

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 75955/2024

Obor/odvětví/specializace : Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.407, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 372 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.188 v obci Štítary, včetně příslušenství a pozemku p.č.408, orná půda, o velikosti 1754 m², vše zapsáno na LV č.966 pro k.ú. Štítary na Moravě

Znalec:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y
Číslo posudku v evidenci znalce: 7065/2024

Zadavatel:

insolvenční správce, IČ: IČ:01893629, Mgr. Martin Pokorný
Hodolanská 413/32
779 00 Olomouc

Číslo jednací: KSBR 30INS 3906/2023

OBVYKLÁ CENA	3 000 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 43

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 04.10.2024

Vyhotoveno: V Tršicích 08.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.407, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 372 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.188 v obci Štítary, včetně příslušenství a pozemku p.č.408, orná půda, o velikosti 1754 m², vše zapsáno na LV č.966 pro k.ú. Štítary na Moravě.

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává za účelem insolvenčního řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

nejsou

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 04.10.2024 za přítomnosti znalce, ins.správce a zástupce věřitele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.966 pro k.ú. Štítary na Moravě
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR
- vlastní ZP č.12118/2024

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

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

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Štítary, k.ú. Štítary na Moravě
Adresa nemovité věci: č.p. 244, 671 02 Štítary

Vlastnické a evidenční údaje

Míroslava Blümllová, č. p. 244, 671 02 Štítary, LV: 966, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

dvorní přístavba není zakreslena v KM

Místopis

Dnešní Štítary jsou moderní obcí, která otevírá svou přívětivou náruč jak obyvatelům, tak četným návštěvníkům. Ti sem míří hlavně proto, že Štítary patří do rekreační zóny Vranovské přehrady. V jejich katastru leží stovky chat a samotná obec je vstupní branou na vranovskou pláž. Turistickou přitažlivost Štítar navíc zvyšuje dostupnost dvou významných kulturních památek - státního zámku

Vranov nad Dyjí a státního hradu Bítov. Skutečnost, že obec neleží přímo u břehů přehrady zaručuje zdejší rekreativním dostatečný klid pro odpočinek a pobyt v okolní přírodě, který lze spojit se sportovním vyžitím. Kromě cyklistických stezek protíná Štítary také silniční spojnice Šumná - Bítov (silnice č. 408), která je zároveň jedním z důležitých dopravních spojení Znojemska a Jindřichohradecka. Štítary jsou příjemným místem pro život, i pro strávení letní dovolené. Policie:

Vranov nad Dyjí

Zdravotnické zařízení: Šumná

Pošta: Šumná

Peněžní ústav: Ne

Veterinární zařízení: Ne

Čerpací stanice: Ano (v současné době uzavřena)

Inženýrské sítě :

Vodovod: Ano

Kanalizace: Ano

Plynofikace: Ano

Čistírna odpadních vod: Ano

Školství

Mateřská škola: Ano

Základní škola (1. - 4. ročník): V místě

Základní škola (5. - 9. ročník): Šumná

Doprava

Autobusová zastávka linky místního významu: Ano

Vlaková zastávka: Šumná (2km)

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zastávka RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

385/1

Městys Štítary, č. p. 149, 67102 Štítary

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je řadový krajní objekt rodinného domu, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím. Je zděný, střecha je sedlová a pultová, s krytinou z betonové tašky a vlnovky, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je z ulice zateplená do lepidla, jinak břizolitová ve zhoršeném stavu a chybějící. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou plné a prosklené, podlahy jsou z dlažby, koberec a laminátu. WC je splachovací, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlo. Vybavení kuchyně je s linkou, plynový sporák, vytápění je ústřední, plynový kotel a kotel na pevná paliva, teplá voda je z boileru. Dispozičně jde o byt 4+kk. Stáří objektu odhaduji na nejméně 100 roků. Celkový stav je podprůměrný, jsou potřebné větší opravy, v objektu se nebydlí, celkové vybavení je průměrné. Objekt je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. U domu se dále nachází venkovní úpravy, trvalé porosty, tři vedlejší stavby ve zhoršeném stavu, a dva přístřešky, ve stavu k odstranění.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |

Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na přiloženém LV č.966 pro k.ú. Štítary na Moravě k datu 25.9.2024. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Ostatní rizika: nejsou

- | | |
|----|-------------------------------|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
|----|-------------------------------|
- Komentář: Nemovitost je volná

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům

1.3. Porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 244 671 02 Štítary
LV:	966
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Štítary
Katastrální území:	Štítary na Moravě
Počet obyvatel:	677
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 315,00 Kč/m ²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
01. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
02. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
03. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
05. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
06. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 585,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,648$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,030$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,667$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,030$$

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2\,126,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,126,00) / 2\,126,00 = \mathbf{0,894}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = \mathbf{1,030}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				

§ 4 odst. 1			585,-	1,030	602,55
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	407	372	602,55	
	Redukční koeficient R = 0,894			538,68	200 388,96
§ 4 odst. 1	orná půda	408	1 754	602,55	
	Redukční koeficient R = 0,894			538,68	944 844,72
Stavební pozemky - celkem			2 126		1 145 233,68

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1995
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 777,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

LNP: $16,37 \cdot 5,67 + 3,93 \cdot 4,92 + 2,03 \cdot 2,45 + 7,8 = 4 \cdot 3,93$ 147,94 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
LNP:	147,94 m ²	2,64 m

Obestavěný prostor

vnější stavba: $16,37 \cdot 5,67 \cdot 3,72 + (3,93 \cdot 4,92 + 2,03 \cdot 2,45 + 7,84 \cdot 3,93) \cdot (3,7 + 2,65) / 2$ 520,29 m³
 zastřešení: $16,37 \cdot 5,67 \cdot 3,2 / 2$ = 148,51 m³
 Obestavěný prostor - celkem: = **668,80 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

$$ZP1 = 147,94 \text{ m}^2$$

Zastavěná plocha všech podlaží:

$$ZP = 147,94 \text{ m}^2$$

Podlažnost: $ZP / ZP1 = 1,00$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: snižující hodnotu RD	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 29 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (29 + 15) = \mathbf{0,780}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,830 = \mathbf{0,566}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 777,- Kč/m³ * 0,566 = 2 137,78 Kč/m³

CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 668,80 m³ * 2 137,78 Kč/m³ * 1,000 * 1,030 = 1 472 639,68 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 472 639,68 Kč

1.3. Porosty

Smišené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 145 233,68
Celková výměra pozemku	m ²	2 126,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	363,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	195 540,84
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	12 710,15
Porosty	=	12 710,15 Kč

Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

1.1. Pozemky:	1 145 233,68 Kč
Stavby a porosty na pozemku:	
1.2. Rodinný dům	1 472 639,68 Kč
1.3. Porosty	12 710,15 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+ 1 485 349,83 Kč
Pozemky s rodinným domem - cena zjištěná celkem	= 2 630 583,51 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Podlahové plochy domu:

chodba 7,71 m², pokoj 9,1 m², pokoj 18,25 m², chodba 3,21 m², pokoj s kk 28,88 m², pokoj 20,36 m², koupelna 3,25 m², WC 1,54 m², chodba 17,73 m². Celkem 110,03 m²

Užitná plocha:	110,03 m ²
Výměra pozemku:	2 126,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Rodinný dům
Lokalita: Štítary 1
Popis: V-8296/2023-713
Pozemek: 1 884,00 m²
Užitná plocha: 131,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,05
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 19. 10. 2023 2 200 000	131,00	16 794	1,10	18 473

Název: Rodinný dům
Lokalita: Štítary 39
Popis: V-8785/2023-713
Pozemek: 325,00 m²
Užitná plocha: 73,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,95
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,35
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.11.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 590 000	73,00	21 781	1,04	22 652

Název: Rodinný dům
Lokalita: Šumná 102
Popis: V-379/2024-713
Pozemek: 1 016,00 m²
Užitná plocha: 144,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,08
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,25
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.1.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 500 000	144,00	24 306	1,03	25 035

Název: Rodinný dům
Lokalita: Šumná 9
Popis: V-2446/2024-713
Pozemek: 1 662,00 m²
Užitná plocha: 195,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,15
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 26.3.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 200 000	195,00	21 538	0,97	20 892

