. 726966

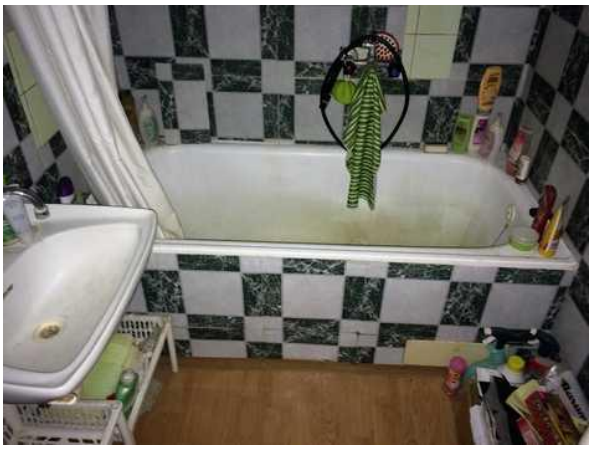



Pozemek p.č. 102 v k.ú. č. 726966

## Fotodokumentace nemovitosti

pohled z jižní

Kuchyně



koupelna

Pokoj

chodba

pokoj

kuchyň

Garáž

garáž

pohled z ulice

ložnice

komora