

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 083179/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

stavba bez čp. postavená na pozemcích jiných vlastníků st.p.č. 70/1, 70/2, 70/3 a 70/4, vše v k.ú. Vysočany u Znojma a obci Vysočany, zapsané na LV č. 347, vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský Kraj, KP Znojmo

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda
Beranových 130
199 000 Praha 18

Číslo jednací: 184 EX 2527/21-139

| | |
|----------------------|-------------------|
| TRŽNÍ HODNOTA | 400 000 Kč |
|----------------------|-------------------|

Počet stran: 39

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 8.2.2024

Vyhotoveno: V Trutnově 12.2.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinné společnosti a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je ve výrazně zhoršeném technickém stavu, kdy jej není možné pronajmout a nemůže být tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 7.2.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 347
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 7.2.2024. Povinný byl obeslán doručeným dopisem se žádostí o součinnost. Zásilka se vrátila s poznámkou, že se jedná o sídlo městského úřadu. Místního šetření se nikdo nezúčastnil, stavby jsou dlouhodobě neužívané, volně přístupné - do části objektu bylo nahlédnuto, vzhledem však k jeho výrazně zhoršenému technickému stavu nebyla vnitřní prohlídka a zaměření provedena z důvodu bezpečnosti, je možné nahlédnutí. Vlastník byl řádně obeslán, ale nedostavil se, ani neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.
5. Se žádostí o součinnost byli obesláni i vlastníci pozemků, na kterých se oceňovaná stavba nachází - na tuto žádost reagoval pouze pan František Bartoš (tel. 604 403 045), který zaslal nájemní smlouvu ze dne 6.6.2023 na pozemky st.p.č. 70/1, p.č. 370/25 a p.č. 370/26 - sjednaný nájem ve výši 5000,- Kč/rok, smlouva je na dobu určitou do 20.6.2024, dále telefonicky sdělili zástupci družstva, že nemají žádné podklady a ani zájem o koupi.
6. Územně plánovací dokumentace
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
9. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 EX 2527/21-139
10. Povodňová zpráva www.cap.cz
11. Cenové údaje www.cuzk.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

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

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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 věčné hodnoty

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

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Nebylo zjištěno, že by se v posledních 12 měsících zobchodovaly zemědělské objekty na pozemcích jiného vlastníka, v lokalitě v okruhu 20 km nebyly v posledních 12 měsících zobchodovány pozemky se zemědělskými pozemky. Vzhledem k tomu, že nebyly získány vzorky zobchodovaných nemovitostí, byly do porovnávací metody použity vzorky z nabídek RK.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Vysočany, k.ú. Vysočany u Znojma
Adresa nemovité věci: Vysočany, 671 07 Vysočany

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na LV č. 347

Vlastnické právo

Koch Jan, Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město, 67401 Třebíč

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla k dispozici, dle stavebních znaků a použitého materiálu se usuzuje stáří stavby na 55-65 let. Stavba je v původním technickém stavu, nejsou patrné žádné rozsáhlejší stavební práce či rekonstrukce, pouze v části objektu jsou patrné drobné stavební úpravy - zřejmě šlo o snahu na zřízení denní místnosti. Ke dni ocenění se nachází ve výrazně zhoršeném technickém stavu, na konci životnosti.

Při místním šetření bylo zjištěno, že se jedná o jeden stavební celek, který není reálně dělitelný - v minulosti byl objekt užíván jako odchovna mladého dobytka a nyní je vybudován na pozemcích různých vlastníků - st.p.č. 70/1, 70/2, 70/3 a 70/4 - Pozemky jsou v ÚPD vedené jako plochy VZ - výroba zemědělská.

Místopis

Vysočany jsou obec v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji, 28 km severozápadně od Znojma. Žije zde 97 obyvatel. Sousedními obcemi sídla jsou Dešov, Korolupy, Bítov, Oslnovice, Zblovice a Kostníky. Obec se nachází na strmém svahu nad Vranovskou přehradou, v blízkosti hradu Bítova.

Situace

| | | | |
|--|--|---|--|
| Typ pozemku: | <input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha | <input type="checkbox"/> ostatní plocha | <input type="checkbox"/> orná půda |
| | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty | <input type="checkbox"/> zahrada | <input type="checkbox"/> jiný |
| Využití pozemků: | <input type="checkbox"/> RD | <input type="checkbox"/> byty | <input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže |
| Okolí: | <input type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | <input checked="" type="checkbox"/> jiné |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní | <input type="checkbox"/> nákupní zóna |
| Přípojky: | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn |
| veř. / vl. | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input checked="" type="checkbox"/> telefon | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD | <input type="checkbox"/> železnice | <input checked="" type="checkbox"/> autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. | | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř. |

Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc - zemědělská stavba bez čp., je situována v severní okrajové části obce Vysočany, mimo souvisle zastavěné území, v průmyslové části obce. Okolní zástavbu tvoří původní zemědělské stavby, původně se jednalo o jeden zemědělský areál. Areál je přístupný z veřejné zpevněné komunikace, oceňovaná stavba je přístupná po původních vnitropodnikových komunikacích, které jsou nyní ve vlastnictví různých vlastníků - oceňovaná stavba není tedy přístupná z veřejné komunikace. V blízkosti areálu se nachází převážně rekreační zástavba, jedná se o lokalitu v blízkosti Vranovské přehrady. Oceňovaná stavba není ke dni ocenění napojena na žádné sítě, původní přípojky byly zrušené.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- 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
- ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
- ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Při místním šetření bylo zjištěno, že se jedná o jeden stavební celek, který není reálně dělitelný - v minulosti byl objekt užíván jako odchovna mladého dobytka a nyní je vybudován na pozemcích různých vlastníků - st.p.č. 70/1, 70/2, 70/3 a 70/4.

Areál je přístupný z veřejné zpevněné komunikace, oceňovaná stavba je přístupná po původních vnitropodnikových komunikacích, které jsou nyní ve vlastnictví různých vlastníků - oceňovaná stavba není tedy přístupná z veřejné komunikace.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Vlastnické právo

Koch Jan, Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město, 67401 Třebíč

Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Koch Jan
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Stavba není zřejmě dlouhodobě užívána, ke dni ocenění se nachází ve výrazně zhoršeném technickém stavu.

3.3. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Zemědělská stavba bez čp.

