



Znalecký posudek č. 5245-425-2020

O ceně obvyklé nemovitých věcí



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel:	REXIM REALITY s.r.o. Radlická 1170/61 150 00 Praha 5
Předmět ocenění:	Rodinný dům v k.ú. Přímětice
Účel posudku:	Stanovení ceny obvyklé pro insolvenční řízení
Oceněno k datu:	8. 7. 2020
Podle stavu ke dni:	8. 7. 2020
Datum místního šetření:	8. 7. 2020
Zhotovitel:	STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR
Odpovědný zpracovatel:	Ing. Petr Daňhel, Ph.D.
Počet stran bez příloh:	27
Počet příloh:	2
Počet vyhotovení:	3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 14. 8. 2020

Obsah

1	NÁLEZ	6
1.1	Znalecký úkol	6
1.2	Účel posudku	6
1.3	Místní šetření.....	6
1.4	Prohlášení Znalce o nezávislosti	6
1.5	Předpoklady a omezující podmínky.....	7
1.6	Podklady	8
1.7	Identifikace nemovité věci.....	8
1.8	Popis lokality.....	9
1.8.1	Místopis.....	9
1.8.2	Lokalizace předmětu ocenění	9
1.8.3	Napojení na inženýrské sítě	10
1.8.4	Přístup a příjezd.....	10
1.8.5	Dopravní dostupnost.....	10
1.9	Popis předmětu ocenění.....	10
1.9.1	Pozemky	11
1.10	Výměry a plochy.....	13
1.11	Nájemní a pachtovní práva	13
1.12	Rizika	14
1.12.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	14
1.12.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	14
1.12.3	Věcná břemena a obdobná zatížení.....	14
1.12.4	Ostatní rizika.....	14
2	POSUDEK	15
2.1	Definice tržní hodnoty a obvyklé ceny	15
2.1.1	Tržní hodnota	15
2.1.2	Obvyklá cena	15
2.2	Volba metody ocenění.....	15

2.2.1	Popis metody komparativní	15
2.2.2	Popis metody nákladové	16
2.3	Ocenění nemovitostí nákladovou metodou	17
2.3.1	Ocenění staveb	17
2.3.2	Ocenění pozemků	18
2.3.3	Rekapitulace nákladového ocenění	19
2.4	Ocenění porovnávací metodou	19
2.4.1	Srovnávací objekty	19
2.4.2	Komparace	22
3	REKAPITULACE	25
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA	26

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpisy z KN	5 listů
Příloha č. 2: Mapa okolí	1 list
Příloha č. 3: Náhled KN-mapy.....	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	7 listů

1 NÁLEZ

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou níže uvedených nemovitých věcí:

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo
 Kat.území: 736121 Přímětice List vlastnictví: 1168
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Rajgl Ivo a Rajglová Lenka, Jabloňová 436/8, Přímětice, 66904 Znojmo	681014/0711	685503/0820
<i>SJM = společné jmění manželů</i>		

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
P St. 1092	221	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Přímětice, č.p. 436, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1092</i>				
P St. 1186	47	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1186</i>				
P 319/50	806	orná půda		zemědělský půdní fond
P 319/51	711	orná půda		zemědělský půdní fond
P 319/128	9	orná půda		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro insolvenční řízení.

1.3 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 8. 7. 2020. **Znalci nebyl umožněn přístup do nemovitosti, proto byla provedena pouze venkovní obhlídka.**

1.4 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.5 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.

1.6 Podklady

- Znalecký posudek č. 1319-229/2019, který vypracoval Ing. Vladislav Gasnárek ke dni 13. 10. 2019.
- Informace a fotodokumentace poskytnutá zadavatelem
- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- Informace z katastru nemovitostí
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009

1.7 Identifikace nemovité věci

Okres: CZ0647 Znojmo	Obec: 593711 Znojmo
Kat.území: 736121 Přímětice	List vlastnictví: 1168
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
<hr/>	
<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>
<hr/>	
<i>Vlastnické právo</i>	
SJM Rajgl Ivo a Rajglová Lenka, Jabloňová 436/8, Přímětice, 66904 Znojmo	681014/0711 685503/0820
<i>SJM = společné jmění manželů</i>	
<hr/>	
<i>B Nemovitosti</i>	
<i>Pozemky</i>	
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2] Druh pozemku</i>
<hr/>	
P St. 1092	221 zastavěná plocha a nádvoří
<i>Součástí je stavba: Přímětice, č.p. 436, rod.dům</i>	
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1092</i>	
P St. 1186	47 zastavěná plocha a nádvoří
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>	
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1186</i>	
P 319/50	806 orná půda
	zemědělský půdní fond
P 319/51	711 orná půda
	zemědělský půdní fond
P 319/128	9 orná půda
	zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

1.8 Popis lokality

1.8.1 Místopis

Znojmo je město s rozšířenou působností v Jihomoravském kraji na levém břehu řeky Dyje, 65 km jihozápadně od Brna a 83 km severozápadně od Vídně. Hranice s Rakouskem probíhá 8 km od města. Na území města žije přibližně 34 tisíc obyvatel. Znojmo je druhým největším městem Jihomoravského kraje a historickým centrem jihozápadní Moravy.

Ve městě Znojmě se nachází mnoho kulturních památek. Samotné město Znojmo je městskou památkovou rezervací, ve městě se nachází i Národní kulturní památka České republiky – rotunda svaté Kateřiny z 12. století, Mimo tuto NKP ČR se ve městě nachází i 216 nemovitých kulturních památek Česka.

Díky příhodným klimatickým podmínkám se ve městě daří vinařství a ovocnářství. Dnes se město stalo opětovně centrem vinařství a cílovým místem milovníků přírody, a to zejména zásluhou Národního parku Podyjí.