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	18 473 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 763 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	25 035 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	21 763 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	110,03 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 394 582,90
reálná možnost využití zahrady k další výstavbě	* 1,25
=	2 993 228,63
Výsledná porovnávací hodnota	2 993 229 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky s rodinným domem	2 630 583,50 Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 145 233,68 Kč
1.2. Rodinný dům	1 472 639,70 Kč
1.3. Porosty	12 710,10 Kč
	<u>= 2 630 583,50 Kč</u>

Zjištěná cena - celkem: 2 630 583,50 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 630 580,- Kč

slovy: Dva miliony šest set třicet tisíc pět set osmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	2 630 580 Kč
--	---------------------

slovy: Dva miliony šest set třicet tisíc pět set osmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

I. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 2 993 228,60 Kč

Porovnávací hodnota	2 993 229 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	3 000 000 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Tři miliony Kč

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění nedaleko Vranovské přehrady a větší rozloha pozemků ve funkčním celku

Slabé stránky

Negativně působí špatný stav domu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.407, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 372 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.188 v obci Štítary, včetně příslušenství a pozemku p.č.408, orná půda, o velikosti 1754 m², vše zapsáno na LV č.966 pro k.ú. Štítary na Moravě.

Obvyklá cena

3 000 000 Kč

slovy: Tři miliony Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Posuzovací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.966 pro k.ú. Štítary na Moravě	6
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	6
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.966 pro k.ú. Štítary na Moravě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2024 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBK 30 INS 3906/2023 pro Martin Pokorný, Mgr

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594890 Štítary

Kat.území: 763870 Štítary na Moravě

List vlastnictví: 966

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Bláhová Miroslava, č.p. 244, 67102 Štítary	735225/4723	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	407		372 zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Štítary, č.p. 244, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 407					
	408		1754 orná půda		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

a Zástavní právo smluvní

k zajištění jistiny úvěru ve výši 790 000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 25856235

Povinnost k

Parcela: 407, Parcela: 408

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.07.2013.

V-4856/2013-713

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 13.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2022 17:12:31. Zápis proveden dne 17.05.2022.

V-3672/2022-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění pohledávky ve výši jistiny 21.700.000 Kč a příslušenství

k zajištění stávajících a budoucích pohledávek do výše 43.400.000 Kč, které vznikly anebo vzniknou do 01.03.2023

Oprávnění pro

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

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 131790095/ZSP/16 ze dne 30.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2023 14:54:44. Zápis proveden dne 21.04.2023; uloženo na prac. Znojmo

V-2488/2023-713

Pořadí k 30.03.2023 14:54

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.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2024 08:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594890 Štitary
Kat.území: 763870 Štitary na Moravě List vlastnictví: 966
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započeti výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 22.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2019 09:00:18. Zápis proveden dne 03.09.2019; uloženo na prac. Znojmo
Z-5758/2019-713

* Zástavní právo smluvní

k zajištění existujících a budoucích pohledávek z úvěrové smlouvy, č.ú. 10-10.022.788 ve výši 20 000,- EUR s příslušenstvím do úplného splacení pohledávky z úvěrové smlouvy

Oprávnění pro

Raiffeisenkasse Retz-Pulkautal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung FN 55954 k,
Hauptplatz 33, 2070 Retz, Rakouská republika

Povinnost k

Parcela: 407, Parcela: 408

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2016 12:19:25. Zápis proveden dne 04.08.2016.

Pořadí k 14.07.2016 12:19

V-7677/2016-713

* Předkupní právo

po dobu trvání zástavního práva a jejího úplného splacení

Oprávnění pro

Raiffeisenkasse Retz-Pulkautal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung FN 55954 k,
Hauptplatz 33, 2070 Retz, Rakouská republika

Povinnost k

Parcela: 407, Parcela: 408

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.07.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2016 12:19:25. Zápis proveden dne 04.08.2016.

Pořadí k 14.07.2016 12:19

V-7677/2016-713

* Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 350.257,95 Kč

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: 407, Parcela: 408

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Praha 4, č.j.: 189 EX-1614/2019 -14 ze dne 22.08.2019. Právní moc ke dni 05.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2019 09:59:34. Zápis proveden dne 11.06.2024.