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Komparativní metoda

4. ZNALECKÝ 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: | stavba bez čp. postavená na pozemcích jiných vlastníků st.p.č. 70/1, 70/2, 70/3 a 70/4, vše v k.ú. Vysočany u Znojma a obci Vysočany, zapsané na LV č. 347, vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský Kraj, KP Znojmo |
| Adresa předmětu ocenění: | Vysočany 671 07 Vysočany |
| LV: | 347 |
| Kraj: | Jihomoravský |
| Okres: | Znojmo |
| Obec: | Vysočany |
| Katastrální území: | Vysočany u Znojma |
| Počet obyvatel: | 97 |

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb.,

č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a 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 nižší než nabídka | I | -0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) | I | -0,03 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Není možný přístup z veřejné komunikace | I | -0,04 |
| 5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - . | I | -0,30 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech | VII | 0,80 |
| 9. Občanská vybavenost obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,369}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,570}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

| Název znaku | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 0,30 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené | V | 0,01 |
| 3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci | I | -0,01 |
| 5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti | I | -0,02 |
| 6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití | II | 0,00 |
| 7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - . | I | -0,30 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,204}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,075$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,116$

1. Zemědělská stavba bez čp.

Oceňovaná stavba je volně stojící, nepravidelného půdorysu, převážně přízemní. Podélné části stavby sloužily v minulosti k ustájení dobytku, střední a východní část byla přípravnou a západní část byla sklad.

Objekt je založen na betonových patkách a základových pasech, svislé konstrukce jsou zděné cihelné, schody nebyly zjištěny. Střecha je sedlová, krov vytvořen z ocelových vazníků, v části jsou na vaznících zavěšené podhledy stropů. Krytina střechy je z vlnitého eternitu, klempířské konstrukce jsou dožitě, ke dni ocenění nefunkční. Okna jsou převážně odstraněna, zbylá část je poškozená a dožitá, rovněž dveře a vrata. Podlahy jsou betonové, z menší části s dlažbou, v části jsou pouze hliněné. Omítky jsou v části vápenné, převážně však poškozené. Rozvody elektřiny a vody jsou nefunkční.

Celkový technický stav je výrazně zhoršený, značné opotřebení je patrné na všech konstrukcích stavby. Jedná se o stavbu ve stavu před rekonstrukcí.

Pozn.:

Na pozemku p.č. 370/25 je patrná původní žumpa, jedná se o pozemek jiného vlastníka - pana Bartoše, který je pronajat dle předložené nájemní smlouvy ze dne 6.6.2023, žumpa je zřejmě již nefunkční, část byla odbourána.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Hala § 12: | L. živočišná produkce |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1271 |
| Nemovitá věc není součástí pozemku | |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|--------------|-------------------------------|---------------|-----------------|
| st.p.č. 70/1 | 1 025,00 m ² | 5,00 m | 5 125,00 |
| st.p.č. 70/2 | 107,00 m ² | 5,00 m | 535,00 |
| st.p.č. 70/3 | 135,00 m ² | 5,00 m | 675,00 |
| st.p.č. 70/4 | 34,00 m ² | 5,00 m | 170,00 |
| Součet | 1 301,00 m² | | 6 505,00 |

| | | | |
|--|-------|---------------------|-------------------------|
| Průměrná výška všech podlaží v objektu: | PVP = | 6 505,00 / 1 301,00 | = 5,00 m |
| Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: | PZP = | 1 301,00 / 4 | = 325,25 m ² |

Obestavěný prostor

| | |
|-------|--------------------|
| Název | Obestavěný prostor |
|-------|--------------------|

| | | | |
|------------------------------|------|---|-------------------------|
| v.s. + zastř. - st.p.č. 70/1 | 5080 | = | 5 080,00 m ³ |
| v.s. + zastř. - st.p.č. 70/2 | 855 | = | 855,00 m ³ |
| v.s. + zastř. - st.p.č. 70/3 | 756 | = | 756,00 m ³ |
| v.s. + zastř. - st.p.č. 70/4 | 176 | = | 176,00 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| v.s. + zastř. - st.p.č. 70/1 | NP | 5 080,00 m ³ |
| v.s. + zastř. - st.p.č. 70/2 | NP | 855,00 m ³ |
| v.s. + zastř. - st.p.č. 70/3 | NP | 756,00 m ³ |
| v.s. + zastř. - st.p.č. 70/4 | NP | 176,00 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | <u>6 867,00 m³</u> |

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 11,30 | 100 | 1,00 | 11,30 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 26,20 | 100 | 1,00 | 26,20 |
| 3. Stropy | S | 8,90 | 100 | 1,00 | 8,90 |
| 4. Krov, střecha | S | 10,30 | 100 | 1,00 | 10,30 |
| 5. Krytiny střech | P | 2,90 | 100 | 0,46 | 1,33 |
| 6. Klempířské konstrukce | C | 0,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,90 | 100 | 1,00 | 5,90 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 9. Vnitřní obklady | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Schody | C | 0,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Dveře | C | 2,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 12. Vrata | C | 2,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 13. Okna | C | 4,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 14. Povrchy podlah | S | 4,70 | 100 | 1,00 | 4,70 |
| 15. Vytápění | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | C | 5,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 17. Bleskosvod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 18. Vnitřní vodovod | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | C | 1,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienická vybavení | C | 2,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 5,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 71,73 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,8000 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|------------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|-----|------|----------------|------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | S | 11,30 | 100,00 | 1,00 | 11,30 | 15,75 | 68 | 150 | 45,33 | 7,1395 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 26,20 | 100,00 | 1,00 | 26,20 | 36,53 | 68 | 80 | 85,00 | 31,0505 |
| 3. Stropy | S | 8,90 | 100,00 | 1,00 | 8,90 | 12,41 | 68 | 80 | 85,00 | 10,5485 |
| 4. Krov, střecha | S | 10,30 | 100,00 | 1,00 | 10,30 | 14,36 | 68 | 70 | 97,14 | 13,9493 |
| 5. Krytiny střech | P | 2,90 | 100,00 | 0,46 | 1,33 | 1,85 | 68 | 68 | 100,00 | 1,8500 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 5,90 | 100,00 | 1,00 | 5,90 | 8,23 | 68 | 68 | 100,00 | 8,2300 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 4,32 | 68 | 68 | 100,00 | 4,3200 |
| 14. Povrchy podlah | S | 4,70 | 100,00 | 1,00 | 4,70 | 6,55 | 68 | 68 | 100,00 | 6,5500 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 83,6 % |