1.8.1.1 Doprava

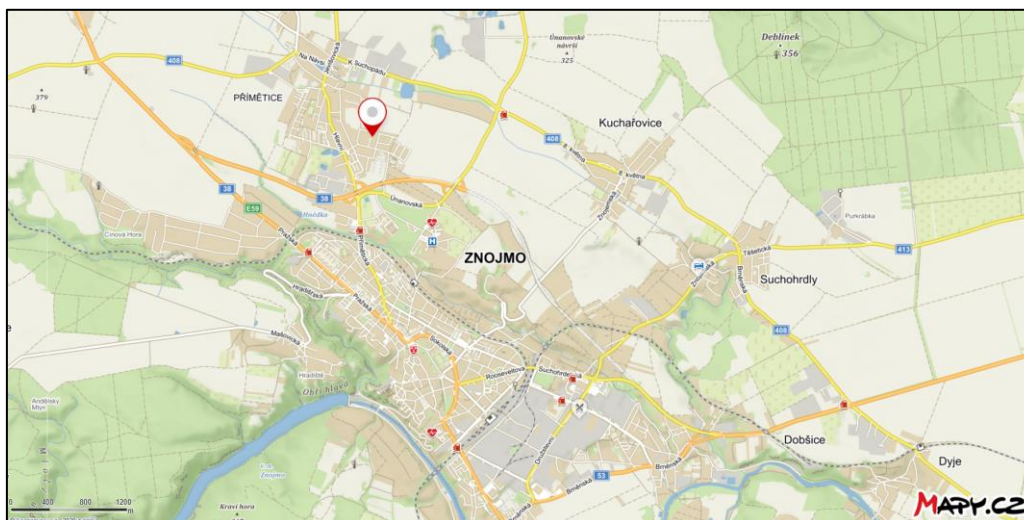
Městem prochází mezinárodní silnice I. tř. č. 38 (E59) a dále silnice I. tř. č. 53.

Veřejná doprava je zajištěna autobusovou městskou hromadnou dopravou, linkovými autobusy a vlakem.

1.8.1.2 Občanská a technická vybavenost

V obci je kompletní občanská i technická vybavenost.

1.8.2 Lokalizace předmětu ocenění



Situace

Oceňovaný rodinný dům se nachází v severní části obce Znojmo – Přímětice na adrese Jabloňová 436/8. Vzdálenost do centra je cca 3 km.

Přímětice jsou bývalá vesnice, dnes okrajová čtvrť města Znojma, rozšířená o sídliště a čtvrť s rodinnými domky. Působíště Prokopa Diviše. Ve staré části se nachází Křížový sklep.

1.8.3 Napojení na inženýrské sítě

Nemovitá věc je napojena na veškeré inženýrské sítě.

1.8.4 Přístup a příjezd

Přístup k oceňované nemovité věci je přímo z veřejné komunikace na ulici Jabloňová. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Přístup a příjezd přes pozemky:

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
319/129	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Znojmo, Obroková 1/12, 66902 Znojmo
319/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Znojmo, Obroková 1/12, 66902 Znojmo

1.8.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice I/38.

1.9 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 436, který je součástí pozemku parc. č. st. 1092, k.ú. Přímětice. V Jednotném funkčním celku s domem jsou dále pozemky parc. č. st. 1186 (součástí je stavba garáže bez č.p./č.e.), 319/50, 319/51 a 319/128 v k.ú. Přímětice. Na pozemcích v jednotném funkčním celku se nachází vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty.

Popis domu je sestaven pouze na základě venkovní obhlídky a fotodokumentace dodané zadavatelem. Rodinný dům je zděný s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová s pálenou taškovou krytinou. Bleskosvod instalován. Klempířské konstrukce kompletní. Vnitřní povrchy omítnuty, případně obloženy. Venkovní povrchy obloženy. Vnitřní obklady keramické, schody dřevěné. Povrchy podlah tvoří dlažby a textilní krytiny. Výplně otvorů tvoří euro-okna a dveře. Vytápění ústřední. Ohřev vody centrální. Vnitřní rozvod teplé i studené vody, elektřiny, plynu i kanalizace proveden. Hygienické vybavení tvoří WC, umyvadla, vana a sprchový kout.

Příslušenstvím rodinného domu jsou venkovní úpravy na pozemcích ve funkčním celku (zpevněné plochy, přípojky inženýrských sítí, oplocení apod.), venkovní bazén se zastřešením, zděná jednopodlažní garáž na parc. č. st. 1186, vedlejší stavba rotundy se saunou na parc. č. 319/50 a vedlejší stavba krytého přístřešku (zimní zahrady) na parc. č. 319/50.

Veškeré stavby jsou v dobrém stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou. Dle historických leteckých snímků byl dům dokončen cca v roce 2003. Ostatní stavební objekty jsou mladší.

1.9.1 Pozemky



Orto-foto mapa

Pozemek parc. č. St. 1092 je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 436. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. St. 1186 je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba garáže bez č.p./č.e.. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Pozemek parc. č. 319/50 je veden v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek je užíván v jednotném funkčním celku s rodinným domem jako zahrada. Na pozemku se nachází trvalé porosty a venkovní úpravy. Skutečný stav není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. V daném případě se jedná o běžný jev bez větší míry rizika. Na pozemku se dále nachází vedlejší stavba rotundy a přístřešku. Tyto stavby nejsou řádně zapsané v katastru nemovitostí.

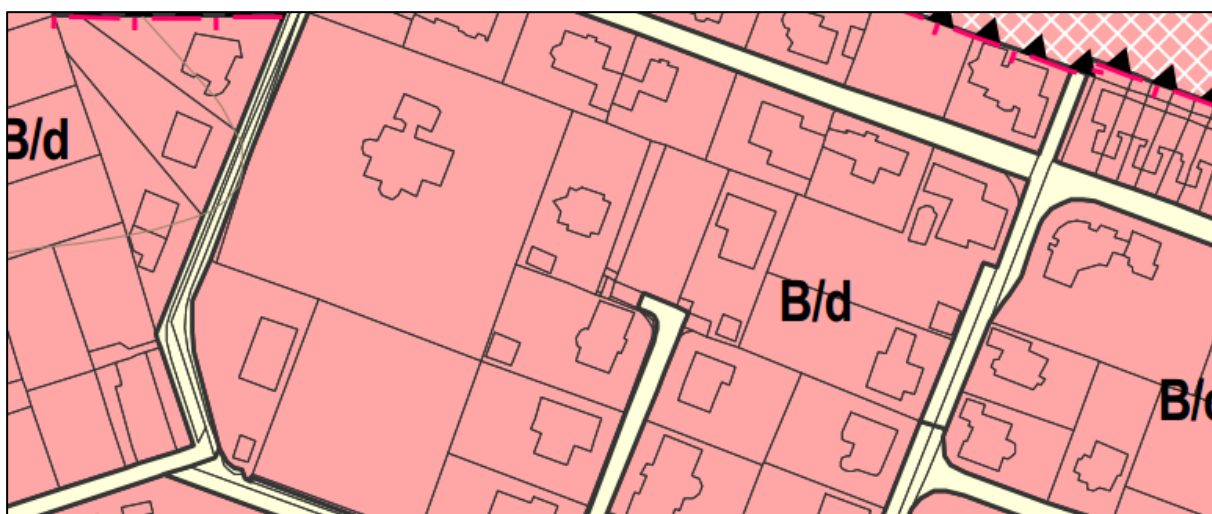
Pozemek parc. č. 319/51 je veden v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek je užíván v jednotném funkčním celku s rodinným domem jako zahrada. Na pozemku se nachází trvalé

porosty a venkovní úpravy. Skutečný stav není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. V daném případě se jedná o běžný jev bez větší míry rizika.

