



## Znalecký posudek č. 7503/2023

O ceně obvyklé (tržní hodnotě) nemovitých věcí



**statikum**

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

+420 776 824 201  
[objednavka@statikum.cz](mailto:objednavka@statikum.cz)

**Zadavatel:** **Saluka v.o.s.**  
Masarykovo nám. 1484  
530 02 Pardubice

**Předmět ocenění:** Nemovitostech zapsaných na LV č. 889, k.ú. Přímětice, obec Znojmo

**Obor/odvětví:** Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

**Účel posudku:** Pro účely insolvenčního řízení

**Oceněno k datu:** 15. 6. 2023

**Podle stavu ke dni:** 15. 6. 2023

**Datum místního šetření:** 15. 6. 2023

**Znalec:** STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

**Odpovědný zpracovatel:** Ing. Pavel Pejchal, CSc.

**Číslo vyhotovení:** 1/3

**Počet stran:** 60 stran, z toho 31 stran příloh

V Brně dne 10. 7. 2023

## Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....	5
1.1	Znalecký úkol .....	5
1.2	Účel posudku .....	5
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku .....	5
1.4	Místní šetření.....	5
1.5	Prohlášení Znalce o nezávislosti .....	5
1.6	Předpoklady a omezující podmínky.....	6
2	VÝČET PODKLADŮ .....	8
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat .....	8
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis .....	8
2.2.1	Podklady doložené Zadavatelem: .....	8
2.2.2	Podklady získané od veřejných institucí:.....	8
2.2.3	Podklady zajištěné Zpracovatelem:.....	8
2.2.4	Použitá odborná literatura: .....	9
2.3	Věrohodnost zdroje dat.....	9
3	NÁLEZ .....	10
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat .....	10
3.2	Popis postupu při zpracování dat .....	10
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat .....	10
3.4	Popis lokality.....	10
3.4.1	Místopis .....	10
3.4.2	Lokalizace předmětu ocenění .....	11
3.4.3	Napojení na inženýrské sítě .....	11
3.4.4	Přístup a příjezd.....	11
3.4.5	Dopravní dostupnost.....	12
3.5	Popis předmětu ocenění.....	12
3.5.1	Pozemky .....	13
3.6	Výměry a plochy .....	15
3.7	Nájemní a pachtovní práva.....	15

3.8	Rizika.....	15
3.8.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	15
3.8.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	16
3.8.3	Věcná břemena a obdobná zatížení.....	16
3.8.4	Ostatní rizika.....	16
4	POSUDEK.....	17
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat .....	17
4.1.1	Definice hodnot použitých v ocenění.....	17
4.1.2	Volba metody ocenění .....	17
4.2	Analýza dat - ocenění porovnávací metodou.....	18
4.2.1	Ocenění rodinného domu s pozemkem.....	18
5	ODŮVODNĚNÍ .....	25
5.1	Interpretace výsledků analýzy .....	25
5.2	Kontrola postupu .....	25
6	ZÁVĚR.....	26
6.1	Citace odborné zadané otázky .....	26
6.2	Odpověď.....	26
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	26
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	60

## Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z KN .....	7 listů
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy .....	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy .....	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace .....	5 listů
Příloha č. 5 – Plné znění inzerátů .....	15 listů

## Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) .....	5
Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz) .....	11
Obrázek č. 3 – Náhled územního plánu ( <a href="https://mapy.muznojmo.cz/app/upd/obce.php?project=upd">https://mapy.muznojmo.cz/app/upd/obce.php?project=upd</a> ) .....	14
Obrázek č. 4 – Náhled orto-foto mapy katastru nemovitostí .....	15
Obrázek č. 5 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz) .....	16
Obrázek č. 6 – Srovnávací nemovitost č. 1 – RD Popice .....	19
Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 2 – RD Na Záhumenkách .....	20
Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 3 – RD Hlavní .....	21
Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 4 – RD Oblekovická .....	22
Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz) .....	26

## Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky .....	12
Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení .....	13
Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění .....	15
Tabulka č. 4 – HB index rodinné domy – RD .....	23
Tabulka č. 5 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň – RD .....	23
Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza – RD .....	23

## 1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

### 1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) na níže uvedených nemovitostech:

Okres: CZ0647 Znojmo	Obec: 593711 Znojmo			
Kat.území: 736121 Přímětice	List vlastnictví: 889			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
Krejčí Marek, Jevišovická 21/4, Přímětice, 66904 Znojmo				
730719/5082				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 14	134	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Přímětice, č.p. 21, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 14				

Obrázek č. 1 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

### 1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely insolvenčního řízení.

### 1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel umožnil zpracovateli provést místní šetření při kterém mu byly sděleny faktické informace o nemovitosti.

### 1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 15. 6. 2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o.

### 1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) 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.

## 1.6 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.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.



## 2 VÝČET PODKLADŮ

### 2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

Prohlídka na místě samém

Dodání podkladů Zadavatelem

Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrům nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)

Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi

Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

### 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

#### 2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

Ze strany zadavatele nebyly dodány žádné podklady pro zpracování znaleckého posudku.

#### 2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

Informace z katastru nemovitostí

Územní plán

Údaje z webových stránek *www.mapy.cz*, *www.dppcr.cz*

#### Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a předpokládá jejich pravost a úplnost.

#### 2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

Informace a fotodokumentace z místního šetření

Analýza HB index, zpracovaná Hypoteční bankou

Údaje z webových stránek *www.mapy.cz*

Informace z databáze nemovitostí na serveru *inem.cz*

Znalecký posudek č. 6708/2022 ze dne 29. 6. 2022, vypracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o.

#### Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka).

#### 2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací
- Znalecké standardy vydané Asociací znalců a odhadců České republiky

#### Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

#### 2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (Hypoteční banka). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

### 3 NÁLEZ

#### 3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci. Zpracovateli byla poskytnuta ze strany zadavatele potřebná součinnost.

#### 3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili obvyklou cenu nemovitostí.

#### 3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Výpočet výměr

Analýza trhu realizovaných prodejů a nabídkových cen srovnatelných nemovitostí, vytvoření databáze

Komparace, odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

#### 3.4 Popis lokality

##### 3.4.1 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 osm kilometrů od města. Na území města žije přibližně 33 tisíc obyvatel. Ve Znojenské sídelní aglomeraci včetně přilehlých samostatných obcí žije přes 40 tisíc obyvatel. Znojmo je druhým největším městem Jihomoravského kraje a historickým centrem jihozápadní Moravy.

##### 3.4.1.1 Doprava

Znojmo leží v blízkosti hranic s Rakouskem a dopravně je napojeno na silnici I/38, označenou E59 (Jihlava-Vídeň), silnici I/53 (Znojmo-Pohořelice) a železnici.

Veřejná doprava je zajištěna linkovými autobusy a vlaky.

V rámci města pak autobusy MHD.

Dále je zde neveřejné vnitrostátní letiště a travnatou vzletovou a přistávací dráhou.

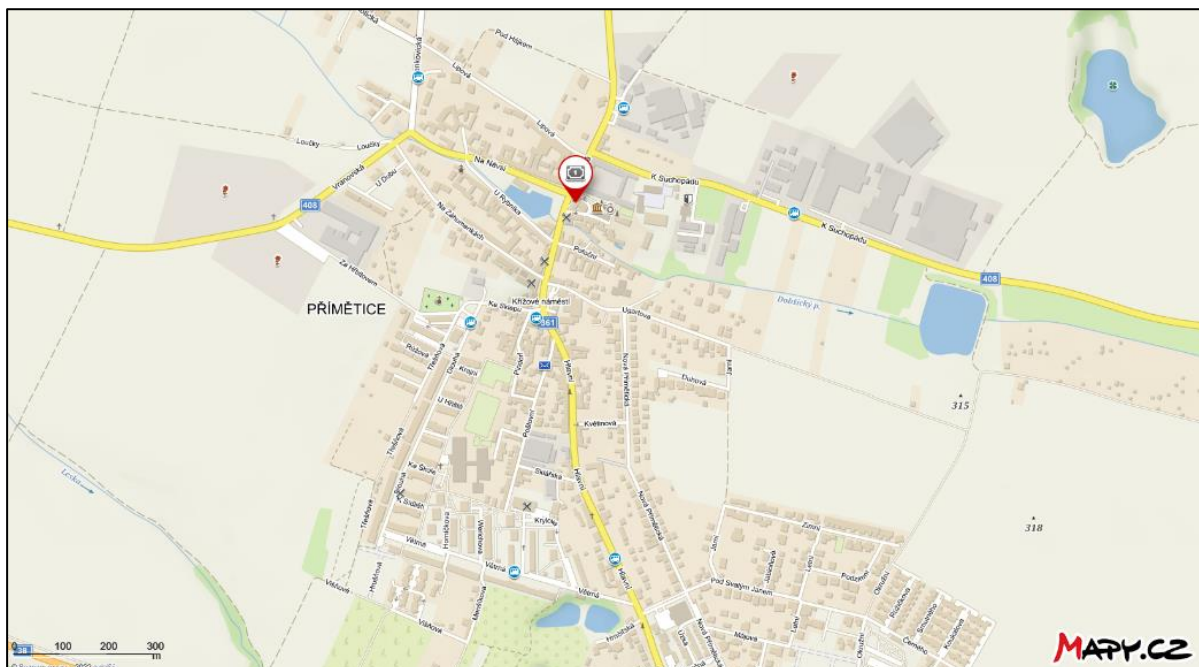
### 3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

V obci je komplexní občanská vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.).

Z technické vybavenosti obce jsou dostupné všechny inženýrské sítě – elektřina, vodovod, kanalizace i plyn.