Ocenění

| | | |
|---|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³): | = | 1 930,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 1,0750 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9403 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP): | * | 0,8600 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,8000 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,0230 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 3 246,- |
| Plná cena: 6 867,00 m ³ * 3 246,- Kč/m ³ | = | 22 290 282,- Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 83,6 % /100) | * | 0,164 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 3 655 606,25 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,075 |
| Cena stavby CS | = | 274 170,47 Kč |
| Zemědělská stavba bez čp. - zjištěná cena | = | 274 170,47 Kč |

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Obvyklou cenu nelze zjistit, lze indikovat tržní hodnotu:

Tržní hodnotou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti :

– zemědělské stavby ve zhoršeném technickém stavu, na pozemcích jiného vlastníka, v okrajové části obce, v lokalitě bez občanské vybavenosti, se zhoršenou dostupností a podprůměrnou obslužností, bez přístupu z veřejné komunikace

| | |
|----------------------------|-------------------------|
| Užitná plocha: | 1 040,80 m ² |
| Obestavěný prostor: | 6 867,00 m ³ |
| Zastavěná plocha: | 1 301,00 m ² |

Srovnatelné nemovité věci:

| | | | | |
|-------------------------------|---|-------------------|----------------------|-------------------------|
| Název: | Zemědělský objekt | | | |
| Lokalita: | Krhovice, okres Znojmo | | | |
| Popis: | Areál se nachází cca 12 km od okresního města Znojma a rozprostírá se na pozemku o rozloze 13.100m ² . V současné době byl využíván k zemědělské činnosti - chov prasat. Areál se skládá ze tří budov (zastavěná plocha 1975 m ² , 869 m ² , 1156m ²). Stávající první objekt je o zastavěné ploše 1975 m ² . Přízemí tohoto objektu je využíváno z části jako technické místnosti, chlévy pro chov hospodářských zvířat a prostor například ke skladování, který nebyl využíván. V 1. patře z poloviny této haly se nachází administrativní část, dále sprchy a zázemí pro zaměstnance. Ve 2. patře se nachází prostor, který byl doposud nevyužitý, připraveny jsou zde sprchy a může zde prostor sloužit též jako zázemí pro zaměstnance. Stávající druhý a třetí objekt je jednopodlažní sloužící jako hala pro chov hospodářských zvířat. Odpady jsou svedeny do jímky, napojeno na elektrický proud a voda je řešena ze studny. Zdroj teplé vody elektrický bojler a vytápění kanceláře - elektrické přímotopy. Objekt fungoval až do této chvíle a postupně probíhá vyklízení všech hal. | | | |
| Pozemek: | 13 100,00 m ² | | | |
| Užitná plocha: | 2 900,00 m ² | | | |
| Zastavěná plocha: | 4 000,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Redukce pramene ceny | | | 0,85 | |
| K2 Velikosti objektu | | | 1,05 | |
| K3 Poloha | | | 1,00 | |
| K4 Provedení a vybavení | | | 1,00 | |
| K5 Celkový stav | | | 0,95 | |
| K6 Vliv pozemku | | | 0,95 | |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | | | 1,00 | |
| Cena [Kč] | Užitná plocha | Jedn. cena | Celkový koef. | Upravená j. cena |
| | [m ²] | Kč/m ² | Kc | [Kč/m ²] |
| 8 290 000 | 2 900,00 | 2 859 | 0,81 | 2 316 |



Zdroj: www.sreality.cz

| | | | | |
|------------------|---|--|--|--|
| Název: | Zemědělský objekt | | | |
| Lokalita: | Janovice nad Úhlavou - Veselí, okres Klatovy | | | |
| Popis: | Uzavřený areál se čtyřmi stavebními objekty, velkým dvorem a zahradou a polem. Areál naposledy sloužil k výrobě, skladování a část byla i k bydlení. Nachází se zde 6 objektů a přístřešek. Objekt č.1 = ZP 939 m ² . Přízemní budova s půdním prostorem, částečně podsklepený, konstrukce převážně cihla, se sedlovou střechou, krov stojatá stolice. Celkově objekt v dobrém stavu. Objekt č.2 = ZP 333 m ² . Přízemní budova s půdním prostorem, není podsklepeno, stropy valená klenba v pasech do ocelových nosníků, sedlová střecha. Zhoršený technický stav. Objekt č.3 = ZP 171 m ² . Je navazující na objekt č.2. Přízemní budova bez zastropení, sedlová střecha. Zhoršený technický stav. Objekt č.4 = ZP 57 m ² . Přízemní budova z cihel, pultová střecha. Zhoršený technický stav. Objekt č.5 = ZP 473 m ² . Přízemní budova s dvoupatrovým půdním prostorem. Sedlová střecha, zdivo - cihla, smíšené. Objekt byl využíván jako kanceláře, jídelna, | | | |

byt. Zhoršený technický stav.

Objekt č.6 = ZP 971 m².Halový objekt se sedlovou střechou z příhradových vazníků, živičná krytina, osazeno na cihelných pilířích, podlaha betonová. Zhoršený technický stav.

Nemovitost je napojena na elektrickou síť, voda z obecního vodovodu a na nádvoří roubená studna s užitkovou vodou. Odpadní vody přes biologický septik do Soustovského potoka a srážkové vody svedeny do Soustovského potoka a lokálně vsakovány. Plyn - veřejný rozvod plynu ukončen hlavním uzávěrem v pilíři u vjezdu do areálu.

Pozemek: 7 600,00 m²

Užitná plocha: 2 050,00 m²

Zastavěná plocha: 3 151,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,85 |
| K2 Velikosti objektu | 1,03 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Celkový stav | 0,97 |
| K6 Vliv pozemku | 1,00 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 6 900 000 | 2 050,00 | 3 366 | 0,85 | 2 861 |

Název: Zemědělský objekt - na pozemku jiného vlastníka

Lokalita: Dírná - Lžín, okres Tábor

Popis: Zemědělský objekt v obci Lžín, který v současnosti slouží jako sklad. Lžín leží cca 8 km od Soběslavi, kde je nájezd na dálnici D3. Objekt stojí na pozemku ve vlastnictví státu. Budova je napojena na elektřinu (v současnosti není osazen elektroměr), voda není k dispozici, odkanalizování je možné do žumpy. Zastavěná plocha skeletové stavby je 978 m². Podkroví původně sloužilo ke skladování sena a v současnosti nabízí další prostory, které by se daly využívat.