Pozemek parc. č. 319/128 je veden v katastru nemovitostí jako orná půda. Pozemek je užíván v jednotném funkčním celku s rodinným domem jako zahrada. Na pozemku se nachází trvalé porosty a venkovní úpravy. Skutečný stav není v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí. V daném případě se jedná o běžný jev bez větší míry rizika.

1.9.1.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňované pozemky v ploše B/d = bydlení, prostorové uspořádání rodinná volná.



Náhled územního plánu

Plochy bydlení – B

Podmínky využití ploch bydlení

Hlavní je využití pro bydlení.

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

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

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

Zastoupení zeleně v plochách bydlení

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

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

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

1.10 Výměry a plochy

Oceňovaný rodinný dům má jedno nadzemní podlaží a částečně upravené podkroví. Podkroví je proto uvažováno pouze ½ plochy. Koeficient podlažnosti je zvolen 1,50.

Znalci nebyl umožněno zaměření nemovitosti, ani neměl k dispozici žádné podklady s výměrou jednotlivých prostor. Započitatelná plocha je odhadnuta ze zastavěné plochy všech podlaží, redukováno koeficientem 0,75. Jedná se o obvyklý poměr podlahové plochy k zastavěné ploše všech podlaží u podobných staveb.

Obestavěný prostor je dále spočítán v nákladové metodě ocenění.

pozemky	1 794	m ²
zastavěná plocha RD	221	m ²
koeficient podlažnosti	1,50	
zastavěná plocha všech podlaží RD	332	m ²
koeficient podlahové plochy	0,75	
započitatelná plocha hlavních staveb	249	m ²
obestavěný prostor hlavních staveb	1 379	m ³

1.11 Nájemní a pachtovní práva

Znalec neměl informace, že by byly nemovité věci pronajaté, či propachtované.

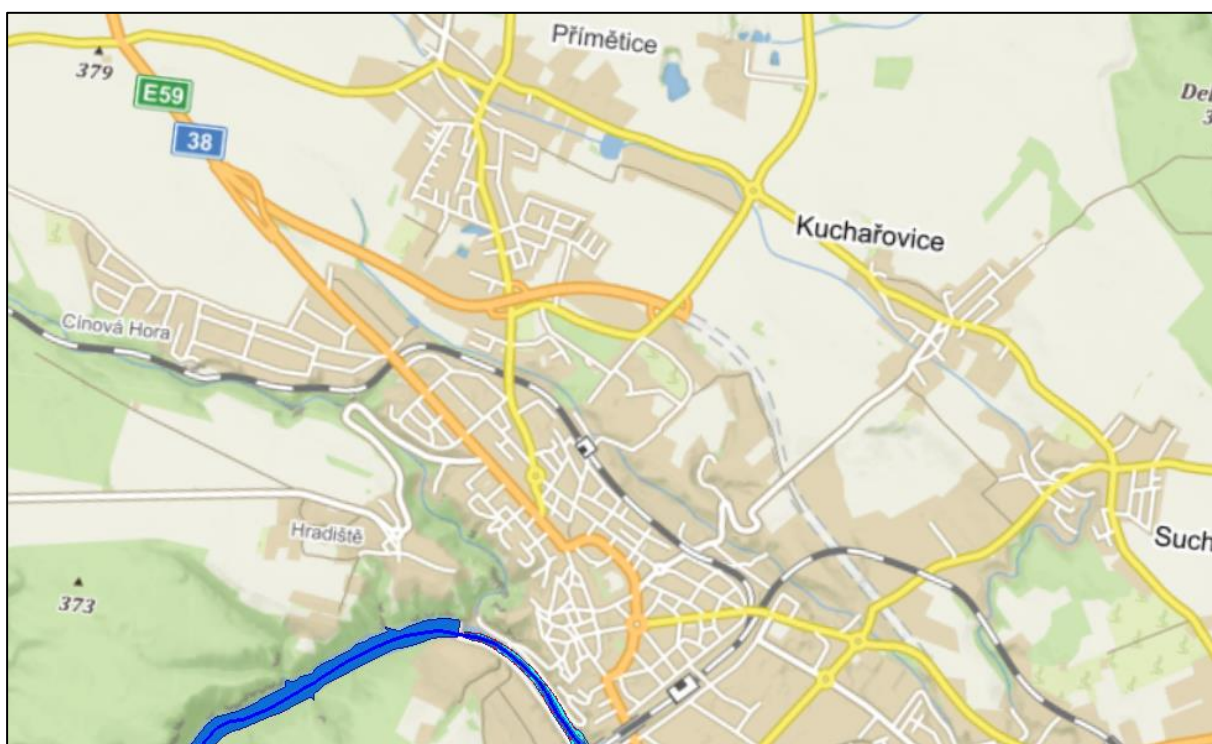
1.12 Rizika

1.12.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Některé vedlejší stavby, tvořící příslušenství RD, nejsou zapsané v katastru nemovitostí. Jedná se o rotundu a přístřešek na parc. č. 319/50.

1.12.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Nemovitá věc je situována mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace riziko povodně 1). Žádná jiná rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna



Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody

1.12.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Oceňované nemovitě věci jsou zatíženy zástavními a exekučními právy. Blíže viz list vlastnictví v příloze tohoto posudku. K zástavním ani exekučním právům se v tomto ocenění nepřihlíží.

1.12.4 Ostatní rizika

Znalci nebyl umožněn vstup do objektu. Ocenění je provedenou pouze na základě venkovní obhlídky a dodaných podkladů.

2 POSUDEK

2.1 Definice tržní hodnoty a obvyklé ceny

2.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

2.1.2 Obvyklá cena

V legislativě České republiky není definice tržní hodnoty zakotvena. Jako ekvivalent k tržní hodnotě je v českých předpisech uvedena obvyklá cena. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována jako:

„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

2.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní. Jako pomocná je použita metoda nákladová.**

2.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření

spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

2.2.2 Popis metody nákladové

Nákladová hodnota nemovitostí (věcná hodnota, časová cena) je součtem hodnoty pozemků odpovídající nákladům na jejich pořízení a nákladové hodnoty staveb. V obecném pojetí představuje hodnotu, zahrnující hodnotu pozemků a jejich zhodnocení, přičemž zástavba představuje jednu z mnoha forem tohoto zhodnocení.