### 3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňovaná nemovitost leží v městské části Znojmo - Přímětice. 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. Oceňovaná nemovitost se nachází při páteřní ulici Jevišovická, na rohu křížení ulice Jevišovická s ulicí Prokopa Diviše.



Obrázek č. 2 – Situace (mapy.cz)

### 3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Nemovitá věc je napojena na elektřinu, vodovod, kanalizaci i plyn.

### 3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup k oceňované nemovité věci je přímo z veřejné komunikace na ulici Jevišovická nebo z veřejné komunikace na ulici Prokopa Diviše. Komunikace jsou zpevněné asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 1 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.		Druh pozemku	Vlastník
1001/1		Ostatní plocha – ostatní komunikace	Město Znojmo, Obroková 1/12, 66902 Znojmo
991/14		Ostatní plocha – silnice	Město Znojmo, Obroková 1/12, 66902 Znojmo
991/1		Ostatní plocha – silnice	Město Znojmo, Obroková 1/12, 66902 Znojmo

### 3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází zastávky MHD (Přímětice - sklep, Přímětice - točna).

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice I/38, do 10 minut silnice I/53.

## 3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu č.p. 21, na adrese Jevišovická 21/4, 669 04 Znojmo – Přímětice, na pozemku v jednotném funkčním celku p.č. st. 14, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 134 m<sup>2</sup>.

Popis nemovitostí včetně výměr byly převzaty ze Znaleckého posudku č. 6708/2022 ze dne 29. 6. 2022, který vypracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., jelikož se stav významně nezměnil.

Jedná se o polo-řadový, částečně podsklepený, jednopodlažní rodinný dům se sedlovou střechou (nad schodištěm střecha plochá). Dům je zbudován ve svahu, vstup do objektu je v úrovni 1.PP. Svislé nosné konstrukce jsou zděné s již nefunkční hydroizolací proti zemní vlhkosti. Tloušťka zdí původní části je 60 cm, přístavby pak 45 cm. Stropy jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová s dřevěným krovem a pálenou krtinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z PZ plechu. Omítky jsou provedeny standardní vápenné, vnější fasáda je opatřena barevným nátěrem. Vnitřní obklady jsou standardní keramické v běžném rozsahu. Schody do 1.NP jsou betonové. Dveře jsou plné do ocelových zárubní. Okna jsou plastová s iz. dvojsklem. Nášlapné vrstvy podlah tvoří PVC nebo dlažba. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem (k datu místního šetření byly radiátory demontovány). Ohřev TUV k datu místního šetření rovněž chybí. Elektroinstalace světelná i motorová, rozvod vody proveden studené i teplé, plyn zaveden do kotelny, kanalizace od všech zařizovacích předmětů provedena. Vnitřní vybavení tvoří vana a umyvadlo, splachovací WC a kuchyňská linka byly demontovány.

Stáří domu je podle zjištěných informací cca 100 roků. Vizuální prohlídkou bylo zjištěno že k původnímu objektu byla provedena mladší přístavba (kuchyň a koupelna). K datu místního šetření nebyl dům ve funkčním stavu (nefunkční soustava UT, ohřev TUV, absence armatur apod.). Pro řádné užívání bude minimálně třeba doplnění chybějících prvků technického vybavení domu a zajištění řádné funkčnosti tohoto vybavení. Pro komfortní užívání bude vhodnější kompletní rekonstrukce.

Příslušenství rodinného domu tvoří zděné oplocení dvorku, přístřešek, drátěné oplocení předzahrádky a přípojky inženýrských sítí.

Započitatelná plocha je stanovena za využití standardů České Bankovní Asociace.

Tabulka č. 2 – Dispoziční řešení

podlaží	název místnosti	plocha (m <sup>2</sup> )	koef. zap.pl.	započ. pl. (m <sup>2</sup> )
1.pp	vstup	4,92	1,00	4,92
1.pp	sklepní místnost	7,69	0,50	3,84
1.pp	sklepní místnost	7,00	0,50	3,50
1.pp	kotelna	8,10	0,50	4,05
1.np	schody	7,37	1,00	7,37
1.np	obývací pokoj	25,07	1,00	25,07
1.np	pokoj	17,51	1,00	17,51
1.np	kuchyně	11,02	1,00	11,02
1.np	koupelna s WC	5,65	1,00	5,65
<b>CELKEM</b>		<b>94,34</b>		<b>82,94</b>

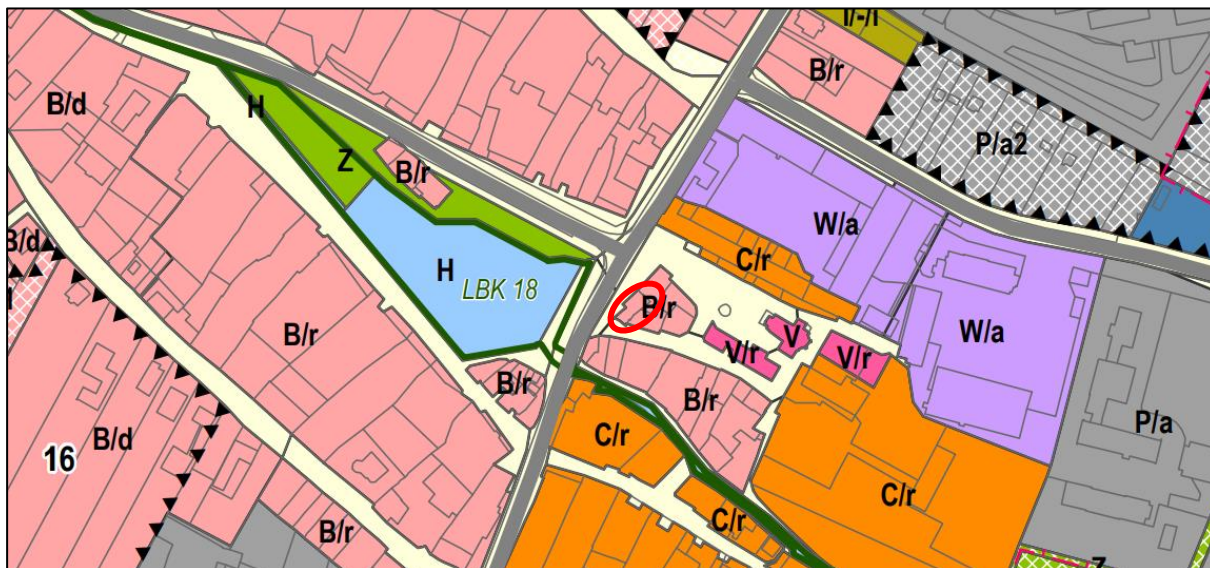
### 3.5.1 Pozemky

Pozemek parc. č. st.14 o výměře 134 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na tomto pozemku se nachází stavba č.p. 21 – rodinný dům, která je součástí pozemku. Dále se na pozemku nachází zpevněné plochy, oplocení, dřevina a travní porost. Skutečný stav je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

**Výše uvedený pozemek je nepravidelného tvaru, ve svažitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s rodinným domem č.p. 21 o celkové výměře 134 m<sup>2</sup>.**

#### 3.5.1.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňovaná nemovitost ve stávající ploše bydlení, zástavba rodinná kompaktní (B/r).



Obrázek č. 3 – Náhled územního plánu  
 (<https://mapy.muznojmo.cz/app/upd/obce.php?project=upd>)

### **B = plochy bydlení:**

#### Hlavní využití:

Hlavní je využití pro bydlení.

#### Přípustné využití:

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

#### Podmíněně mohou být přípustné využití:

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 (komerční vybavenost, nerušící výroba drobná a řemeslná, služby).

Konkrétní záměry budou navrhovány v souladu s podmínkami uvedenými v kap. Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí (zejména 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)

#### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je takové využití, které snižuje kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení, nebo takové důsledky vyvolává druhotně

### 3.6 Výměry a plochy

Tabulka č. 3 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění

RD č.p. 21	
Zastavěná plocha hlavní stavby	96,00 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha hlavní stavby	94,34 m <sup>2</sup>
Započitatelná plocha hlavní stavby	82,94 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor hlavní stavby	504,00 m <sup>2</sup>
Pozemky celkem	134,00 m <sup>2</sup>

### 3.7 Nájemní a pachtovní práva

Zpracovatel neměl žádné informace, že by oceňované nemovitosti byli pronajaty nebo propachtovány.

### 3.8 Rizika

#### 3.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Nemovitosti jsou řádně zapsaná v katastru nemovitostí.

Podle orto-foto mapy je část stavby postavena na pozemku jiného vlastníka, konkrétně parc. č. 991/1 ve vlastnictví obce. Z katastrální mapy je orientačně odměřeno, že se jedná o cca 17 m<sup>2</sup>. Na této ploše je část vstupní chodby v 1.pp, část schodiště do 1.np a přístřešek na dvorku.

Doporučuji uvést do řádného stavu, a to minimálně odkupem obecního pozemku, na kterém se nachází vstup do objektu a schodiště (cca 10m<sup>2</sup> dle orientačního odměření z katastrální mapy). Přístřešek je možné buď odstranit nebo rovněž dokoupit pozemek pod ním. Toto je zohledněno v ocenění.