Užitná plocha: 720,00 m²

Zastavěná plocha: 978,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|-------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,85 |
| K2 Velikosti objektu | 0,98 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Celkový stav | 0,97 |
| K6 Vliv pozemku | 1,10 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _c | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 2 190 000 | 720,00 | 3 042 | 0,89 | 2 707 |

Název: Zemědělský objekt

Lokalita: Banín, okres Svitavy

Popis: Budovy jsou napojeny na vodovodní řád a elektrickou rozvodnou síť. Dostupnost na hlavní tah k realizovaného obchvatu Svitavy – Březová I/43 dostupné do 10 minut.

1. budova stojící na rovinatém pozemku. Bývalý chov slepic s 1 částí, budova se zázemím dvoupodlažní. Mezi budovy je prostor překlenutý střechou, další zázemí skýtá sklep, 2 podlaží – napojený na objekt o rozměrech nad tímto prostorem je další prostor pod střechou.

2. objekt, také nad ním je prostor pod střechou. V zadní části jsou další prostory s místnostmi. Jedná se o komplex 2 budov, které skýtá možnost obnovy chovu, skladu, pěstování rostlin případně lehká výroba.

Pozemek: 5 853,00 m²

Užitná plocha: 950,00 m²

Zastavěná plocha: 1 375,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,85

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 0,97

K5 Celkový stav 0,91

K6 Vliv pozemku 1,04

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _C | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 3 160 000 | 950,00 | 3 326 | 0,78 | 2 594 |

Název: Zemědělský objekt

Lokalita: Milíkov - Malá Štiboř, okres Cheb

Popis: Zemědělský objekt v obci Malá Štiboř, poblíž Chebu a přehrady Jesenice, s pozemkem o rozloze 8004 m². Hospodářské budovy byly užívány pro chov zvířat. Je zde zřízena nová přípojka elektriny, voda je zajištěna studnou, odpady pak vlastní žumpou.

Pozemek: 8 004,00 m²

Užitná plocha: 710,00 m²

Zastavěná plocha: 1 051,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,85

K2 Velikosti objektu 0,99

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 0,97

K5 Celkový stav 0,95

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m ²] | Jedn. cena Kč/m ² | Celkový koef. K _C | Upravená j. cena [Kč/m ²] |
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
|-----------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|

| | | | | |
|-----------|--------|-------|------|--------------|
| 2 290 000 | 710,00 | 3 225 | 0,78 | 2 516 |
|-----------|--------|-------|------|--------------|

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 2300 - 2900,- Kč/m² započítatelné plochy. Hodnotu stanovují kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu a odečítám hodnotu pozemků zastavěných stavbou a ve funkčním celku o celkové výměře 7689 m² (pro FC je uvažováno s okolními pozemky zastavěnými stavbami st.p.č. 70/1, 70/2, 70/3, 70/4 a pozemky ve FC p.č. 370/4, 370/25 a 370/26).

Tržní hodnota pozemků pro bydlení se v místě pohybuje v intervalu 500-700,- Kč/m², hodnota pozemků pro výrobní a zemědělské stavby indikují ve výši 50%, tj. 300,- Kč/m².

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 316 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 2 599 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 861 Kč/m ² |

| | |
|---|-------------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy | |
| Průměrná jednotková cena | 2 599 Kč/m² |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 1 040,80 m ² |
| Porovnávací hodnota před korekcí ceny | 2 705 039,20 |
| hodnota pozemku zastavěného a ve FC o celkové výměře cca. 7689 m ² | - 2 306 700,00 |
| | = 398 339,20 |
| Výsledná porovnávací hodnota | 398 339 Kč |

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace reprodukčních cen

1. Zemědělská stavba bez čp. 22 290 282,- Kč

Rekapitulace reprodukčních cen - celkem: 22 290 282,- Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Zemědělská stavba bez čp. 274 170,47 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 274 170,47 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 274 170,- Kč

slovy: Dvěstěsedmdesátčtyřitisícjednostosedmdesát Kč

| | |
|--|-------------------|
| Cena zjištěná dle cenového předpisu | 274 170 Kč |
| slovy: Dvěstěsedmdesátčtyřitisícjednostosedmdesát Kč | |

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Komparativní metoda

398 339,20 Kč

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Zjištěná cena | 274 170 Kč |
| Porovnávací hodnota | 398 339 Kč |

Slabé stránky

Výrazně zhoršený technický stav, odpojené přípojky sítí

Není přístup z veřejné komunikace, přístup po původních vnitropodnikových komunikacích ve vlastnictví jiných vlastníků

Pozemky st.p.č. 70/1, 70/2, 70/3 a 70/4, na kterých je oceňovaná stavba postavená a okolní pozemky ve FC jsou ve vlastnictví jiných vlastníků.

Zvýšené náklady na případné odstranění stavby (střešní krytina - vlnitý eternit)

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Tržní hodnota | 400 000 Kč |
| slovy: Čtyřistatisíc Kč | |

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **zemědělské stavby, ve výrazně zhoršeném technickém stavu, téměř na konci životnosti, postavené na pozemcích, jiných vlastníků, s nedořešenou dopravní dostupností a obslužností, v okrajové části obce Vysočany**, v dané lokalitě je poptávka výrazně nižší než nabídka.