Nákladová hodnota je obvykle používána jako měřítko výše nákladů na výstavbu a zpravidla má menší vliv na tržní hodnotu než zbývající oceňovací přístupy.

Reprodukční cena: „Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.“ *(Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb, Ministerstvo financí ČR, 25.9.2014)*

Časová cena (také Věcná hodnota): „reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod. Ke zjištění věcné

hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu.“ (Komentář k určování obvyklé ceny (*ocenění majetku a služeb, Ministerstvo financí ČR, 25.9.2014*))

Ke zjištění věcné hodnoty je možno využít nákladový způsob z oceňovacího předpisu bez použití koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

2.3 Ocenění nemovitostí nákladovou metodou

Nákladová hodnota nemovitostí (věcná hodnota, časová cena) je součtem hodnoty pozemků odpovídající nákladům na jejich pořízení a nákladové hodnoty staveb.

Věcná hodnota stavby je stanovena pomocí nákladů na vybudování nové stavby v současných cenách (reprodukční hodnota stavby), snížených o opotřebení přiměřené ke stáří a skutečnému stavu (časová hodnota).

2.3.1 Ocenění staveb

Výpočet reprodukční ceny stavby je proveden s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, zpracovaného společností RTS a.s. a obestavěného prostoru stavby. Výše opotřebení staveb je stanovena lineární metodou na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

2.3.1.1 Výpočet obestavěného prostoru

Znalci nebyl umožněno zaměření nemovitosti, ani neměl k dispozici žádné podklady s výměrou jednotlivých prostor. Obestavěný prostor je odhadnut ze zastavěné plochy rodinného domu.

	ZP (m ²)	k.v.	OP (m ³)
1.NP	221,0	3,0	663,0
podkroví	221,0	2,7	298,4
CELKEM	442,0		961,4

2.3.1.2 Výpočet věcné hodnoty staveb

Rodinný dům	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	961,35 m ³
Zatřídění	
Zatřídění dle JKSO	803.6
	Domky rodinné jednobytové
Jednotková cena skupiny	6 625,00 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

Jednotková cena stavby	6 515,00 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	6 515,00 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	961,35 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	6 263 195,25 Kč
Opotřebení	
Stáří	17 roků
Celková životnost	80 roků
Opotřebení (A)	21,25%
Výpočet věcné hodnoty	
Reprodukční cena (RC)	6 263 195,25 Kč
Opotřebení (A)	21,25%
Věcná hodnota (VH = RC x A)	4 932 266,26 Kč

Věcná hodnota příslušenství je odhadnuta procentem z věcné hodnoty rodinného domu. Vzhledem k rozsáhlému příslušenství je zvoleno procento na vyšší úrovni.

Příslušenství	
Věcná hodnota RD	4 932 266,26 Kč
Příslušenství	15,00%
Věcná hodnota příslušenství	739 839,94 Kč

2.3.1.3 Rekapitulace ocenění staveb věcnou hodnotou

	Věcná hodnota
Rodinný dům	4 932 266,26
Příslušenství	739 839,94
Stavby celkem	5 672 106,20

2.3.2 Ocenění pozemků

Hodnota pozemků je stanovena v tržní hodnotě na základě porovnávací metody. Při ocenění pozemků se vychází z právního stavu, technické zainvestovanosti (inženýrské sítě, komunikace apod.) a využitelnosti daných pozemků. Dále jsou zohledněny případné náklady na odstranění staveb určených k demolici nebo trvalých porostů, náklady k odstranění ekologických zátěží, navážek atd.

Na základě průzkumu trhu realizovaných prodejů obdobných pozemků v místě je stanovena jednotková tržní hodnota oceňovaných pozemků na 1 800 Kč/m².

Parcela	Výměra [m ²]	Jed.hod. Kč/m ²	Trž.hod. Kč
St. 1092	221	1 800	397 800
St. 1186	47	1 800	84 600

Parcela	Výměra [m ²]	Jed.hod. Kč/m ²	Trž.hod. Kč
319/50	806	1 800	1 450 800
319/51	711	1 800	1 279 800
319/128	9	1 800	16 200
CELKEM	1 794		3 229 200

2.3.3 Rekapitulace nákladového ocenění

	Věcná hodnota
Stavby	5 672 106
Pozemky	3 229 200
Stavby celkem	8 901 306
Věcná hodnota po zaokrouhlení	8 900 000

Věcná hodnota nemovitosti, stanovená odborným odhadem, činí 8 900 000,- Kč.

2.4 Ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

2.4.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity nabídky realitní inzerce v dané lokalitě.

1. Růžová 709/5, Znojmo - Přímětice

Dnes Vám nabízím ke koupi velmi pěkný, udržovaný řadový rodinný dům s garáží a zahradou na ulici Růžová ve Znojmě - Příměticích.

Dům byl postaven a zkolaudován před dvaceti, dispozičně je rozdělen na dvě nadzemní podlaží se samostatnou garáží a nabízí komfortní a klidné bydlení pro čtyřčlennou rodinu.

I.NP se skládá ze zádveří, chodby, spodní koupelny se sprchovým koutem a WC, komorou - tato je zároveň průchozí na zahradu za domem. Kompletně vybavená kuchyně se stolováním pro čtyři obyvatele je spojena se sluncem zalitým obývacím pokojem, ze kterého je výstup přímo pod přiléhající krytou pergolu za domem a zároveň na zahradu, tato část domu je orientována na jižní stranu, stejně jako zahrada domu.

Vše co na fotografiích vypadá jako masivní dřevo, masivním dubovým dřevem je, bylo zhotoveno na míru a zůstává při prodeji domu součástí vybavení, vytápění I.NP je podlahové teplovodní se samostatnou regulací jednotlivých topných okruhů.

II.NP - v tomto patře se nachází centrální chodba a na ni navazují přílehlající tři obytné pokoje a koupelny, každá z místností se samostatným vstupem, ložnice majitelů a dva dětské pokoje, ev. pracovna, v jedné z ložnic je instalována prostorná vestavná skříň.

Ve světlé koupelně vybízí k relaxování rohová vana, v této místnosti je taktéž nainstalován nový kondenzační plynový kotel a plynový ohřev teplé užitkové vody, umyvadlo a samozřejmě toaleta, vytápění zajišťují radiátory na teplovodní topení.

Před domem je malá předzahrádka, za domem je zahrada osázená okrasnými stromy a komfortní pergolu zakrývá v létě plodící odrůda KIWI, najdeme zde i tu růži.

Dům je zděný, zateplený, okna plastová, vytápění ústřední plynové teplovodní - kotel a ohřev vody jsou nedávno vyměněny, a je zcela bez investic.