Pořadí k 29.07.2019 00:00

V-9306/2019-713

* Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 350 257,95 Kč včetně příslušenství a nákladů nalézacího

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2024 08:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594890 Štitary
Kat. území: 763870 Štitary na Moravě List vlastnictví: 966
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Řízení

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: 407, Parcela: 408

Lístina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Praha 4 č.j. 189EX-1614/2019 -14 ze dne 22.08.2019. Právní
moc ke dni 05.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2021 12:02:36.
Zápis proveden dne 13.06.2024.

Pořadí k 29.07.2019 00:00

V-2328/2021-713

- * Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 103 236,36 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: 407, Parcela: 408

Lístina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Praha 4, č.j. 189 EX 2872/2019-12 ze dne 26.02.2020.
Právní moc ke dni 28.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2020
17:28:54. Zápis proveden dne 13.06.2024.

Pořadí k 30.10.2019 00:00

V-2199/2020-713

- * Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 103 236,36 Kč včetně příslušenství a nákladů řízení

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: 407, Parcela: 408

Lístina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Praha 4 č.j. 189EX-2872/2019 -12 ze dne 26.02.2020. Právní
moc ke dni 28.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2021 12:02:36.
Zápis proveden dne 13.06.2024.

Pořadí k 30.10.2019 00:00

V-2328/2021-713

3. Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

* **Nařizování exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Monika Michlová, Štefánikova 1977/9, 741 01 Nový
Jičín

Povinnost k

Blümllová Miroslava, č.p. 244, 67102 Štitary, RČ/IČO:
735225/4723

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2024 08:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594890 Štitary

Kat. území: 763870 Štitary na Moravě

List vlastnictví: 966

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Lístina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 163 EX 316/2019 - 7 ze dne 03.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2019 20:32:04. Zápis proveden dne 09.05.2019; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-2306/2019-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 407, Parcela: 408

Lístina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Nový Jičín 163 EX-316/2019 -12 ze dne 06.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2019 20:45:08. Zápis proveden dne 10.05.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-2897/2019-713

Lístina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 163 EX 316/2019-12 ze dne 06.05.2019. Právní moc ke dni 16.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2023 20:30:09. Zápis proveden dne 30.06.2023; uloženo na prac. Znojmo

Z-4171/2023-713

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 407, Parcela: 408

Lístina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Nový Jičín 163 EX-316/2019 -12 ze dne 06.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2019 20:45:08. Zápis proveden dne 10.05.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-2897/2019-713

Lístina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 163 EX 316/2019-12 ze dne 06.05.2019. Právní moc ke dni 16.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2023 20:30:09. Zápis proveden dne 30.06.2023; uloženo na prac. Znojmo

Z-4171/2023-713

Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Blümllová Miroslava, č.p. 244, 67102 Štitary, RČ/IČO: 735225/4723

Lístina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 4 č.j. 189 EX-1614/2019 -12 ze dne 15.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2019 22:29:22. Zápis proveden dne 19.08.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-5485/2019-713

Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Blümllová Miroslava, č.p. 244, 67102 Štitary, RČ/IČO: 735225/4723

Lístina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 2700/19-22 k 15 EXE-1645/2019 47 ze dne 11.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2019

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2024 08:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594890 Štitary
Kat. území: 763870 Štitary na Moravě List vlastnictví: 966
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

21:19:27. Zápis proveden dne 14.11.2019; uloženo na prac. Praha
Z-39391/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 407, Parcela: 408

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 4 č.j.
189 EX-2700/2019 -26 ze dne 12.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.11.2019 21:19:05. Zápis proveden dne 14.11.2019; uloženo na prac. Znojmo
Z-8713/2019-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j.
189 EX 2700/2019-26 ze dne 12.11.2019. Právní moc ke dni 25.02.2020. Právní
účinky zápisu k okamžiku 27.02.2020 21:12:31. Zápis proveden dne 02.03.2020;
uloženo na prac. Znojmo

Z-1652/2020-713

* Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Blůmlová Miroslava, č.p. 244, 67102 Štitary, RČ/IČO:
735225/4723