Výpočet :

Předběžná hodnota dle srovnání

398 339,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitostech zapsaných na LV č. 347

- **nemovité věci povinného a jejich přísl.**

400 000,-Kč

- **příslušenství uvedené nemovité věci - zahrnuto v ceně**

0,-

- **věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená**

- **nezjištěno**

0,-

- **výhody a nájemné právo – nezjištěno**

0,-

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří

B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze

C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách

D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory

E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinné společnosti a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují tržní hodnotu nemovité věci - stavba bez čp. postavená na pozemcích jiných vlastníků st.p.č. 70/1, 70/2, 70/3 a 70/4, vše v k.ú. Vysočany u Znojma a obci Vysočany, zapsané na LV č. 347, vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský Kraj, KP Znojmo ; se zohledněním práv a závad**

Tržní hodnota

400 000 Kč

slovy: Čtyřistatisíc Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV | 9 |
| Snímek z katastrální mapy | 1 |
| Fotodokumentace nemovitosti | 2 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Nájemní smlouva ze dne 6.6.2023 | 1 |
| Usnesení o ustanovení znalce | 3 |
| Územní plán | 2 |
| Žádost o součinnost | 1 |
| Povodňová mapa | 1 |

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2023 04:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2527/21 pro Mgr. Ondřej Svoboda
Exekutorský úřad Praha 9

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 595144 Vysočany
Kat.území: 787850 Vysočany u Znojma List vlastnictví: 347
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo Koch Jan, Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město, 67401 Třebíč | 861224/5015 | |

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

| bez čp/če | zem.stav | St. | 70/1, LV 359 |
|-----------|----------|-----|--------------|
| | | St. | 70/2, LV 52 |
| | | St. | 70/3, LV 320 |
| | | St. | 70/4, LV 320 |

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 z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění existující pohledávky ve výši 75.185 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Třebíč, Karlovo
nám. 106/57, Vnitřní Město, 67417 Třebíč

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 70/1, St. 70/2, St. 70/3, St. 70/4

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 47010-220/8030/22.12.2020-00974/201/20/NOV - 1 ze dne 22.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2020 10:06:11. Zápis proveden dne 13.01.2021.

V-12172/2020-713

Pořadí k 22.12.2020 10:06

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 16.392 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody
98/4, Brno-město, 60200 Brno

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 70/1, St. 70/2, St. 70/3, St. 70/4

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Č.j.: 4796366/21/3020-00540-702155 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Znojmo ze dne 15.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2021 14:15:44. Zápis proveden dne 06.01.2022; uloženo na prac. Znojmo

V-13411/2021-713

Pořadí k 15.12.2021 14:15

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

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 11.12.2023 04:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 595144 Vysočany
Kat.území: 787850 Vysočany u Znojma List vlastnictví: 347
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Č.j.: 4796366/21/3020-00540-702155 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Znojmo ze dne 15.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2021 14:15:44. Zápis proveden dne 06.01.2022; uloženo na prac. Znojmo

V-13411/2021-713

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Č.j.: 4796366/21/3020-00540-702155 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Znojmo ze dne 15.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2021 14:15:44. Zápis proveden dne 06.01.2022; uloženo na prac. Znojmo

V-13411/2021-713

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 194.807 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Třebíč, Karlovo
nám. 106/57, Vnitřní Město, 67417 Třebíč

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 70/1, St. 70/2, St. 70/3, St. 70/4

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Č.j.: 47010-220/8030/10.06.2022-00788/289/22/KE - 1 ze dne 10.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2022 17:11:29. Zápis proveden dne 07.07.2022.

V-5347/2022-713

Pořadí k 10.06.2022 17:11

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění daňové pohledávky ve výši 133.468 Kč včetně jejího příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Tolstého 1455/2, 58601
Jihlava

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 70/1, St. 70/2, St. 70/3, St. 70/4

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1645532/22/2912-00540-702148 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Třebíč ze dne 26.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2022 09:11:52. Zápis proveden dne 18.11.2022; uloženo na prac. Znojmo

V-9255/2022-713

Pořadí k 27.10.2022 09:11

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1645532/22/2912-00540-702148 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Třebíč ze dne 26.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2022 09:11:52. Zápis proveden dne 18.11.2022; uloženo na prac. Znojmo

V-9255/2022-713

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

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.12.2023 04:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 595144 Vysočany
Kat.území: 787850 Vysočany u Znojma List vlastnictví: 347
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1645532/22/2912-00540-702148 pro Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Třebíč ze dne 26.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2022 09:11:52. Zápis proveden dne 18.11.2022; uloženo na prac. Znojmo

V-9255/2022-713

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 121.915 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Třebíč, Karlovo nám. 106/57, Vnitřní Město, 67417 Třebíč

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 70/1, St. 70/2, St. 70/3, St. 70/4

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 47010-220/8030/08.12.2022-01540/378/22/KE - 1 ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2022 12:00:17. Zápis proveden dne 30.12.2022.

V-10515/2022-713

Pořadí k 08.12.2022 12:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Bělohradská 299, 580 01 Havlíčkův Brod

Povinnost k

Koch Jan, Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město, 67401
Třebíč, RČ/IČO: 861224/5015

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-22/2021 -11 k č.j. 21 EXE 16/2021-13 ze dne 19.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2021 11:25:33. Zápis proveden dne 25.01.2021; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-242/2021-601

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Bělohradská 299, 580 01 Havlíčkův Brod

Povinnost k

Koch Jan, Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město, 67401
Třebíč, RČ/IČO: 861224/5015

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-1915/2021 -11 k č.j. 18 EXE 2247/2021-12 ze dne 06.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2022 10:51:42. Zápis proveden dne 13.01.2022; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-133/2022-601

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ondřej Svoboda, Beranových 130, 190 00 Praha 18-Letňany

Povinnost k

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 11.12.2023 04:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 595144 Vysočany
Kat.území: 787850 Vysočany u Znojma List vlastnictví: 347
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Koch Jan, Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město, 67401
Třebíč, RČ/IČO: 861224/5015

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 9 č.j. 184 EX-2527/2021 -8 ze dne 19.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2022 06:23:33. Zápis proveden dne 15.03.2022; uloženo na prac. Znojmo Z-1885/2022-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. St. 70/1, St. 70/2, St. 70/3, St. 70/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 9 č.j. 184 EX-2527/2021 -20 ze dne 10.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2022 06:23:33. Zápis proveden dne 15.03.2022; uloženo na prac. Znojmo Z-1885/2022-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Bělohorská 299, Havlíčkův Brod

Povinnost k

Koch Jan, Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město, 67401
Třebíč, RČ/IČO: 861224/5015

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-2371/2022 -12 (k č. j. 21 EXE 1543/2022-12) ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2022 10:06:45. Zápis proveden dne 19.12.2022; uloženo na prac. Havlíčkův Brod Z-14746/2022-601

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k

Koch Jan, Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město, 67401
Třebíč, RČ/IČO: 861224/5015

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 5983/23-17 k 24 EXE-65/2023 11 ze dne 01.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2023 15:56:13. Zápis proveden dne 13.02.2023; uloženo na prac. Praha Z-5384/2023-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k