VÝMĚRY:

započitatelná plocha130 m²

pozemky305 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 5 449 000 Kč



2. U Rybníka 47/15, Znojmo - Přímětice

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízíme na prodej zařízený patrový RD v řadové zástavbě v klidné lokalitě blízko rybníka v Přímětích u Znojma. RD se nabízí kompletně vybavený. Je nyní rozdělen na 2 bytové jednotky.

Přízemí - užitná plocha 41 m² s vlastním vstupem je zkolaudováno jako byt 1+1 a nyní využíván jako provozovna kadeřnictví a solária.

Dispozice přízemního bytu:

- zádveří bytu 7,85 m² a pokoj o velikosti 19,74 m²
- kuchyňský kout 6,76 m²
- oddělená toaleta se sprchovým koutem 3,43 m²
- technická místnost 3,20 m²
- šatna 3,20 m²

Podkrovní byt 2+KK má užitnou plochu 46,45 m² a prodává se včetně jeho vybavení.

Dispozice v 1.patře jsou následující:

- schodiště s chodbou 7,98 m²
- obývací pokoj a kuchyňský kout 19,69 m²
- koupelna se sprchovým koutem a toaletou 7,87 m²
- ložnice 8,32 m²
- šatna 2,59 m²

V roce 2012 proběhla kompletní rekonstrukce domu, včetně zateplení, nové rozvody el. a vody, nová střecha a plastová okna.

Celková užitná plocha domu 93 m² včetně zápraží. Za RD není pozemek ani zahrada.

Před domem jsou 2 parkovací stání.

Vytápění a ohřev vody je plynem s možností regulace vytápění v každé místnosti zvlášť.

VÝMĚRY:

započitatelná plocha91 m²

pozemky80 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 3 499 000 Kč



3. Černého, Znojmo

K prodeji Vám nabízíme novostavbu rodinného domu v nově vzniklé čtvrti Mansberk. Lokalita s velmi dobrou dopravní dostupností do Znojma a veškerou městskou infrastrukturou v okolí. Dispozičně je dům řešen jako 4+kk o celkové zastavěné ploše 156 m². Sestává se z předsíně, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ložnicí, dvěma pokoji, koupelnou, samotného WC a technické místnosti. Součástí domu je i garáž. Vytápění bude zajištěno elektrickým kotlem a podlahovým topením. Ohřev vody bude zajišťovat bojler. V současné době bude probíhat výstavba.

VÝMĚRY:

započitatelná plocha124 m²

pozemky1 091 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 6 685 400 Kč



4. Resslerova 1861/4, Znojmo

Proč byste si měli koupit právě tento dům?

- Protože se nachází v horní části města, na ul. Resslerova
- Protože blízko je škola, školka, obchody, bus zastávky...
- Protože má 5 pokojů, balkon a je celý podsklepený
- Protože zde není potřeba velkých stavebních úprav a oprav
- Protože i schody zvyšují fyzickou kondici majitelů
- Protože ten, kdo má fantazii si i zde udělá kousek svého zeleného ráje např.nad garáží či na balkoně

VÝMĚRY:

započitatelná plocha120 m²

pozemky139 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 4 399 000 Kč



2.4.2 Komparace

Ocenění porovnáním je provedeno jednotkovou cenou. Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha. Započitatelná plocha oceňované nemovitosti je 249 m².

Multikriteriální analýza:

č.	Popis	Zap.pl. [m ²]	pozemek [m ²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K_{CR})	Cena po redukcii (K _{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Růžová 709/5, Znojmo - Přímětice	130	305	5 449 000	41 915	0,85	35 628	1,00	1,07	0,99	0,79	0,84	1,00	0,71	50 180
2	U Rybníka 47/15, Znojmo - Přímětice	91	80	3 499 000	38 608	0,85	32 816	1,00	1,11	1,10	0,74	0,70	1,00	0,62	52 930
3	Černého, Znojmo	124	1 091	6 685 400	53 915	0,85	45 827	1,00	1,07	1,25	0,79	0,96	1,00	1,02	44 929
4	Resslova 1861/4, Znojmo	120	139	4 399 000	36 658	0,85	31 160	1,05	1,08	0,80	0,79	0,78	1,00	0,56	55 642
Střední hodnota															50 920
Minimum															44 929
Maximum															55 642
Směrodatná odchylka															3 962
Průměr - směrodatná odchylka															46 958
Průměr + směrodatná odchylka															54 882
Variační koeficient															7,78%
Výměra oceňovaného objektu (m ²)															249
Celková hodnota (Kč)															12 659 985
Odhadovaná porovnávací hodnota (Kč)															12 700 000
K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší K_1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost) K_2 koeficient velikosti K_3 koeficient stavebně-technického stavu K_4 koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu K_5 koeficient vlivu pozemku (velikost, využití apod.) K_6 koeficient úpravy dle úvahy znalce IO Index odlišnosti $IO = (K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6)$															

Zdůvodnění koeficientů:
 K_{CR} koeficient úpravy na pramen zjištění ceny

Jedná se o nabídky z realitní inzerce. Dosahovaná prodejní cena bývá obvykle nižší než inzerovaná.

 K_1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost)

Srovnávací objekty se až na objekt č. 4 nachází v obdobné lokalitě. Objekt č. 4 je blíže centra obce.

 K_2 koeficient velikosti

Jednotková cena menších objektů bývá obvykle vyšší než u objektů větších. Je to jednak z důvodu nutných stavebních nákladů bez ohledu na velikost objektu k bydlení (tj. hygienické zázemí apod.) a rovněž to odpovídá lepší prodejnosti menších objektů z důvodu nižší celkové ceny. Veškeré srovnávací objekty mají menší započitatelnou plochu, tj. vyšší uvažovanou jednotkovou cenu oproti objektu oceňovanému.

 K_3 koeficient stavebně-technického stavu

Objekt č. 1 byl kolaudován v roce 2000 a průběžně udržován. Stavebně technický stav se jeví jako dobrý.

Objekt č. 2 byl rekonstruován v roce 2012. Stavebně technický stav se jeví jako dobrý.

Objekt č. 3 je novostavba.

Objekt č. 4 je starší objekt. Stavebně technický stav se jeví jako průměrný. Předpokládají se drobné stavební úpravy.

K₄ koeficient vnitřního vybavení a příslušenství objektu

Oceňovaný objekt má velmi nadstandardní příslušenství oproti objektům srovnávacím. Objekt č. 2 nedisponuje ani garáží.

K₅ koeficient vlivu pozemku (velikost, využití apod.)

S oceňovaným pozemkem je v jednotném funkčním celku větší výměra pozemků než u objektů srovnávacích.