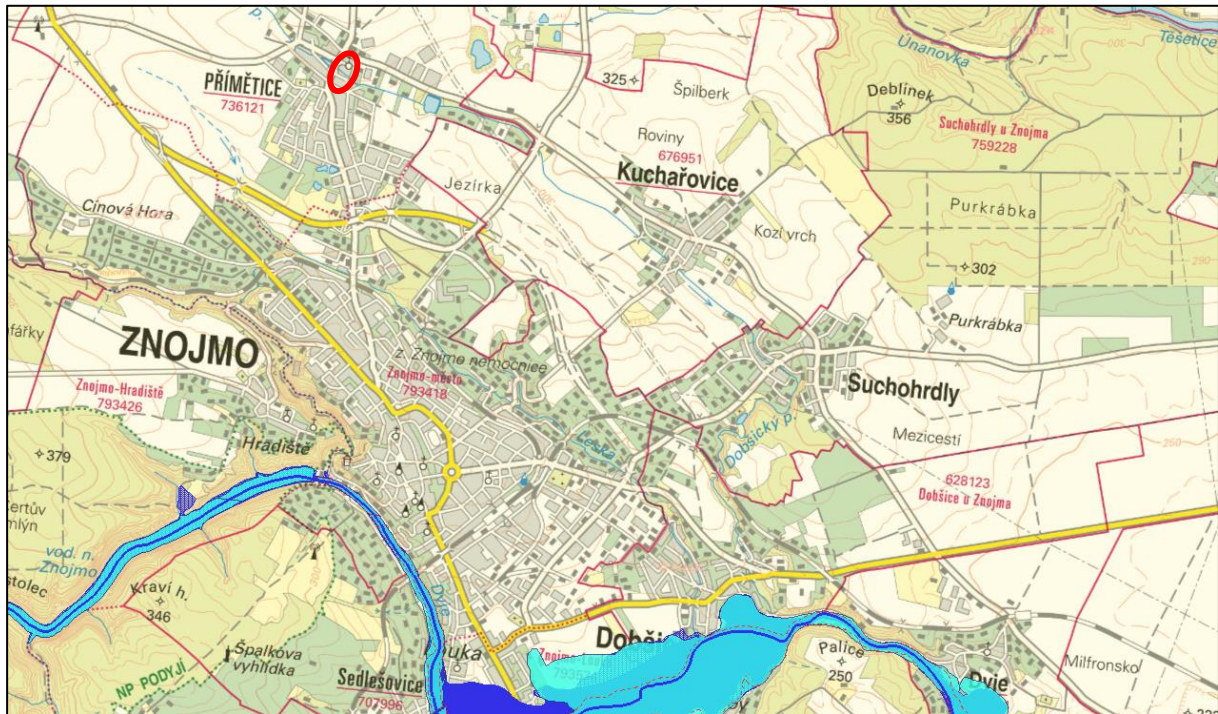


Obrázek č. 4 – Náhled orto-foto mapy katastru nemovitostí



### 3.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňované nemovitosti jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňovaným nemovitostem, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 5 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Žádná rizika spojená s umístěním nemovité věci nebyla zjištěna.

### 3.8.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle výpisu z katastru nemovitostí (viz přílohy) vážne na oceňovaných nemovitostech zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek s oprávněním pro společnost G.P. Investments a.s.

Dále na nemovitosti vážne zástavní právo exekutorské k zajištění pohledávky s oprávněním pro stejnou společnost G.P. Investments a.s.

**Vzhledem k účelu ocenění není při ocenění k těmto skutečnostem přihlíženo.**

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

### 3.8.4 Ostatní rizika

Na výpisu z katastru nemovitostí (viz přílohy) je u oceňovaných nemovitostí zapsána poznámka o zahájení exekuce a exekučním příkazu k prodeji nemovitosti.

**Vzhledem k účelu ocenění není k těmto skutečnostem při ocenění přihlíženo.**

Žádná jiná ostatní rizika nebyla zjištěna.

## 4 POSUDEK

### 4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

#### 4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

##### 4.1.1.1 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“*

#### 4.1.2 Volba metody ocenění

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

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

##### 4.1.2.1 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 nebo tržní hodnoty). 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. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

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

## **4.2 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou**

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

### **4.2.1 Ocenění rodinného domu s pozemkem**

V této kapitole je provedeno ocenění pozemku parc. č. st. 14, jehož součástí je stavba č.p. 21 – rodinný dům.

#### **4.2.1.1 Srovnávací objekty**

Pro porovnání byly použity realizované prodeje z dřívějšího období obdobných nemovitostí. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí.

V ocenění je počítáno se započitatelnou plochou stanovenou dle standardů ČBA, kdy započitatelná plocha srovnávacích objektů byla kontrolně ověřována v ortofotomapě katastru

nemovitostí a případně korigována dle skutečnosti. Výměra pozemků vzorových nemovitostí je uvažována včetně zastavěné plochy budovy.

### 1. RD, Popice, Znojmo, započitatelná plocha 80 m<sup>2</sup>

Rodinný dům na prodej ve vinařské oblasti Popice u Znojma. Jedná se o rodinný dům o dispozici 3+KK o užitné ploše cca 80 m<sup>2</sup>, dvorek cca 32 m<sup>2</sup>, stodola 60 m<sup>2</sup> se vstupem do podkroví domu a zahrada o velikosti 600 m<sup>2</sup> - celková plocha pozemku je tedy 781 m<sup>2</sup>. Dům je postaven ze smíšeného zdiva, je napojen na elektřinu, obecní kanalizaci a vodovod (lze využít i vlastní studnu). Topení v domě je na plynový kotel nebo v obývacím pokoji na krbová kamna. Na domě je průběžná rekonstrukce - nové betonové podlahy, koupelna s wc, obklady, okna. Obec Popovice je velmi turisticky vyhledávanou lokalitou s dobrou občanskou vybaveností. Nachází se necelých 10 km od města Znojma, ale také od Národního parku Podyjí.



Obrázek č. 6 – Srovnávací nemovitost č. 1 – RD Popice

DATUM PRODEJE: 21. 03. 2023  
KUPNÍ CENA: 2 000 000 Kč  
ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-2947/2023-713

## 2. RD, Na Záhumenkách, Znojmo - Přímětice, započítatelná plocha 89 m<sup>2</sup>

V příměstské části Znojmo-Přímětice nabízíme k prodeji rodinný dům. Nemovitost se nachází v klidnější části obce, kde převažuje zástavba rodinnými domy. Jedná se o menší dům s předzahrádkou, dvorkem a hospodářskými budovami. Zastavěná plocha budovy činí cca 89 m<sup>2</sup>, pozemek s budovami má 268 m<sup>2</sup>. Dům je jednopodlažní, střecha sedlová s půdou, krytina z pálených tašek. Dispozičně je dům koncipován jako 2+1 se vstupní verandou, koupelnou, samostatným WC a spíží. Dům je napojen na elektřinu, obecní vodu, kanalizaci a plyn. Vytápění a ohřev vody zajištěn plynovým kotlem. Vedle vchodu do domu je možné vybudovat garážové stání nebo vjezd do dvora. Rozšíření plochy pro bydlení umožňuje jak prostor ve dvoře nebo půda.



Obrázek č. 7 – Srovnávací nemovitost č. 2 – RD Na Záhumenkách

DATUM PRODEJE: 11.01.2023  
KUPNÍ CENA: 3 100 000 Kč  
ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-1004/2023-713

## 3. RD, Hlavní, Znojmo - Přímětice, započítatelná plocha 92 m<sup>2</sup>

Starší dům vhodný k rekonstrukci. Jedná se o dva domy, které jsou nyní stavebně propojeny. Jeden dům je do ulice Hlavní a druhý do ulice Poštovní. Z obou ulic je vchod do domu. V 1NP

obou domů se nachází po celé jejich délce taktéž propojená půda vhodná ke zbudování dalších obytných pokojů, a přístup na obrovskou terasu.



Obrázek č. 8 – Srovnávací nemovitost č. 3 – RD Hlavní

DATUM PRODEJE: 02.03.2022  
KUPNÍ CENA: 2 800 000 Kč  
ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-2363/2022-713

#### 4. RD, Oblekovická, Znojmo, započítatelná plocha 105 m<sup>2</sup>

Prodej domu 3 + 1 s uzavřenou zahradou v Oblekovicích. V domě se po potřebných úpravách dá ihned bydlet anebo nejprve provést důkladnější rekonstrukci a potom se teprve nastěhovat. Dům je napojený na elektriku (funkční). Přípojka kanalizace a obecní vody je v chodníku před domem. Zdrojem užitkové a pitné vody je momentálně vlastní studna, která je napojená na domovní vodárnu. Zkoušky pitné vody nejsou doloženy. Dům je napojený na plyn, plynoměr je momentálně odpojený. Dům disponuje sklepem a půdou. Z centrální chodby vstoupíte na zahradu, která je celá uzavřená zdí a po úpravách může skýtat klidnou oazu v blízkosti města. Průkaz energetické náročnosti se zpracovává, proto momentálně uvádíme třídu G.



*Obrázek č. 9 – Srovnávací nemovitost č. 4 – RD Oblekovická*

DATUM PRODEJE: 08.03.2021  
 KUPNÍ CENA: 2 140 000 Kč  
 ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-2196/2021-713

#### **4.2.1.2 Komparace**

Pro potřeby komparativní metody je kupní cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí HB indexu z cen rodinných domů publikovaného Hypoteční bankou. Obecně je tento index vývoje cen založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Poslední hodnota HB indexu je publikována pro cenovou úroveň 1. čtvrtletí roku 2023.

$$\text{Koeficient přepočtu na současnou CÚ} = \frac{\text{HB index současné CÚ}}{\text{HB index platný k datu prodeje}}$$

**Tabulka č. 4 – HB index rodinné domy – RD**

čtvrtletí	1/2021	1/2022	1/2023
<b>HB index RD</b>	159,2	190,4	207,6

**Tabulka č. 5 – Převod kupních cen na současnou cenovou úroveň – RD**

č.	Č. Řízení	Kupní cena [Kč]	Datum podpisu KS	HB index k datu prodeje	HB index k datu ocenění	Koeficient Hbi	Kupní cena přepočtená [Kč]
1	V-2947/2023-713	2 000 000	21.03.2023	207,60	207,60	1,00	2 000 000
2	V-1004/2023-713	3 100 000	11.01.2023	207,60	207,60	1,00	3 100 000
3	V-2363/2022-713	2 800 000	02.03.2022	190,40	207,60	1,09	3 052 941
4	V-2196/2021-713	2 140 000	08.03.2021	159,20	207,60	1,30	2 790 603

### Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha.