Koch Jan, Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město, 67401
Třebíč, RČ/IČO: 861224/5015

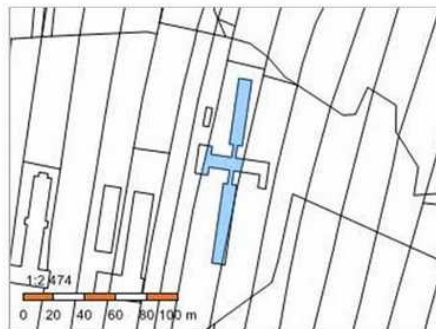
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 63003/23-16 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 5983/23 ze dne 26.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2023 17:00:54. Zápis proveden dne 31.08.2023; uloženo na prac. Praha Z-38535/2023-101

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

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|--|
| Parcelní číslo: | st. 70/1 |
| Obec: | Vysočany [595144] |
| Katastrální území: | Vysočany u Znojma [787850] |
| Číslo LV: | 359 |
| Výměra [m ²]: | 1048 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |
| Stavba na pozemku: | bez čp / č. ev., zemědělská stavba |



Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|--|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| Bartoš František, Akad. Práta 588, 67555 Hrotovice | |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

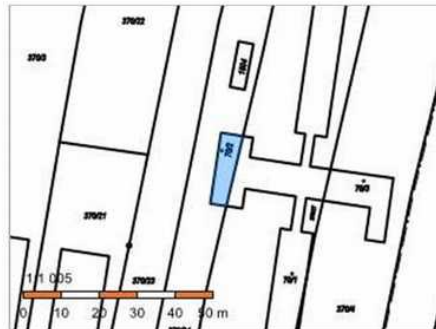
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.12.2023 10:00.

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|--|
| Parcelní číslo: | st. 70/2 |
| Obec: | Vysočany [595144] |
| Katastrální území: | Vysočany u Znojma [787850] |
| Číslo LV: | 52 |
| Výměra [m ²]: | 107 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |
| Stavba na pozemku: | bez čp / č. ev., zemědělská stavba |



Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|--|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| Smetana Filip PharmDr., V Zahradách 1866, Beroun-Město, 26601 Beroun | |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

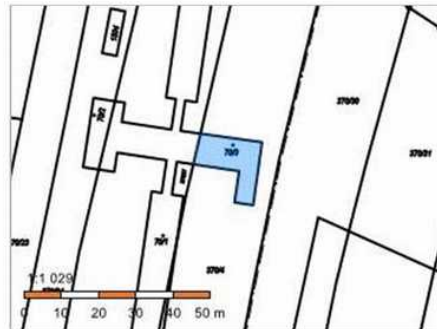
☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.12.2023 10:00.

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|--|
| Parcelní číslo: | st. 70/3 |
| Obec: | Vysočany [595144] |
| Katastrální území: | Vysočany u Znojma [787850] |
| Číslo LV: | 320 |
| Výměra [m ²]: | 177 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |
| Stavba na pozemku: | bez čp / č. ev., zemědělská stavba |



Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Mátl Pavel, č. p. 21, 67107 Vysočany | 1/4 |
| Zemědělské družstvo Korolupy, č. p. 95, 67107 Korolupy | 3/4 |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.12.2023 10:00.

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|--|
| Parcelní číslo: | st. 70/4 |
| Obec: | Vysočany [595144] |
| Katastrální území: | Vysočany u Znojma [787850] |
| Číslo LV: | 320 |
| Výměra [m ²]: | 34 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |
| Stavba na pozemku: | bez čp / č. ev., zemědělská stavba |



Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Mátl Pavel, č. p. 21, 67107 Vysočany | 1/4 |
| Zemědělské družstvo Korolupy, č. p. 95, 67107 Korolupy | 3/4 |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.12.2023 10:00.