K₆ koeficient úpravy dle úvahy znalce

Jiné vlivy na obvyklou cenu nemovitosti nejsou uvažovány.

**Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí
12 700 000,- Kč.**

3 REKAPITULACE

Výsledky jednotlivých metod:

Ocenění nákladovou metodou	8 900 000 Kč
Ocenění porovnávací metodou	12 700 000 Kč

Obvyklá cena nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:**12 700 000,- Kč***Cena slovy: dvanáct-miliónů-sedm-set-tisíc Kč*

Předmětem ocenění je rodinný dům nacházející se v rezidenční lokalitě v okrajové části města Znojma. V jednotném funkčním celku s domem je 1 794 m² pozemků, na kterých se nachází nadstandardní příslušenství. Ocenění obvyklou cenou je provedeno porovnávací metodou.

Silné stránky:

- Klidná lokalita
- Větší množství volných pozemků užívaných společně s RD
- Nadstandardní příslušenství

Slabé stránky:

- Některé stavby, tvořící příslušenství RD, nejsou zapsané v katastru nemovitostí
- Větší vzdálenost od centra města

Při stanovení obvyklé ceny se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez jakéhokoliv omezení. Stanovená výše obvyklé ceny platí pro standardní prodej nemovitých věcí v daném místě a čase.

4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 5245-425-2020.

V Brně dne 14. 8. 2020

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....
Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpisy z KN	5 listů
Příloha č. 2: Mapa okolí.....	1 list
Příloha č. 3: Náhled KN-mapy.....	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	7 listů

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.07.2020 15:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 736121 Přímětice

List vlastnictví: 1168

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

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

Vlastnické právo

SJM Rajgl Ivo a Rajglová Lenka, Jabloňová 436/8, Přímětice, 66904 Znojmo	681014/0711 685503/0820
---	----------------------------

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P St. 1092	221	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Přímětice, č.p. 436, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1092			

P St. 1186	47	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1186			

P 319/50	806	orná půda	zemědělský půdní fond
P 319/51	711	orná půda	zemědělský půdní fond
P 319/128	9	orná půda	zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění existujících, budoucích, podmíněných a nepodmíněných peněžitých pohledávek s příslušenstvím, které vzniknou do 13.11.2050 do celkové výše 7.100.000,- Kč

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 1092, Parcela: St. 1186, Parcela: 319/128, Parcela: 319/50,
Parcela: 319/51

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1020408901/1 ze dne 13.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2015 08:59:46. Zápis proveden dne 09.12.2015; uloženo na prac. Znojmo

V-13960/2015-713

Pořadí k 18.11.2015 08:59

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1020408901/1 ze dne 13.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2015 08:59:46. Zápis proveden dne 09.12.2015; uloženo na prac. Znojmo

V-13960/2015-713

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.07.2020 15:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 736121 Přímětice

List vlastnictví: 1168

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

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1020408901/1 ze dne 13.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2015 08:59:46. Zápis proveden dne 09.12.2015; uloženo na prac. Znojmo

V-13960/2015-713

o **Zákaz zatížení**

zákaz zřídit věcné břemeno, zákaz zřídit právo stavby ve prospěch třetí osoby bez souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

**Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397**

Povinnost k

**Parcela: St. 1092, Parcela: St. 1186, Parcela: 319/128, Parcela: 319/50,
Parcela: 319/51**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1020408901/1 ze dne 13.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2015 08:59:46. Zápis proveden dne 09.12.2015; uloženo na prac. Znojmo

V-13960/2015-713

Pořadí k 18.11.2015 08:59

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky ve výši 2.400.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

**Chmelíř Tomáš a Chmelířová Dita, č.p. 174, 67101
Citonice, RČ/IČO: 740430/4743 775322/4721**

Povinnost k

**Parcela: St. 1092, Parcela: St. 1186, Parcela: 319/128, Parcela: 319/50,
Parcela: 319/51**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2017 10:26:50. Zápis proveden dne 29.08.2017.

V-8117/2017-713

Pořadí k 07.08.2017 10:26

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění existující pohledávky na splacení jistiny ve výši 7.000.000,- Kč s příslušenstvím, vzniklé do 27.10.2027

k zajištění veškerých budoucích pohledávek, smluvních pokut a pohledávek z bezdůvodného obohacení v souvislosti neplatnosti úvěrové smlouvy vzniklé do 27.10.2027, a to do výše 9.000.000,- Kč

Oprávnění pro

**Zimmermann Adam Mgr., Okružní 1285/9, Nová Ulice, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 871114/7093**

Povinnost k

**Parcela: St. 1092, Parcela: St. 1186, Parcela: 319/128, Parcela: 319/50,
Parcela: 319/51**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2017 13:23:55. Zápis proveden dne 21.11.2017.

V-11293/2017-713

Pořadí k 30.10.2017 13:23

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.07.2020 15:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 736121 Přímětice

List vlastnictví: 1168

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

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění existujících pohledávek specifikovaných blíže v čl. 1, odst. 1.1. zástavní smlouvy v celkové výši 15 050 000,00 Kč

Oprávnění pro

Reticulum Power, a. s., Sokolovská 394/17, Karlín,
18600 Praha 8, RČ/IČO: 27923045

Povinnost k

Parcela: St. 1092, Parcela: St. 1186, Parcela: 319/128, Parcela: 319/50,
Parcela: 319/51

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2017 08:29:10. Zápis proveden dne 28.11.2017.

V-11524/2017-713

Pořadí k 06.11.2017 08:29

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 15 050 000,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Reticulum Power, a. s., Sokolovská 394/17, Karlín,
18600 Praha 8, RČ/IČO: 27923045

Povinnost k

Parcela: St. 1092, Parcela: St. 1186, Parcela: 319/128, Parcela: 319/50,
Parcela: 319/51

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Olomous 185EX-438/2019 -13 ze dne 01.05.2019. Právní moc ke dni 20.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2019 12:43:46. Zápis proveden dne 13.08.2019.