**Tabulka č. 6 – Multikriteriální analýza – RD**

č.	Poloha objektu	plocha [m <sup>2</sup> ]	Kupní cena přepočtená [Kč]	Cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>RPC</sub> )	Cena po redukcí (K <sub>RPC</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Popice 80	80	2 000 000	25 000	1,00	25 000	1,15	1,00	0,90	1,05	0,84	0,95	0,86	21 500
2	Na Záhumenkách 13, Přímětice	89	3 100 000	34 831	1,00	34 831	1,00	1,01	0,90	1,00	0,91	0,95	0,78	27 169
3	Hlavní 118/6, Přímětice	92	3 052 941	33 076	1,00	33 076	0,97	1,01	0,91	1,05	0,96	0,95	0,85	28 115
4	Oblekovičká 84/44, Oblekovice	105	2 790 603	26 577	1,00	26 577	0,98	1,02	1,00	1,11	0,88	0,95	0,94	24 983
Střední hodnota														25 442
Minimum														21 500
Maximum														28 115
Směrodatná odchylka														2 543
Průměr - směrodatná odchylka														22 899
Průměr + směrodatná odchylka														27 985
Variační koeficient														10,00%
Výměra oceňovaného objektu														m <sup>2</sup> 83
<b>Celková hodnota</b>														<b>Kč 2 110 159</b>
<b>Odhadovaná porovnávací hodnota</b>														<b>Kč 2 110 000</b>

### Zdůvodnění koeficientů:

K<sub>RPC</sub> – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu. Všechny vzorky jsou realizované prodeje.

K1 – Koeficient polohy.



- Vzorek č. 1 – výrazně horší poloha.
- Vzorek č. 2 – srovnatelná poloha.
- Vzorek č. 3 – horší poloha.
- Vzorek č. 4 – mírně horší poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu. Oceňovaná nemovitost je vhodná ke kompletní rekonstrukci.

- Vzorek č. 1 a 2 – lepší stav.
- Vzorek č. 3 – mírně lepší stav.
- Vzorek č. 4 – srovnatelný stav.

K4 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby. Tento koeficient zohledňuje kromě jiného i napojení na IS, přičemž oceňovaná nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě, vytápění ústřední plynové, plastová eurookna.

- Vzorek č. 1 a 3 – mírně horší vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 2 – obdobné vybavení a příslušenství.
- Vzorek č. 4 – horší vybavení a příslušenství.

K5 – Koeficient velikosti pozemku – zohledňuje velikost pozemku, větší pozemek zhodnocuje nemovitost.

K6 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Jsou zde zohledněny náklady na odkup pozemku od města Znojmo pod přestavěnou částí stavby.

#### ***4.2.1.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění***

**Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 2 110 000,- Kč.**

## 5 ODŮVODNĚNÍ

### 5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

**Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 2 110 000,- Kč.**

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné porovnávací metodou.

### 5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

## 6 ZÁVĚR

### 6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) na níže uvedených nemovitostech:

Okres: CZ0647 Znojmo	Obec: 593711 Znojmo			
Kat.území: 736121 Přímětice	List vlastnictví: 889			
<b>V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)</b>				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
Krejčí Marek, Jevišovická 21/4, Přímětice, 66904 Znojmo				
730719/5082				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 14	134	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Přímětice, č.p. 21, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 14				

Obrázek č. 10 – Identifikace nemovitých věcí (cuzk.cz)

### 6.2 Odpověď

**Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že cena obvyklá nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:**

**2 110 000 Kč**

*Cena slovy: dvamilionystodesettisíc Kč*

### 6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné obvyklé ceny (tržní hodnoty). Interval obvyklé ceny (tržní hodnoty) obecně považujeme v rozmezí  $\pm 10\%$  od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílela Ing. Sofie Pokorná, což je zaměstnankyně znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena smluvně

- Posudek zpracovala znalecká kancelář Statikum s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je Saluka v.o.s., Masarykovo nám. 1484, 530 02 Pardubice
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí.

**PŘÍLOHY**

Příloha č. 1 – Výpis z KN .....	7 listů
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy .....	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy .....	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace .....	5 listů
Příloha č. 5 – Plné znění inzerátů .....	15 listů

# **Příloha č. 1**

## **Výpis z katastru nemovitostí**

Počet listů: 7

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2023 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 736121 Přímětice

List vlastnictví: 889

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

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

Vlastnické právo

Krejčí Marek, Jevišovická 21/4, Přímětice, 66904 Znojmo	730719/5082	
---	-------------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	14	134	zastavěná plocha a nádvoří
-----	----	-----	----------------------------

Součástí je stavba: Přímětice, č.p. 21, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 14

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 pohledávek v celkové výši 1.090.000,- Kč s příslušenstvím
- k zajištění veškerých budoucích pohledávek do celkové výše 1.090.000,- Kč, které mohou vzniknout do 30.4.2043

Oprávnění pro

G. P. Investments a.s., Ostrovského 253/3, Smíchov,  
15000 Praha 5, RČ/IČO: 28507461

Povinnost k

Parcela: St. 14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0321271119/1 ze dne 26.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.03.2008.

V-1655/2008-713

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 04.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2020 08:35:12. Zápis proveden dne 08.01.2021.

V-11928/2020-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění jistiny 19.500.000 Kč a jejího příslušenství  
k zajištění stávajících a budoucích pohledávek do výše 39.000.000 Kč, které budou vznikat do 1.7.2033 ze Smlouvy o úvěru č.1332700059

Oprávnění pro

NEY spořitelní družstvo, Rohanské nábřeží 671/15,  
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 26137755

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č. 1332700059/ZSP/13 ze dne 04.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2021 08:28:45. Zápis proveden dne 26.01.2021; uloženo na prac. Znojmo

V-30/2021-713

Pořadí k 05.01.2021 08:28

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 115 523,33 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

G. P. Investments a.s., Ostrovského 253/3, Smíchov,

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2023 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 736121 Přímětice

List vlastnictví: 889

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

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

15000 Praha 5, RČ/IČO: 28507461

*Povinnost k*

Parcela: St. 14

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Praha 4 č.j. 189 EX 1721/2021-13 ze dne 25.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2021 13:38:04. Zápis proveden dne 24.08.2021.

V-8140/2021-713

*Pořadí k* 07.06.2021 00:00

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*

Krejčí Marek, Jevišovická 21/4, Přímětice, 66904  
Znojmo, RČ/IČO: 730719/5082

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-228/2021 -9 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 04.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2021 16:16:15. Zápis proveden dne 10.03.2021; uloženo na prac. Brno-město

Z-2703/2021-702

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Krejčí Marek, Jevišovická 21/4, Přímětice, 66904  
Znojmo, RČ/IČO: 730719/5082  
Parcela: St. 14

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 097 EX-228/2021 -11 ze dne 08.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2021 16:11:44. Zápis proveden dne 11.03.2021; uloženo na prac. Znojmo

Z-1609/2021-713

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38, 110 00 Praha 1

*Povinnost k*

Krejčí Marek, Jevišovická 21/4, Přímětice, 66904  
Znojmo, RČ/IČO: 730719/5082

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 1792/21-9 k 16 EXE-1702/2021 11 ze dne 21.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2021 21:09:03. Zápis proveden dne 23.06.2021; uloženo na prac. Praha

Z-20629/2021-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 14

-31-

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 4 č.j.

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

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



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2023 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 736121 Přímětice

List vlastnictví: 889

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

## Typ vztahu

189 EX-1792/2021 -11 ze dne 21.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2021 21:09:06. Zápis proveden dne 23.06.2021; uloženo na prac. Znojmo Z-4354/2021-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 189 EX 1792/2021-11 ze dne 21.06.2021. Právní moc ke dni 28.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 03:54:23. Zápis proveden dne 07.10.2021; uloženo na prac. Znojmo

Z-6466/2021-713

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Krejčí Marek, Jevišovická 21/4, Přímětice, 66904  
Znojmo, RČ/IČO: 730719/5082

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-03508/2021 -008 ze dne 14.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2021 13:15:04. Zápis proveden dne 03.08.2021; uloženo na prac. Cheb

Z-3187/2021-402

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 14

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Cheb 074 EX-03508/2021 -014 ze dne 29.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2021 12:15:10. Zápis proveden dne 03.08.2021; uloženo na prac. Znojmo

Z-5070/2021-713

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 00 Přerov

Povinnost k

Krejčí Marek, Jevišovická 21/4, Přímětice, 66904  
Znojmo, RČ/IČO: 730719/5082

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-18970/2021 -10 ze dne 03.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2021 08:10:07. Zápis proveden dne 06.08.2021; uloženo na prac. Znojmo

Z-5171/2021-713

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 14

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-18970/2021 -14 ze dne 04.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2021 08:10:07. Zápis proveden dne 06.08.2021; uloženo na prac. Znojmo

Z-5171/2021-713

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, LL.M., Školská 38, 110 00 Praha 1

Povinnost k

-32-

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2023 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 736121 Přímětice