Snímek z katastrální mapy

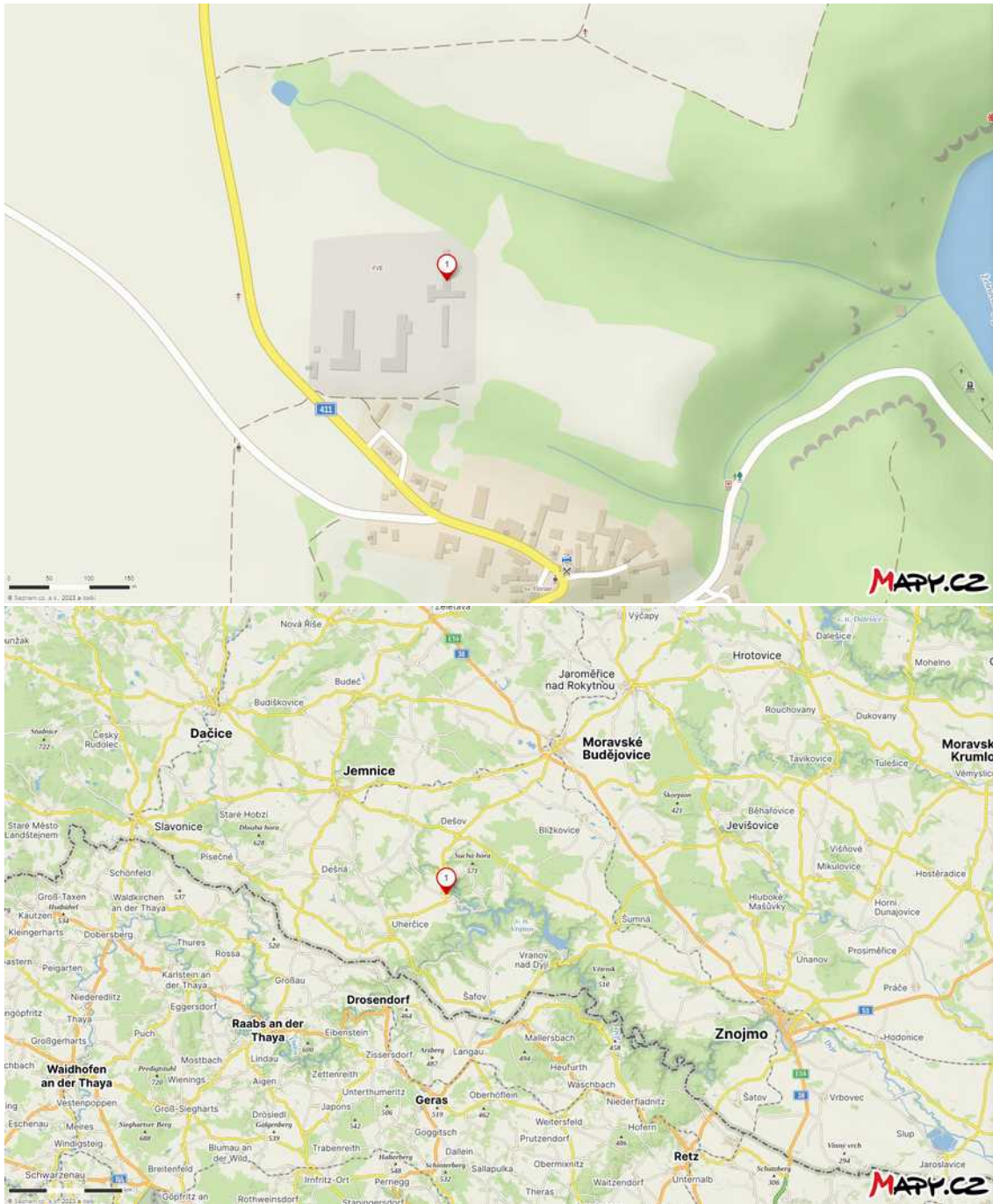


Fotodokumentace nemovitosti





Mapa oblasti



Nájemní smlouva ze dne 6.6.2023

Smlouva o pronájmu pozemků

Uzavřená mezi:


1. Bartoš František, bytem Akad. Práta 588, 675 55 Hrotovice, r.č. 740503/4725 jako pronajímatel na straně jedné
2. Jan Koch bytem Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město, 67401 Třebíč, r.č. 861224/5015 jako nájemce na straně druhé.

1. Pronajímatel mimo jiné je vlastníkem p.č. 70/1zastavěná plocha o výměře 0,1048 ha, p.č 370/25 manipulační plocha o výměře 0,2179 ha a p.č. 370/26 manipulační plocha o výměře 0,1045 ha.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci pozemky uvedené v čl. 1 a nájemce je do svého nájmu přijímá.
3. Výše nájmu touto smlouvou pronajaté nemovitosti byla sjednána dohodou smluvních stran ve výši 5000Kč za jeden rok nájmu.
4. Tato smlouva se sjednává na období **od 21.6 2023 do 20.6.2024.**
5. Sjednaná částka za pronajaté pozemky a období bude uhrazena nájemcem na účet pronajímatele č.u. **271886472/0300 nejpozději 20.6.2023.**
6. V případě nedodržení splatnosti je pronajímatel oprávněn uplatnit penále ve výši 20Kč za jeden den.
7. Účastníci smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlásili, že smlouvu nepodepsali v tísni nebo za vzájemně nevýhodných podmínek, a že se na jejím obsahu dohodli tak, aby mezi nimi nedocházelo ke sporům. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.



Pronajímatel
Bartoš František

V Hrotovicích dne 6.6.2023



Nájemce
Jan Koch

Usnesení o ustanovení znalce

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda
e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhvv2xp; http://www.eupraha9.cz

Číslo jednací: 184 EX 2527/21-139

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda, Exekutorský úřad Praha 9 se sídlem Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Třebíči dne 17.1.2022 pod č.j. 18 EXE 30/2022-12, podle exekučního titulu - rozhodnutí č.j. ČTÚ-28 262/2019-637/V. vyř. - MaM, který vydal Český telekomunikační úřad dne 07.10.2019 a který se stal pravomocným dne 05.11.2019 a vykonatelným dne 21.11.2019, k návrhu

oprávněného: O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 14022, Praha, IČ 60193336
proti **povinnému: JAN KOCH, Karlovo nám. 104/55, 67401, Třebíč, nar.24.12.1986, IČ 02844435**

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 27 419,09 Kč s příslušenstvím

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

t a k t o :

- I. Znalcem se ustanovuje Danielis Michal, soudní znalec, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140, znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.
- II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:
 - a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti povinného na nemovitostech a jejich součástech,
 - b) určil a ocenil jejich příslušenství
 - c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly

d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 595144 Vysočany
Kat.území: 787850 Vysočany u Znojma List vlastnictví: 347

B Nemovitosti

| Stavby | | Typ stavby | | Část obce, č. budovy | | Spůsob využití | | Na parcele | | Spůsob ochrany | |
|-----------|--|------------|--|----------------------|-------------|----------------|-------------|------------|--------------|----------------|--------------|
| bez čp/če | | zem.stav | | St. | 70/1, LV 25 | St. | 70/2, LV 52 | St. | 70/3, LV 320 | St. | 70/4, LV 320 |

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součástí a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.
- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek,
 - umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených,
 - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práv s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem,
 - zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

P o u ě n í :

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítka podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Listinné stejnopisy, které se vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, mohou být opatřeny vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. Provozovatel poštovních služeb může opatřit takový stejnopis řídicími znaky pro vyhotovování. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat (§ 17 kancelářského řádu).