V-6648/2019-713

Pořadí k 05.04.2019 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šústek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Rajglová Lenka, Jabloňová 436/8, Přímětice, 66904
Znojmo, RČ/IČO: 685503/0820

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šústek 185EX-210/2019 -9 ze dne 08.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2019 22:00:08. Zápis proveden dne 29.03.2019; uloženo na prac. Olomouc

Z-2259/2019-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1092, Parcela: St. 1186, Parcela: 319/128, Parcela: 319/50,
Parcela: 319/51

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Olomouc 185 EX-210/2019 -16 ze dne 26.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2019 22:06:17. Zápis proveden dne 29.03.2019; uloženo na prac. Znojmo

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.07.2020 15:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 736121 Přímětice

List vlastnictví: 1168

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

Typ vztahu

Z-2118/2019-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 185EX 210/2019-16 ze dne 26.3.2019. Právní moc ke dni 14.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2019 23:16:06. Zápis proveden dne 03.06.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-3524/2019-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šústek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Rajgl Ivo, Jabloňová 436/8, Přímětice, 66904 Znojmo,
RČ/IČO: 681014/0711

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šústek 185EX-210/2019 -9 ze dne 08.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2019 22:00:08. Zápis proveden dne 29.03.2019; uloženo na prac. Olomouc

Z-2259/2019-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1092, Parcela: St. 1186, Parcela: 319/128, Parcela: 319/50,
Parcela: 319/51

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Olomouc 185 EX-210/2019 -16 ze dne 26.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2019 22:06:17. Zápis proveden dne 29.03.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-2118/2019-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 185EX 210/2019-16 ze dne 26.3.2019. Právní moc ke dni 14.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2019 23:16:06. Zápis proveden dne 03.06.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-3524/2019-713

o Změna číslování parcel

geometrickým plánem č. 704-253/1999

Povinnost k

Parcela: 319/128

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-5578/2020-713

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Kupní smlouva V11 1588/2001 ze dne 18. 5. 2001, právní účinky vkladu vznikly ke dni 21. 5. 2001.

POLVZ:150/2001

Z-600150/2001-713

Pro: Rajgl Ivo a Rajglová Lenka, Jabloňová 436/8, Přímětice, 66904 Znojmo RČ/IČO: 681014/0711 685503/0820

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.07.2020 15:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 736121 Přímětice

List vlastnictví: 1168

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

Listina

o Smlouva kupní ze dne 27.06.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2001.

V-2144/2001-713

Pro: Rajgl Ivo a Rajglová Lenka, Jabloňová 436/8, Přímětice, 66904 RČ/IČO: 681014/0711
Znojmo 685503/0820

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
319/50	21200	806
319/51	21200	711
319/128	21200	9

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

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

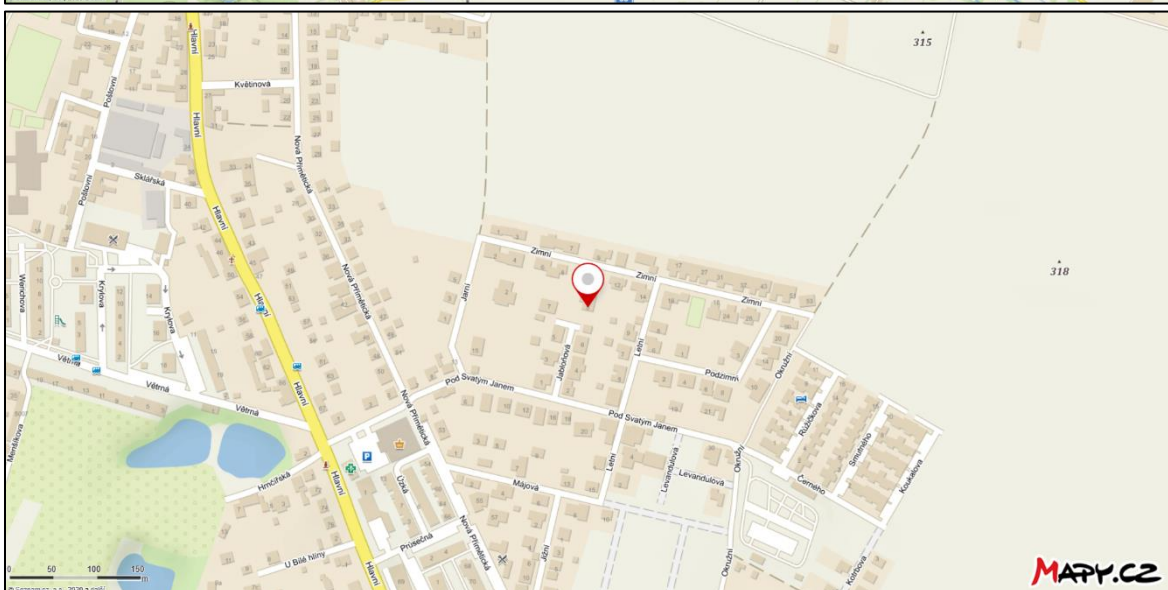
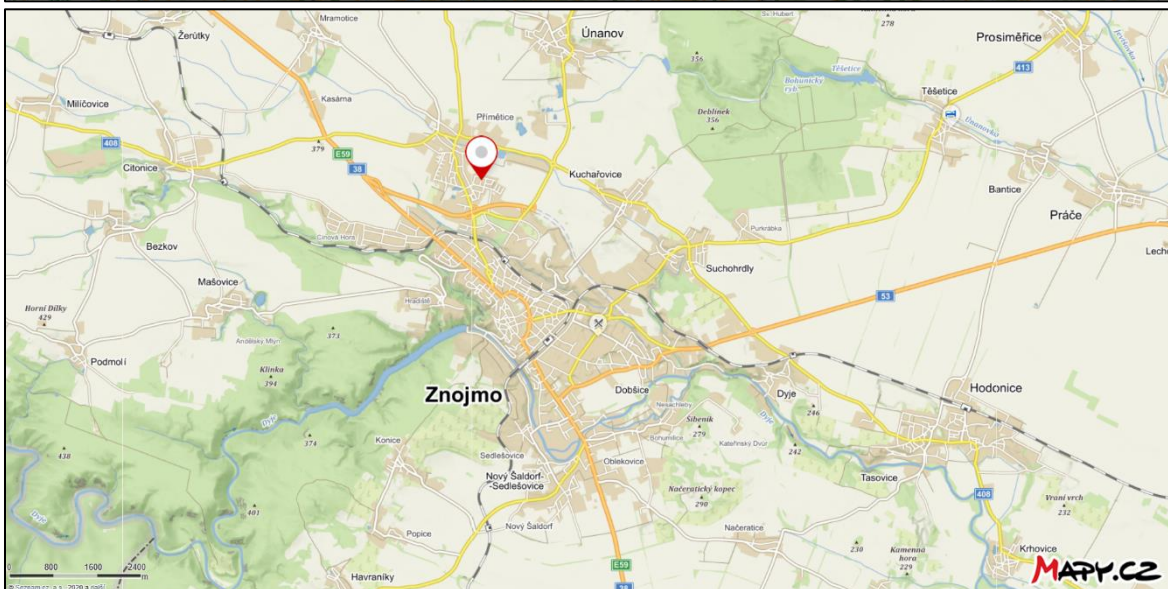
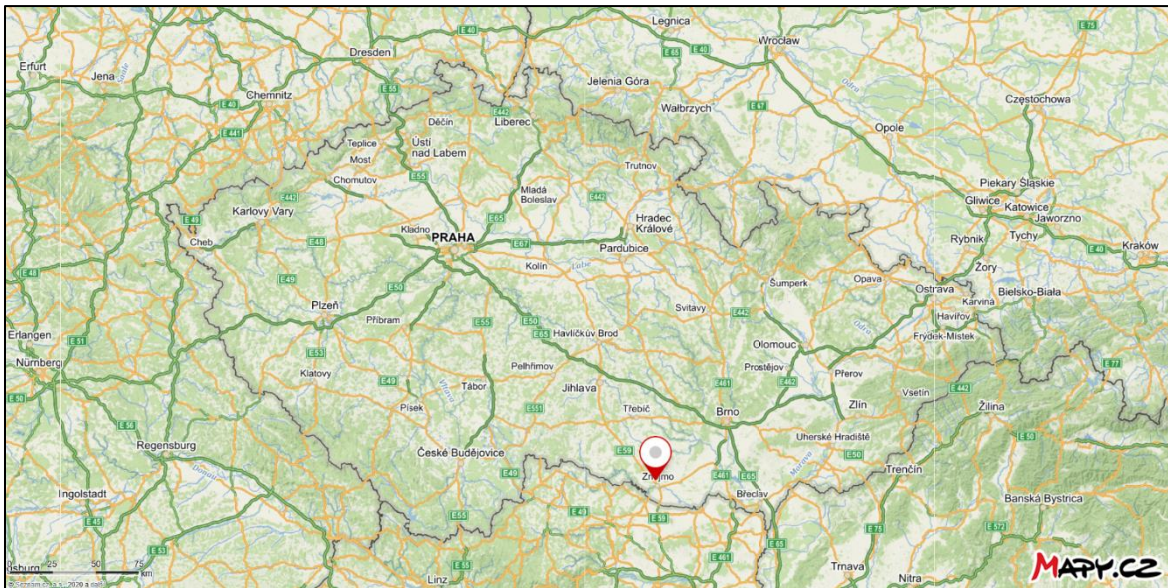
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.07.2020 15:36:53