List vlastnictví: 889

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

**Krejčí Marek, Jevišovická 21/4, Přímětice, 66904**  
**Znojmo, RČ/IČO: 730719/5082**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 4 189 EX-2482/2021 -10 ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 11:09:55. Zápis proveden dne 18.08.2021; uloženo na prac. Znojmo Z-5404/2021-713**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**Parcela: St. 14**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 4 č.j. 189 EX-2482/2021 -13 ze dne 12.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2021 16:44:24. Zápis proveden dne 23.08.2021; uloženo na prac. Znojmo Z-5362/2021-713**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 189 EX 2482/2021-13 ze dne 12.08.2021. Právní moc ke dni 28.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 03:54:31. Zápis proveden dne 07.10.2021; uloženo na prac. Znojmo Z-6467/2021-713**

**o Zahájení exekuce**

**- pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň**

*Povinnost k*

**Krejčí Marek, Jevišovická 21/4, Přímětice, 66904**  
**Znojmo, RČ/IČO: 730719/5082**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-08474/2021 -014 ze dne 19.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2021 09:06:44. Zápis proveden dne 24.08.2021; uloženo na prac. Plzeň-město Z-4729/2021-405**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**Parcela: St. 14**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město 094 EX-08474/2021 -016 ze dne 19.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2021 09:05:46. Zápis proveden dne 25.08.2021; uloženo na prac. Znojmo Z-5548/2021-713**

**o Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

**Krejčí Marek, Jevišovická 21/4, Přímětice, 66904**  
**Znojmo, RČ/IČO: 730719/5082**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-3982/2021 -15 ze dne 16.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2021 10:31:35. Zápis proveden dne 20.09.2021; uloženo na prac. Znojmo Z-6110/2021-713**

-33-

*Související zápisy*

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

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2023 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 736121 Přímětice

List vlastnictví: 889

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

*Typ vztahu*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**Parcela: St. 14**

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-3982/2021 -22 ze dne 17.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2021 10:31:33. Zápis proveden dne 20.09.2021; uloženo na prac. Znojmo Z-6109/2021-713

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova ul. 53, Třebíč, 674 01 Třebíč**

*Povinnost k*

**Krejčí Marek, Jevišovická 21/4, Přímětice, 66904  
Znojmo, RČ/IČO: 730719/5082**

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Třebíči 042 Ex-947/2021 -7 ze dne 20.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2021 10:19:25. Zápis proveden dne 23.09.2021; uloženo na prac. Třebíč Z-3512/2021-710

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**Parcela: St. 14**

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Třebíč 042 EX-947/2021 -19 ze dne 23.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2021 11:58:45. Zápis proveden dne 27.09.2021; uloženo na prac. Znojmo Z-6246/2021-713

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

*Povinnost k*

**Krejčí Marek, Jevišovická 21/4, Přímětice, 66904  
Znojmo, RČ/IČO: 730719/5082**

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSBR 32 INS 18451/2021-A-16 ze dne 08.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2021 11:45:55. Zápis proveden dne 16.12.2021; uloženo na prac. Znojmo Z-8326/2021-713

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

o **Smlouva kupní ze dne 31.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.03.2008.**

**V-1743/2008-713**

**Pro: Krejčí Marek, Jevišovická 21/4, Přímětice, 66904 Znojmo**

**RČ/IČO: 730719/5082**

---

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

---

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2023 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 736121 Přímětice

List vlastnictví: 889

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

---

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: 10.07.2023 09:30:54

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

## **Příloha č. 2**

### **Náhled KN-mapy**

Počet listů: 2



## **Příloha č. 3**

### **Náhled Ortofoto-mapy**

Počet listů: 2

991/27

991/24

13

12

14

15

11

10/2

1042/1

Prok

9

1:250



10/1

-39-



## **Příloha č. 4**

### **Fotodokumentace**

Počet listů: 5



Pohledy na RD z ulice



Vstup do RD



Dvorek a pohled na RD ze dvorku



Interiéry RD



Interiéry RD

## **Příloha č. 5**

### **Plné znění inzerátů**

Počet listů: 15

# Prodej, Rodinný dům, 80 m<sup>2</sup>, Znojmo, okres Znojmo

## Identifikace



## Rodinný dům, 80 m<sup>2</sup>, Znojmo, okres Znojmo

**Celková cena:** 2 150 000 Kč

**Adresa:** Znojmo, okres Znojmo

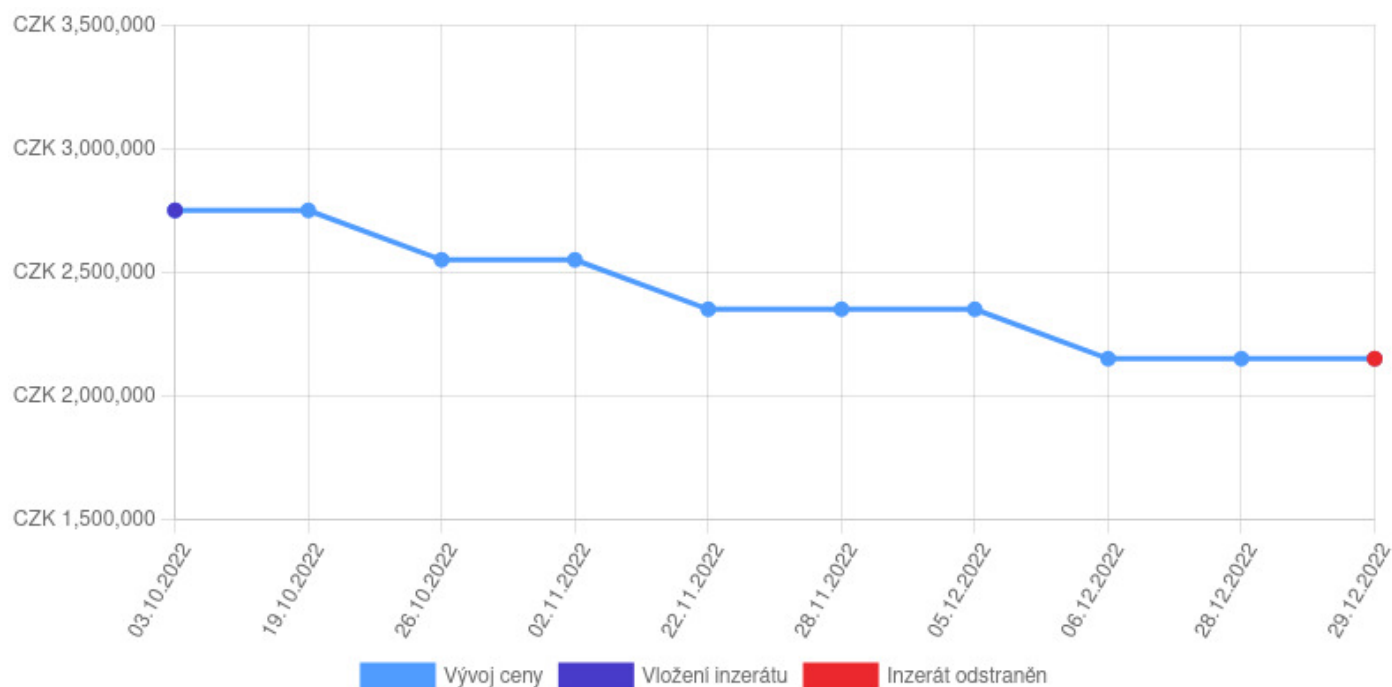
## Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Lokalita</b>	Znojmo, okres Znojmo	<b>Cena</b>	2 150 000 Kč
<b>Konstrukce</b>	Smíšená	<b>Plocha pozemku</b>	781 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Typ objektu</b>	Přízemní
<b>Užitná plocha</b>	80 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce

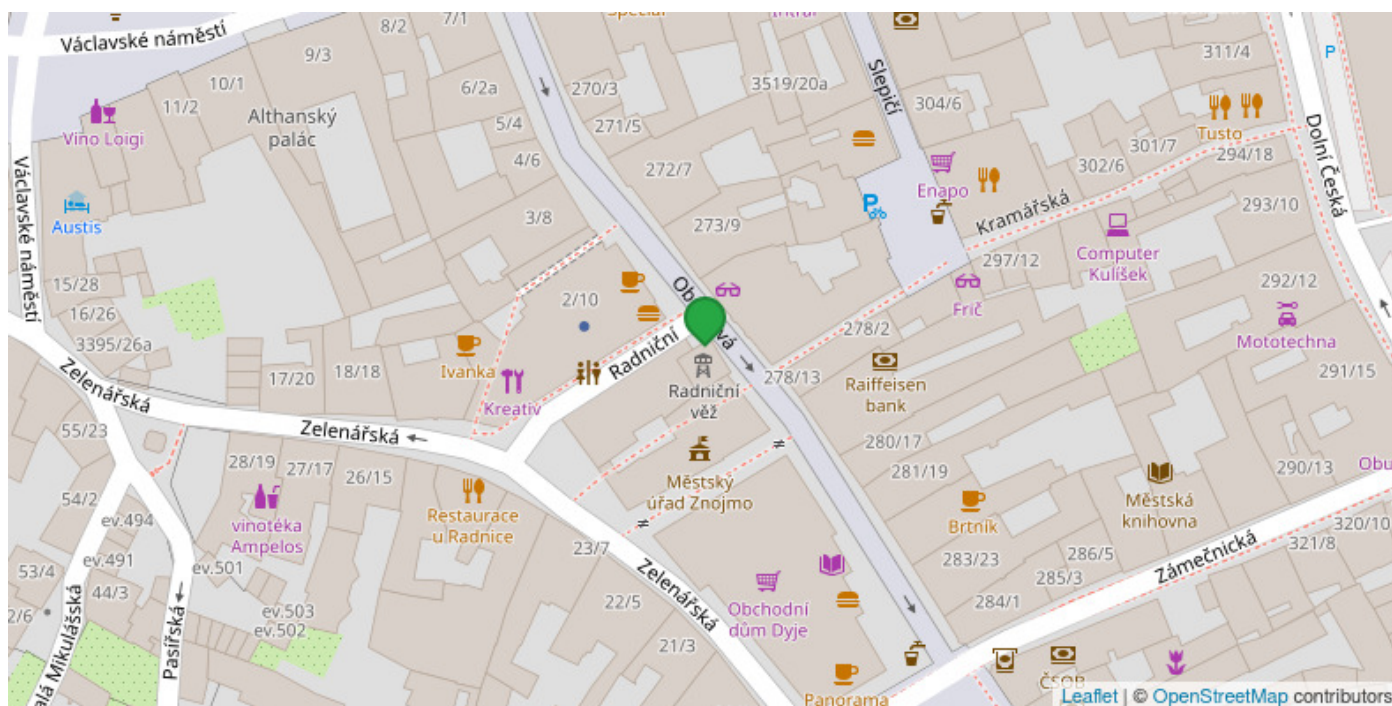
## Slovní popis

V exkluzivním zastoupení majitele Vám představujeme na prodej rodinný dům ve vinařské oblasti Popice u Znojma. Jedná se o rodinný dům o dispozici 3+KK o užitné ploše cca 80 m<sup>2</sup>, dvorek cca 32 m<sup>2</sup>, stodola 60 m<sup>2</sup> se vstupem do podkrovní domu a zahrada o velikosti 600 m<sup>2</sup> - celková plocha pozemku je tedy 781 m<sup>2</sup>. Dům je postaven ze smíšeného zdiva, je napojen na elektřinu, obecní kanalizaci a vodovod (lze využít i vlastní studnu). Topení v domě je na plynový kotel nebo v obývacím pokoji na krbová kamna. Na domě je průběžná rekonstrukce - nové betonové podlahy, koupelna s wc, obklady, okna. Obec Popovice je velmi turisticky vyhledávanou lokalitou s dobrou občanskou vybaveností. Nachází se necelých 10 km od města Znojma, ale také od Národního parku Podyjí, který je ideální pro cyklistické ale i pěší výlety. Pokud hledáte spokojené bydlení v soukromí, v malebné obci s výbornou dostupností do Znojma nebo sousedního Rakouska, tak je tato nabídka přímo pro Vás. Neváhejte a domluvte si osobní prohlídku nemovitosti. S financováním nemovitosti rádi pomůžeme. Zajistíme ty nejlepší podmínky na trhu! Budeme se na Vás těšit!

## Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Mapové zobrazení





# Fotodokumentace



# Prodej, Rodinný dům, 89 m<sup>2</sup>, Znojmo, okres Znojmo

## Identifikace



## Rodinný dům, 89 m<sup>2</sup>, Znojmo, okres Znojmo

**Celková cena:** 3 300 000 Kč

**Adresa:** Znojmo, okres Znojmo

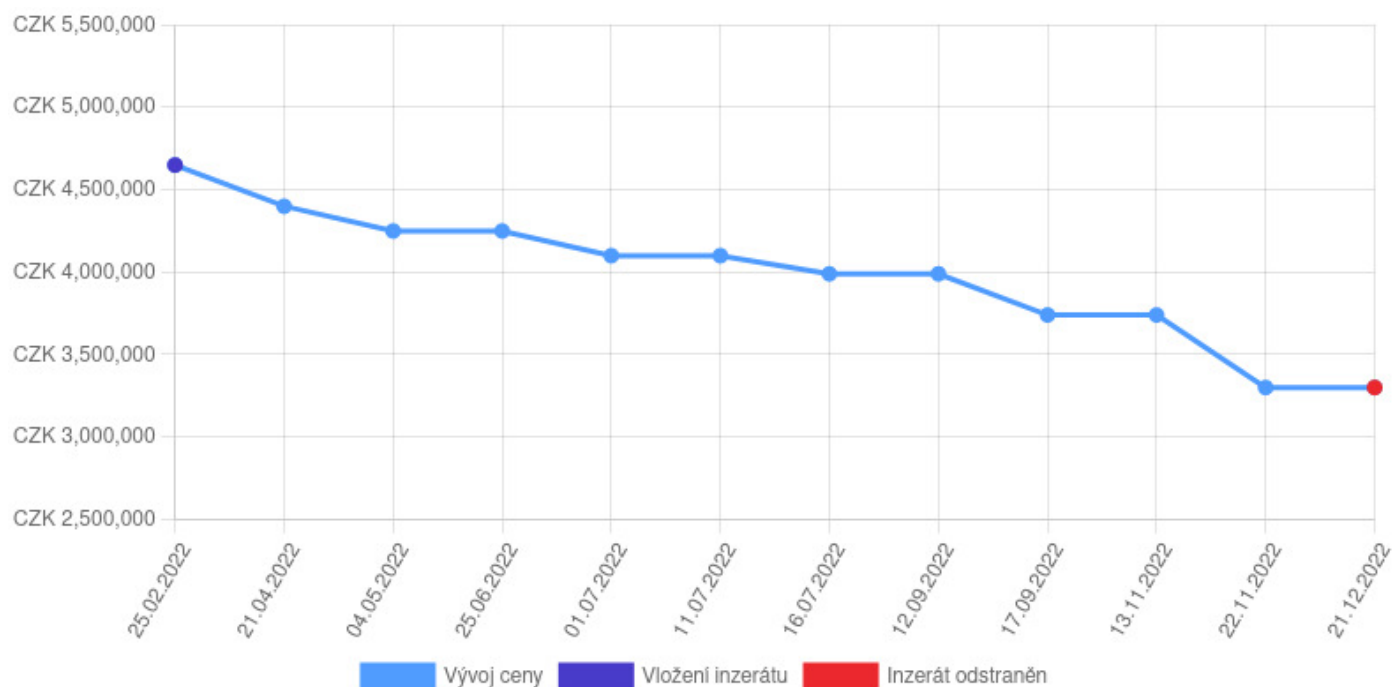
## Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Lokalita</b>	Znojmo, okres Znojmo	<b>Cena</b>	3 300 000 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	sleva, včetně právního servisu	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	357 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Přízemní	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění	<b>Užitná plocha</b>	89 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Voda</b>	Vodovod

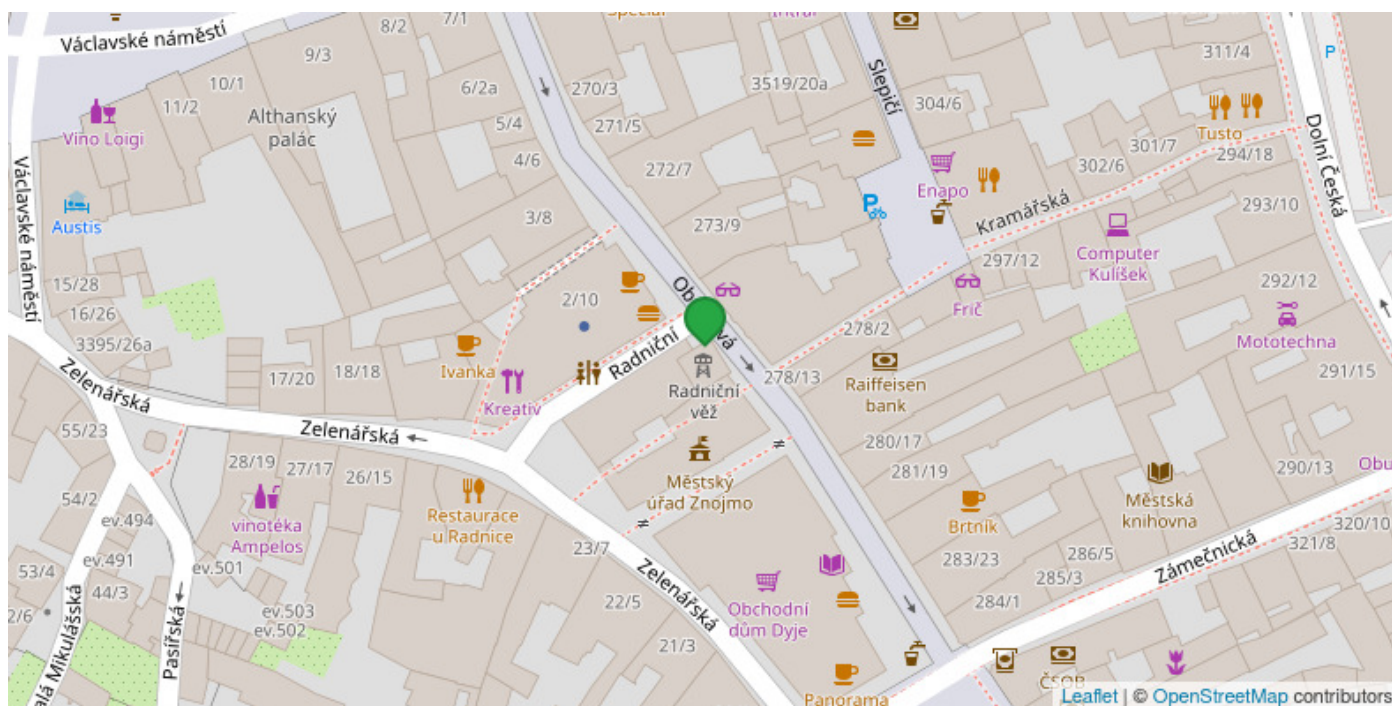
## Slovní popis

V příměstské části Znojmo-Přímětice nabízíme k prodeji rodinný dům. Nemovitost se nachází v klidnější části obce, kde převažuje zástavba rodinnými domy. Jedná se o menší dům s předzahrádkou, dvorkem a hospodářskými budovami. Zastavěná plocha budovy činí cca 89 m<sup>2</sup>, pozemek s budovami má 268 m<sup>2</sup>. Dům je jednopodlažní, střecha sedlová s půdou, krytina z pálených tašek. Dispozičně je dům koncipován jako 2+1 se vstupní verandou, koupelnou, samostatným WC a spíží. Dům je napojen na elektřinu, obecní vodu, kanalizaci a plyn. Vytápění a ohřev vody zajištěn plynovým kotlem. Vedle vchodu do domu je možné vybudovat garážové stání nebo vjezd do dvora. Rozšíření plochy pro bydlení umožňuje jak prostor ve dvoře nebo půda. Lokalita příjemná vzhledem k ustálené výstavbě, samozřejmostí výborná dopravní obslužnost včetně MHD. Doplňující informace, případně prohlídku žádejte v RK. Aktuálně výhodná cenová nabídka!

## Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Mapové zobrazení



## Fotodokumentace



# Prodej, Rodinný dům, 123 m<sup>2</sup>, Hlavní č.p. 118/6, Znojmo, okres Znojmo

## Identifikace



**Rodinný dům, 123 m<sup>2</sup>, Hlavní č.p. 118/6, Znojmo, okres Znojmo**

**Celková cena: 2 800 000 Kč**

**Adresa: Hlavní, Znojmo, okres Znojmo**

## Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Cena dle KS</b>	2 800 000 Kč	<b>Datum podpisu KS</b>	15.03.2022
<b>Číslo řízení</b>	V-2363/2022-713	<b>Poznámka k ceně</b>	2 800 000 Kč za nemovitost
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	212
<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí	<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Podlahová plocha</b>	123	<b>Plocha užitná</b>	160
<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce	<b>Plyn</b>	Plynovod

## Slovní popis

Exkluzivně se souhlasem majitele nabízíme k prodeji starší dům vhodný k rekonstrukci. Dům má veliký potenciál, protože se jedná o dva domy, které jsou nyní stavebně propojeny. Jeden dům je do ulice Hlavní a druhý do ulice Poštovní. Z obou dvou ulic je vchod do domu. V 1NP obou domů se nachází po celé jejich délce taktéž propojená půda vhodná ke zbudování dalších obytných pokojů, a přístup na obrovskou terasu.

## Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

**Číslo řízení:** V-2363/2022-713    **Datum podání:** 15.03.2022    **Datum zplatnění:** 05.04.2022    **Cena:** 2 800 000 Kč

### Nemovitosti v transakci

**Rodinný dům, Hlavní č.p. 102, Znojmo, okres Znojmo**

**Konstrukce:** cihlová, **Plocha pozemku:** 150 m<sup>2</sup>

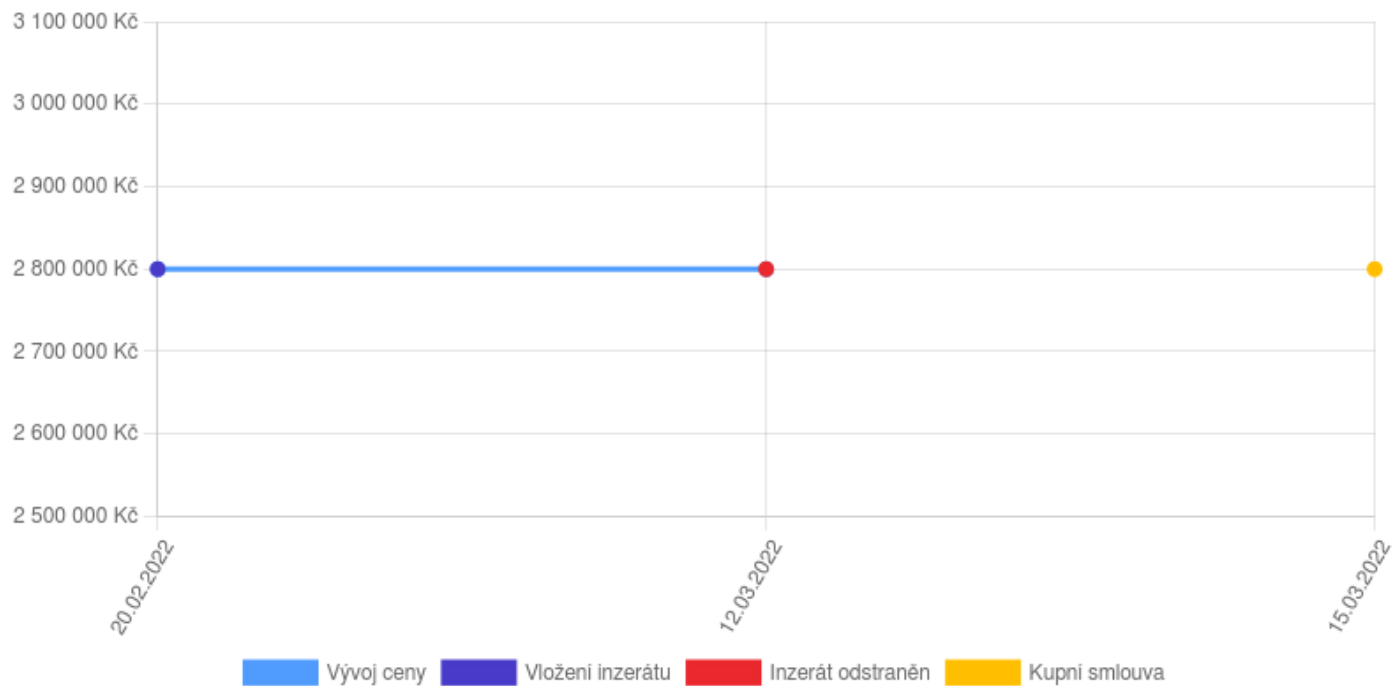
stavební č. 127/1 Přímětice (součástí je stavba č.p. 102, čst obce Přímětice)

**Rodinný dům, Hlavní č.p. 118/6, Znojmo, okres Znojmo**

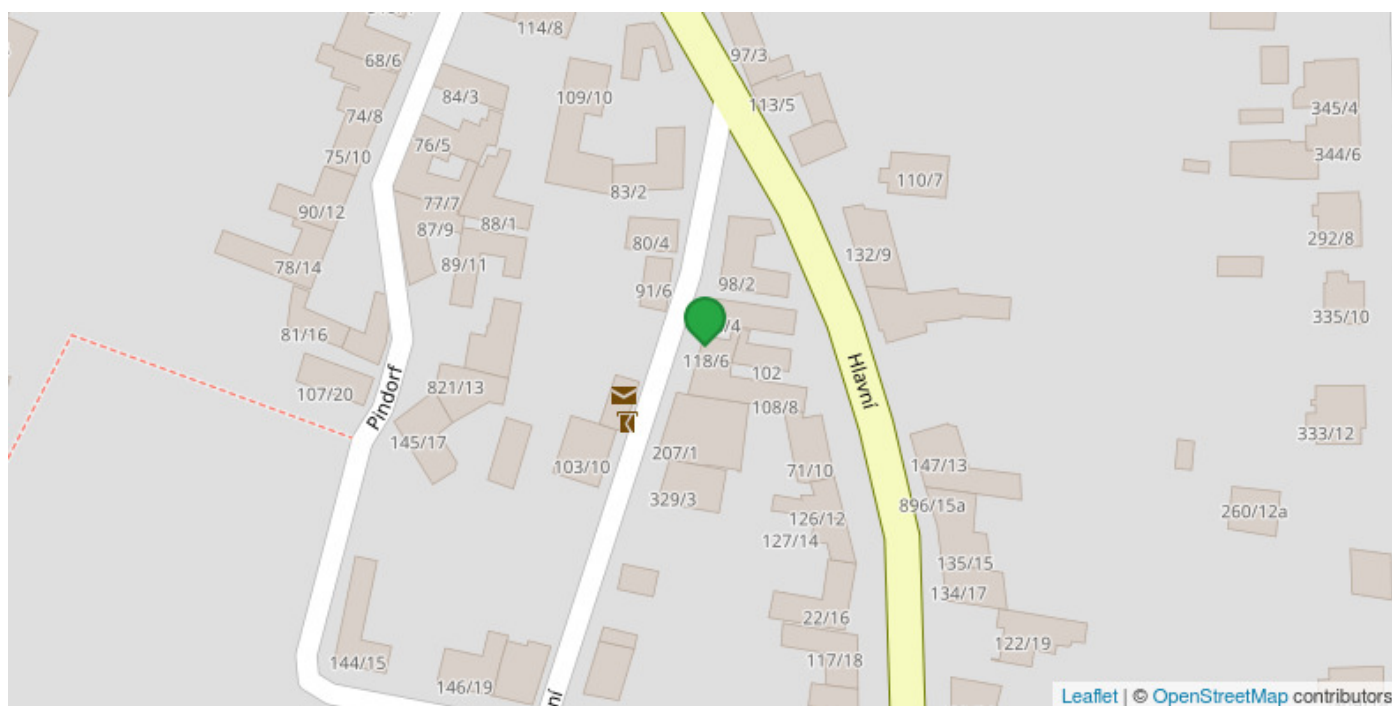
**Konstrukce:** smíšená, **Plocha pozemku:** 62 m<sup>2</sup>

stavební č. 127/2 Přímětice (součástí je stavba č.p. 118, čst obce Přímětice)

## Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Mapové zobrazení



# Fotodokumentace



**LEGENDA MÍSTNOSTÍ**

- 1 - Předstí (2,15 m<sup>2</sup>)
- 2 - Sálna (1,10 m<sup>2</sup>)
- 3 - Chodba (8,71 m<sup>2</sup>)
- 4 - Technická místnost (3,95 m<sup>2</sup>)
- 5 - Chodba (1,40 m<sup>2</sup>)
- 6 - Obývací pokoj (15,08 m<sup>2</sup>)
- 7 - Koupelna (3,53 m<sup>2</sup>)
- 8 - Kuchyně (7,81 m<sup>2</sup>)
- 9 - Jídlna (12,09 m<sup>2</sup>)
- 10 - Ložnice (12,07 m<sup>2</sup>)
- 11 - Pokoj (15,60 m<sup>2</sup>)
- 12 - Dvůr (23,40 m<sup>2</sup>)
- 13 - Garáž (15,76 m<sup>2</sup>)

\*Včetně nezastřešené plochy vlnitých

PROFESIONÁLNÍ  
PREZENTACE  
NEMOVITOSTÍ





# Prodej, Rodinný dům, 140 m<sup>2</sup>, Oblekovice, Znojmo, okres Znojmo

## Identifikace



### Rodinný dům, 140 m<sup>2</sup>, Oblekovice, Znojmo, okres Znojmo

**Celková cena:** 2 140 000 Kč

**Adresa:** Oblekovice, Znojmo, okres Znojmo

## Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Oblekovice, Znojmo, okres Znojmo	<b>Cena dle KS</b>	2 140 000 Kč
<b>Datum podpisu KS</b>	08.03.2021	<b>Číslo řízení</b>	V-2196/2021-713
<b>Poznámka k ceně</b>	2 200 000 Kč za nemovitost	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	464 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Typ objektu</b>	Přízemní	<b>Podlaží bytu</b>	1
<b>Zastavěná plocha</b>	233 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	140 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	233 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1		

## Slovní popis

Využijte výrazného snížení ceny! Se souhlasem majitele Vám zprostředkujeme prodej domu 3 + 1 s uzavřenou zahradou v Oblekovicích. V domě se po potřebných úpravách dá ihned bydlet anebo nejprve provést důkladnější rekonstrukci a potom se teprve nastěhovat. Dům je napojený na elektriku (funkční). Přípojka kanalizace a obecní vody je v chodníku před domem. Zdrojem užitkové a pitné vody je momentálně vlastní studna, která je napojená na domovní vodárnu. Zkoušky pitné vody nejsou doloženy. Dům je napojený na plyn, plynoměr je momentálně odpojený. Dům disponuje sklepem a půdou. Z centrální chodby vstoupíte na zahradu, která je celá uzavřená zdí a po úpravách může skýtat klidnou oazu v blízkosti města. Průkaz energetické náročnosti se zpracovává, proto momentálně uvádíme třídu G. Doporučuji osobní prohlídku. Do konce ledna 2021 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,69 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

## Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

**Číslo řízení:** V-2196/2021-713    **Datum podání:** 10.03.2021    **Datum zplatnění:** 31.03.2021    **Cena:** 2 140 000 Kč

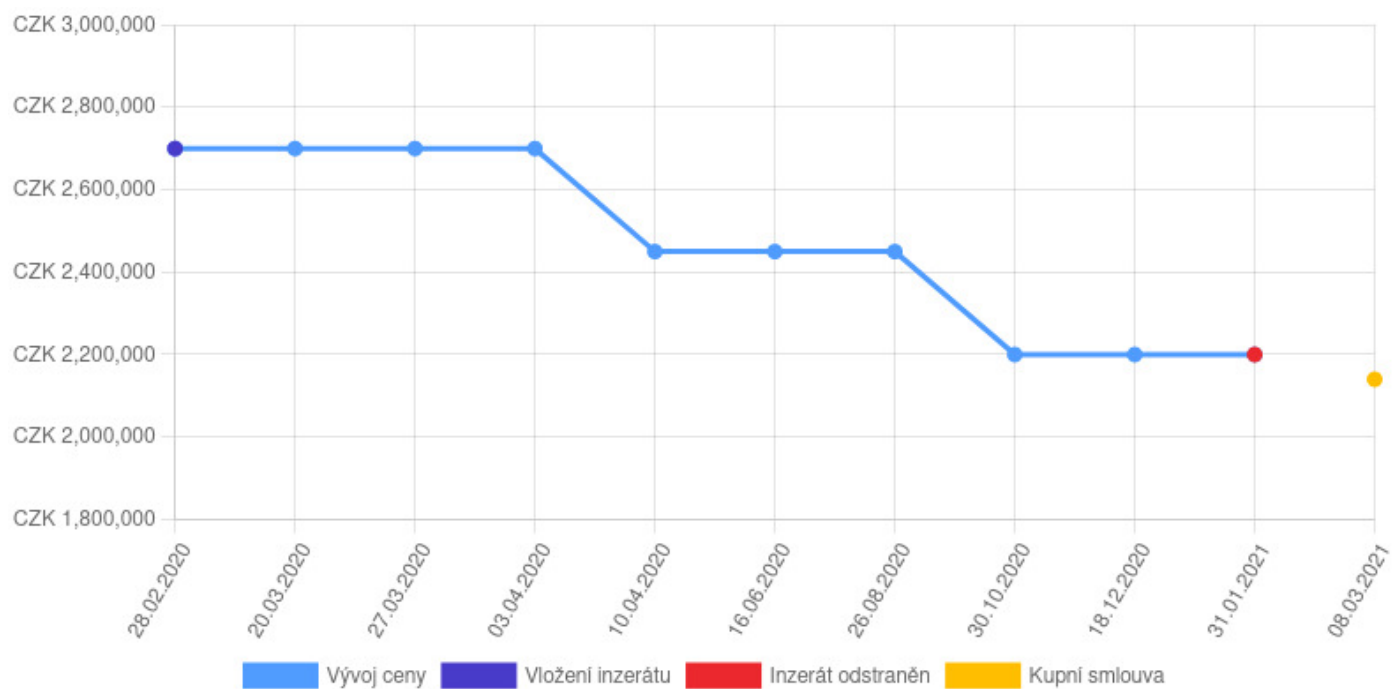
### Nemovitosti v transakci

**Oblekovická č.p. 84/44, Znojmo, okres Znojmo**

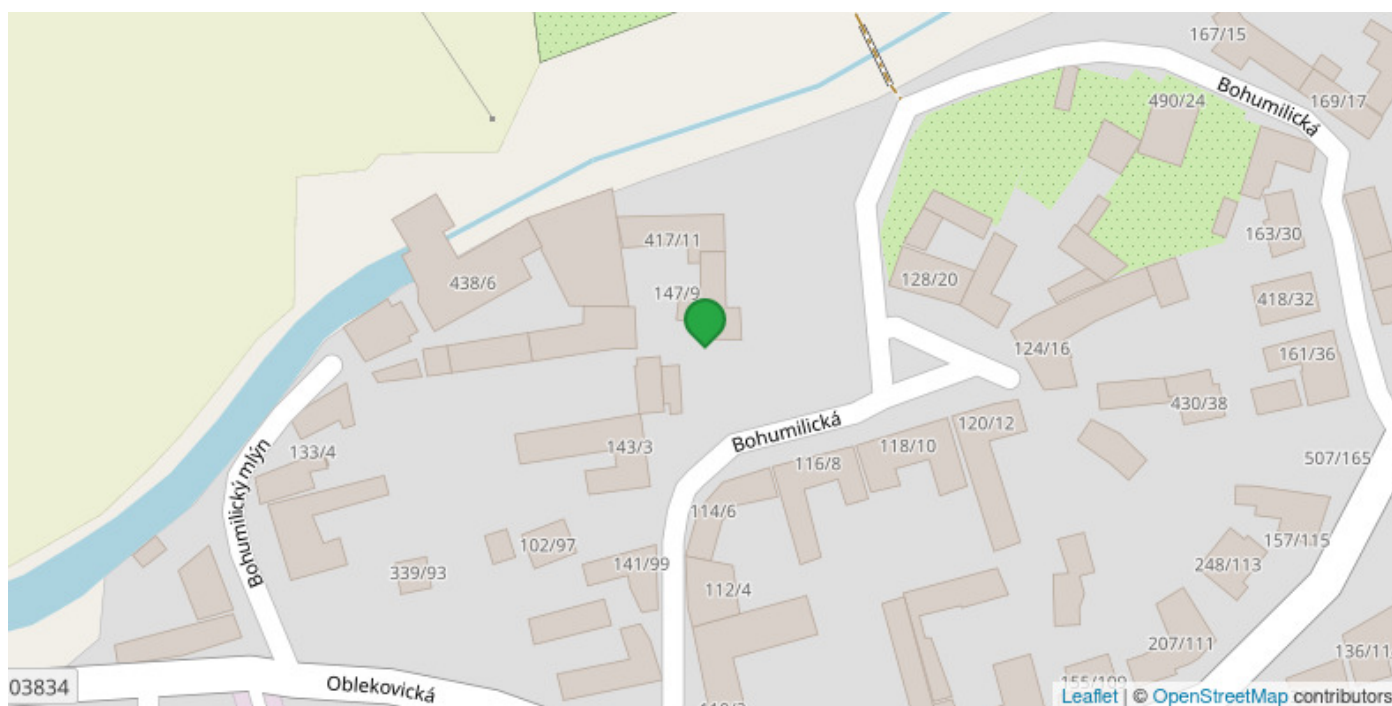
**Konstrukce:** smíšená, **Plocha pozemku:** 464 m<sup>2</sup>

č. 400/1 Oblekovice (součástí je stavba č.p. 84, čst obce Oblekovice)

## Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



## Mapové zobrazení



# Fotodokumentace



## 7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (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 7503/2023.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

### Otisk znalecké pečeti

#### Datum a podpis

V Brně dne 10. 7. 2023



  
.....  
Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

  
.....  
STATIKUM s.r.o.  
Ing. Pavel Pejchal, jednatel