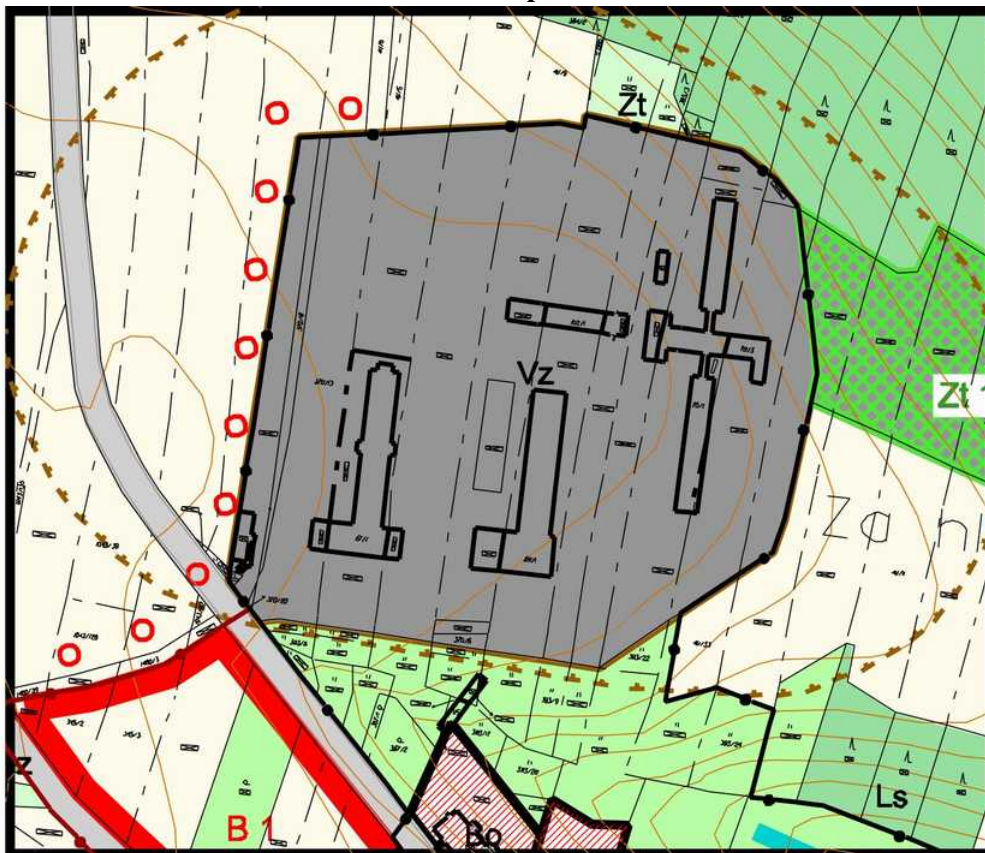
Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (Sp. Zn. oprávněného: 2017035620), a znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

“Otisk úředního razítka“

V Praze dne 11.12.2023

Soudní exekutor
Mgr. Ondřej Svoboda v.r.

Územní plán



Vz – Výroba zemědělská

Hlavní využití:

- Zemědělská výroba;

Přípustné využití:

- Chovatelská a pěstitelská činnost;
- Výrobní služby, řemesla;
- Administrativa;
- Zeleň;

Podmíněně přípustné:

- Obchodní zařízení, kromě velkokapacitních prodejen, pohostinská a stravovací zařízení – pokud nejsou narušovány činnostmi spadajícími do hlavního a přípustného využití;
- Zařízení pro dopravní a technickou obsluhu území dle zásad uvedených v kapitole 4;

Nepřípustné využití:

- Těžká průmyslová výroba;
- Bydlení a přechodné ubytování
- Zařízení pro sběr a třídění odpadů;
- Velkokapacitní sklady;
- Zařízení autodopravy (kromě administrativních složek);
- Zařízení velkoobchodu a zásilkové služby (kromě administrativních složek);
- Sklárky;

Pro všechny činnosti v této ploše platí podmínka, že objektivně prokazatelný negativní vliv činností na životní prostředí a zdraví lidu předepsaný zvláštními předpisy nesmí zasahovat do parcel v plochách bydlení a rekreace.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální počet nadzemních podlaží: 1NP. Stávající vyšší stavby jsou respektovány; · Stavby v této zóně musí svým charakterem (pojednáním hmot, barevností) odpovídat venkovskému obrazu sídla.

Žádost o součinnost

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací – nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

JAN KOCH, Karlovo nám. 104/55, 67401, Třebíč, nar. 24.12.1986, IČ 02844435

Na vědomí vlastníků pozemků:

Bartoš František, Akad. Práta 588, 67555 Hrotovice
Smetana Filip PharmDr., V Zahradách 1866, Beroun-Město, 26601 Beroun
Mátl Pavel, č. p. 21, 67107 Vysočany
Zemědělské družstvo Korolupy, č. p. 95, 67107 Korolupy

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 14022, Praha, IČ 60193336

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda

Usnesením sp.zn. 184 EX 2527/21-139 ze dne 11.12.2023 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovitě věci zapsané na LV:

| | | |
|--------------------------------------|---------------------------|--|
| Okres: CZ0647 Znojmo | Obec: 595144 Vysočany | |
| Kat. území: 787850 Vysočany u Znojma | List vlastnictví: 347 | |
| B Nemovitosti | | |
| Stavby | | |
| Typ stavby | | |
| Část obce, č. budovy | Spůsob využití Na parcele | Spůsob ochrany |
| bez čp/če | zem.stav | St. 70/1, LV 25 St. 70/2, LV 52 St. 70/3, LV 320 St. 70/4, LV 320 |

Žádám Vás o součinnost při ocenění, **prosím o zavolání z důvodu domluvy dalšího postupu při ocenění**, dále prosím zašlete mi do 7 dnů od obdržení žádosti doklady týkající se oceňované nemovité věci - zejména stavební dokumentaci, případně povolení a rozhodnutí, a dále doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (zejména nájemní smlouvy, doklady prokazující Vaše práva, projektovou dokumentaci, stavební povolení atp).

V Trutnově dne 18.12.2023

S pozdravem

Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného
Městským úřadem v Trutnově k:

**Oceňování majetku pro - věci movité,- věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek,
- podnik**

mdanielis@volny.cz Mob: +420 777 300 093, DS: psax9w9

Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

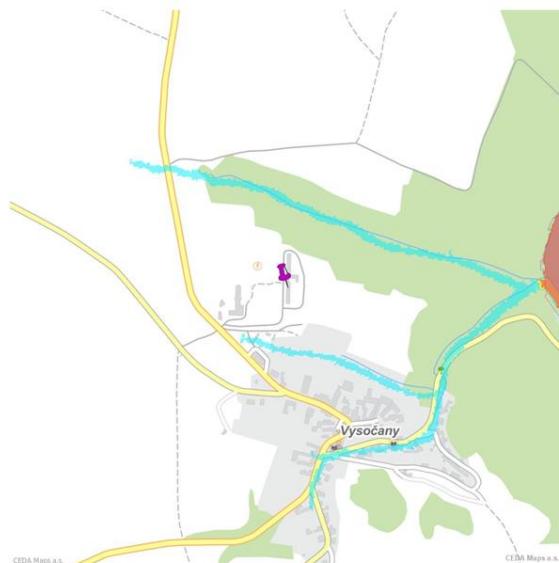
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Vysočany

Katastrální území: Vysočany u Znojma [787850]
Parcelní číslo: St. 70/1

Riziková zóna

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodni

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 12.2.2024

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licennci-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. Z20240009.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 083179/2023.

V Trutnově 12.2.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.