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 2919/19-12 k 15 EXE
1702/2019-13 ze dne 14.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2019
21:49:27. Zápis proveden dne 19.11.2019; uloženo na prac. Praha
Z-40613/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 407, Parcela: 408

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 4 č.j.
189 EX-2919/2019 -18 ze dne 15.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
15.11.2019 21:49:20. Zápis proveden dne 21.11.2019; uloženo na prac. Znojmo
Z-8824/2019-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j.
189 EX 2919/2019-18 ze dne 15.11.2019. Právní moc ke dni 08.02.2020. Právní
účinky zápisu k okamžiku 10.02.2020 22:58:08. Zápis proveden dne 12.02.2020;
uloženo na prac. Znojmo

Z-1151/2020-713

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

Povinnost k

Blůmlová Miroslava, č.p. 244, 67102 Štitary, RČ/IČO:
735225/4723

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Blůmlová Miroslava, č.p. 244, 67102 Štitary, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2024 08:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594890 Štitary
Kat. území: 763870 Štitary na Moravě List vlastnictví: 966
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
735225/4723

Účinky a upozornění - Bez zápisu

Účinky a jiné podklady zápisu

Účinnost

• Salouva kupní ze dne 26.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.07.2013.

V-5188/2013-713

Pro: Blümllová Miroslava, č.p. 244, 67102 Štitary

RČ/IČO: 735225/4723

• Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Znojmě č.j. 13 D 1133/2019-399 ze dne 22.05.2024. Právní moc ke dni 22.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2024 23:00:02. Zápis proveden dne 17.06.2024.

V-4112/2024-713

Pro: Blümllová Miroslava, č.p. 244, 67102 Štitary

RČ/IČO: 735225/4723

• Usnesení soudu o vypořádání SJM při zániku manželství smrtí Okresního soudu ve Znojmě č.j. 13 D 1133/2019-370 ze dne 15.04.2024. Právní moc ke dni 04.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2024 23:00:02. Zápis proveden dne 17.06.2024.

V-4112/2024-713

Pro: Blümllová Miroslava, č.p. 244, 67102 Štitary

RČ/IČO: 735225/4723

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
408	51200	1754

Zbytek 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:

Vyhotoveno: 25.09.2024 09:01:26

Číslo úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
strana 6

Kopie katastrální mapy ze dne 8.2.2024





Fotodokumentace







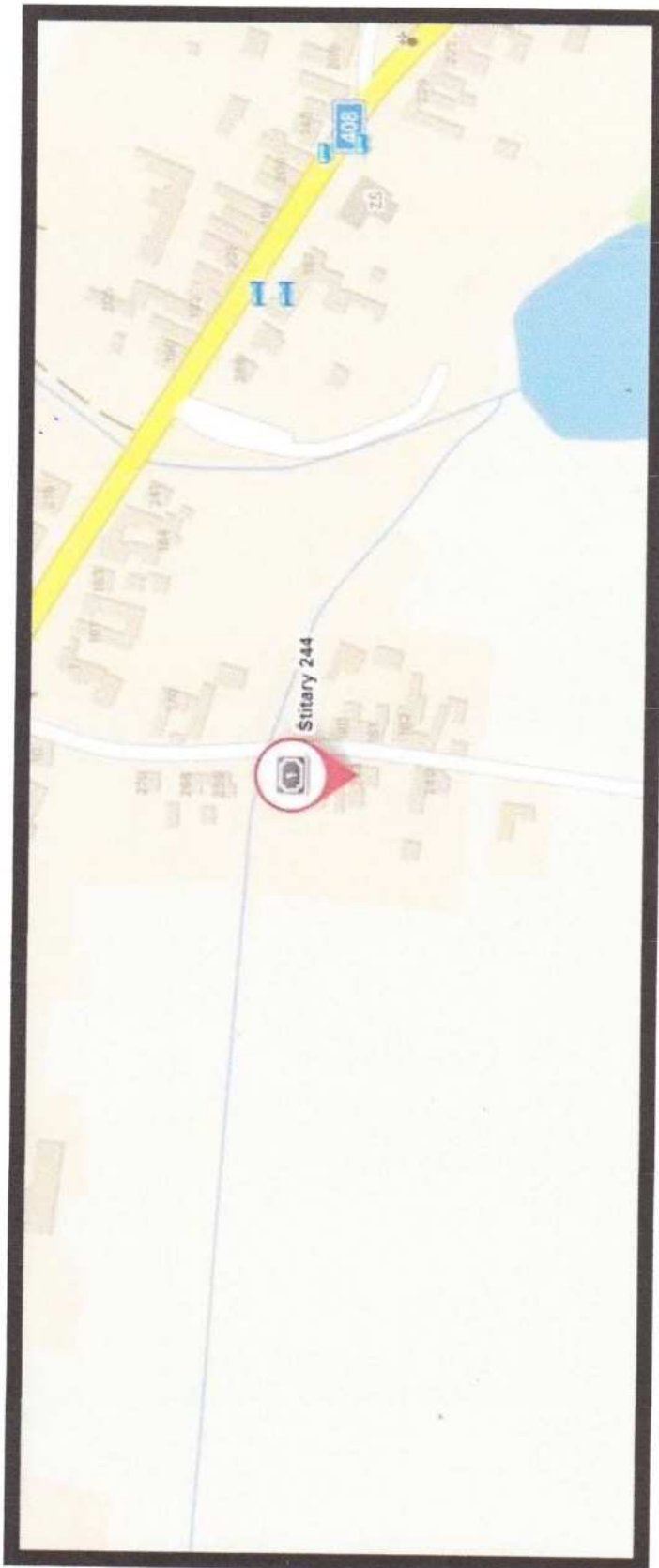


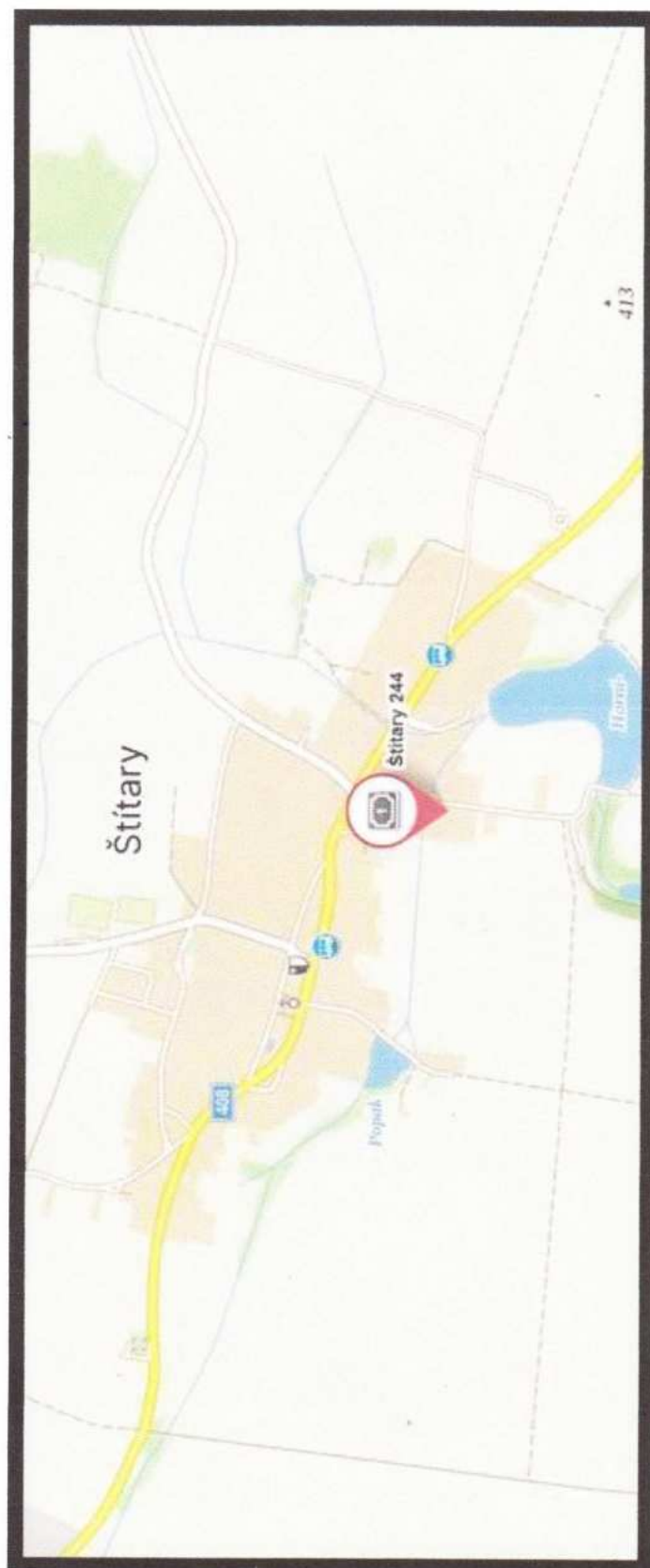