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Mapa okolí





319/38

802

319/39

319/40

769

791

319/6

319/41

851

319/42

319/50

1092

852

319/127

319/145

319/51

319/63

319/52

319/208

319/128

319/209

319/129

1186

319/27

1067

319/126

319/125

319/71

1082

1071

744

920

319/26



Jabloňová

etní

Fotodokumentace z místního šetření



Pohled z ulice (foto z MŠ)



Pohled z ulice (foto z MŠ)

Fotodokumentace dodaná zadavatelem



Pohled na RD



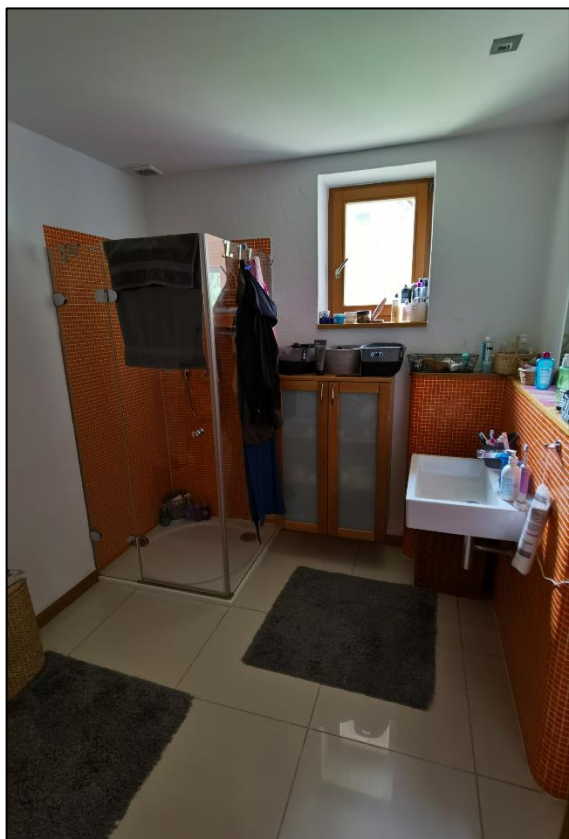
Pohled na RD



1.NP v RD – Pokoj



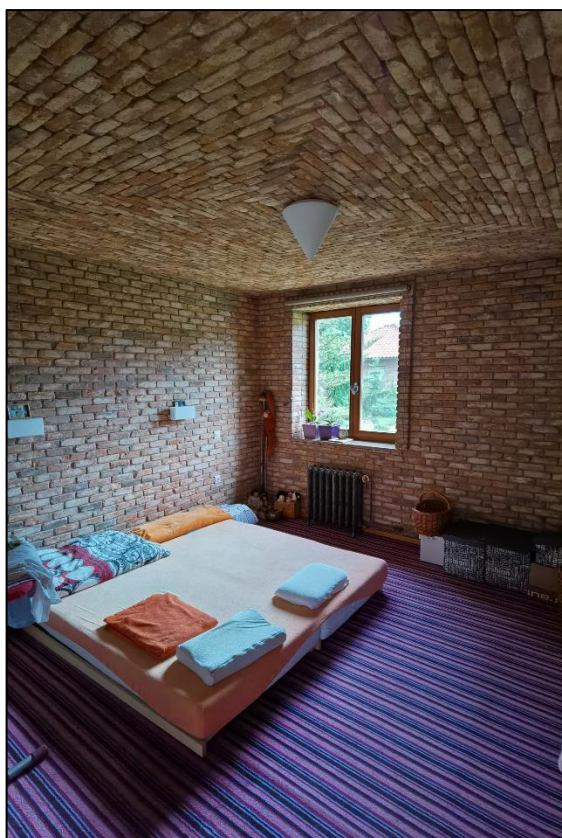
1.NP v RD – koupelna 1



1.NP v RD – koupelna 2



1.NP v RD – zimní zahrada



1.NP v RD – ložnice



1.NP v RD – koupelna



1.NP v RD – schody do podkroví



1.NP v RD – podkroví



Garáž na parc. č. st. 1186



Rotunda na parc. č. 319/50



Rotunda – interiér



Rotunda – interiér



Venkovní bazén na parc. č. 319/50



Zasklený přístřešek na parc. č. 319/50



Pohled na rotundu a zasklený přístřešek na parc. č. 319/50