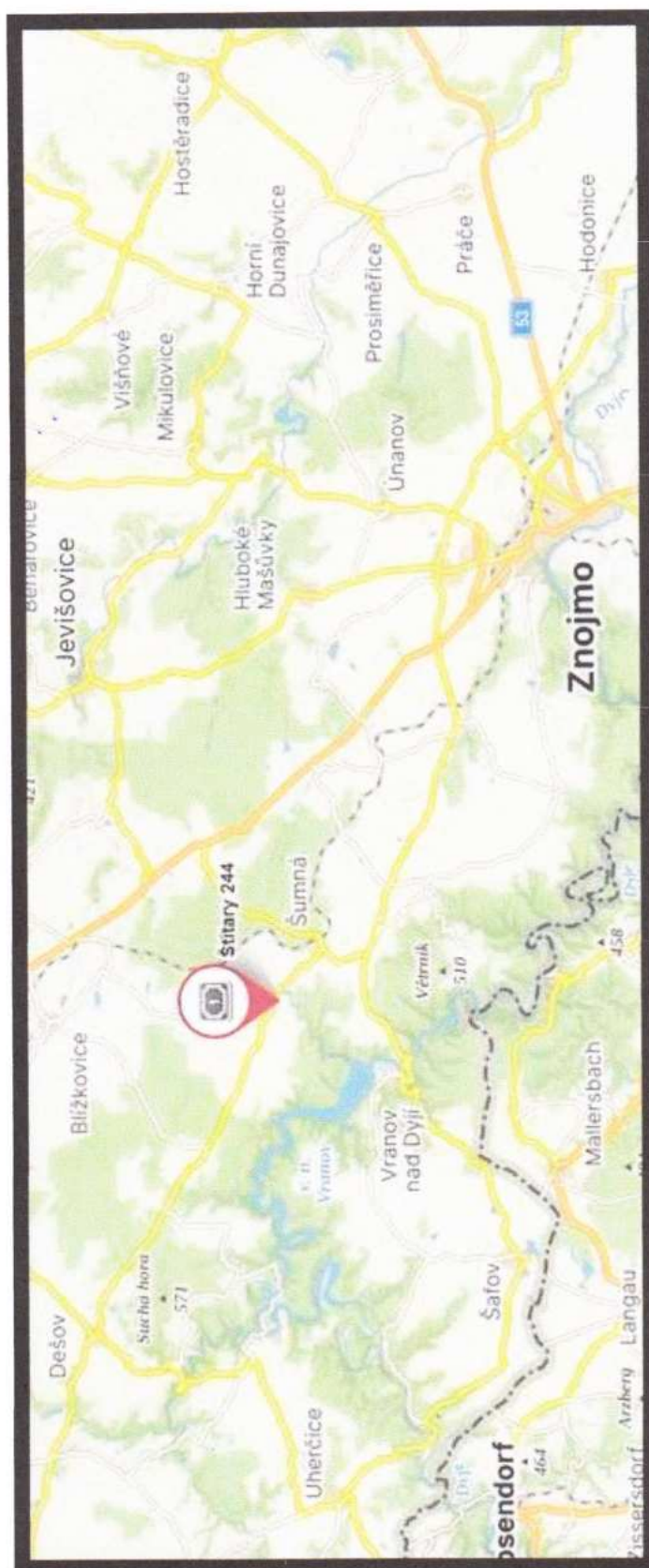


Mapa oblasti









Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 75955/2024.

V Tršicích 08.10.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

A stylized handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a vertical stroke.

