

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 016073/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemku parc.č. 710, 711, součástí pozemku parc.č. 710 je stavba rodinného domu č.p. 558, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Jaroslavice, obec Jaroslavice, okres Znojmo, zapsáno na listu vlastnictví č. 830.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa		
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna		
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz	
		www.cenyodhady.cz	
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk		
Číslo posudku v evidenci znalce:	217/2023		

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
Adresa:	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX8685/16
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	2 000 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 4.5.2023

Vyhotoveno: V Brně 9.5.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 830 pro k.ú. Jaroslavice ze dne 29.3.2023 a to k datu místního šetření, tj. k 4.5.2023.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.5.2023 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 830, k.ú. Jaroslavice vyhotoveno dne 29.3.2023 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Jaroslavice vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 4.5.2023 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 4.5.2023.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX8685/16 ze dne 29.3.2023.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 830 ze dne 29.3.2023 pro k.ú. Jaroslavice vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

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

(3) *V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*

(4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny 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 tísní. 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.*

(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známy. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získaná data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Jaroslavice, k.ú. Jaroslavice
Adresa nemovité věci: Hraničářská 558, 671 28 Jaroslavice

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný v obci Jaroslavice, v její jihozápadní okrajové části obce, při místní zpevněné komunikaci, na nároží ulic Hraničářská x Havlíčkova. Rodinný dům je umístěn v rovinatém terénu s drobnými vedlejšími stavbami umístěnými ve dvorní části domu, které tvoří doplňkovou funkci k domu a jsou společně užívány s rodinným domem a se zahradou navazující na dvorní část. Dům je řadový koncový, pravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází převážně residenční zástavba a nedaleko centrální část obce s obchodem a zastávkou autobusu. Věci nemovité jsou tedy tvořeny rodinným domem č.p. 558 se všemi součástmi a příslušenstvím a pozemky parc.č. 710, 711.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiný
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní

Přípojky: ☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II., III. tř.
Poloha v obci: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

690

Obec Jaroslavice

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 558

Jedná se o řadový, koncový rodinný dům, pravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce se předpokládají smíšené s částečnou či chybějící izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné a smíšené, stropy jsou rovné, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytina je tašková, fasáda je vápenocementová v části opadaná, sokl je upraven, klempířské konstrukce jsou pozinkované. Okna jsou dřevěná, dveře jsou pravděpodobně také dřevěné, vytápění se předpokládá lokální plynové WAF či na tuhá paliva, je provedeno napojení na elektřinu (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod, kanalizaci do jímky a plyn. Vnitřní hygienické vybavení a ostatní vybavení se předpokládá ve standardním či podstandardním provedení.

Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu se nepodařilo zjistit přesné dispoziční řešení.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací je stáří rodinného domu cca 100 let, rodinný dům je v původním stavu s drobnými modernizacemi (provedeno vizuální prohlídkou). Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako zhoršený s viditelnými statickými poruchami, s minimální běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 830. Pozemek parc.č. 710 je zastavěn rodinným domem č.p. 558 s dvorní částí, kde jsou umístěny drobné vedlejší stavby, pozemek parc.č. 711 tvoří oplocenou zahradu za rodinným domem. Pozemky jsou rovinaté, přístupné po místní zpevněné komunikaci s napojením na veškeré dostupné inženýrské sítě v obci.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Drobné vedlejší stavby

Jedná se zejména o zděnou stavbu za domem původně pravděpodobně chlévy, dnes sklady, zděný objekt se sedlovou střechou, dále přístřešky, vše umístěné ve dvoře, ve zhoršeném až havarijním stavebně technickém stavu.

Venkovní úpravy:

Jedná se zejména o zpevněné plochy, opěrné zídky, oplocení a přípojky inženýrských sítí.

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
Komentář: Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 830 ze dne 29.3.2023 pro k.ú. Jaroslavice v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní právo a zahájení exekucí (viz. LV č. 830, příloha znaleckého posudku). Na ostatní omezení uvedené na LV č. 830, tj. na zástavní právo a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah tržního ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota****1.1. Rodinný dům****4. POSUDEK**

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramenů, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

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

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě
Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny rodinných domů s porovnáním jako celku (vzhledem k nepřístupnosti rodinného domu).

Plocha pozemku:	623,00 m ²
------------------------	-----------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ "prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

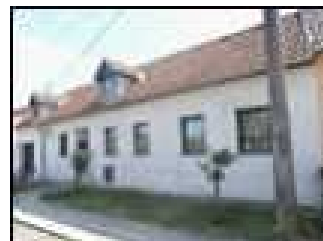
Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Olbramovice, okres Znojmo	
Popis:	viz. příloha znaleckého posudku.	
Podlaží:	1.NP	
Dispozice:	3+1, garáž	
Typ stavby:	zděná	
Pozemek:	1 243,00 m ²	
Obestavěný prostor:	854,00 m ³	
Užitná plocha:	138,40 m ²	
Zastavěná plocha:	155,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (10/2021)	1,02	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - o něco lepší poloha	0,98	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad	0,75	
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad	0,75	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00	
Cena k 10/2021	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
4 800 000 Kč	0,53	2 544 000 Kč



Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-12619/2021-713

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Strachotice, okres Znojmo	
Popis:	viz. příloha znaleckého posudku.	
Podlaží:	1.PP/1.NP	
Dispozice:	4+1, garáž	
Typ stavby:	zděná	
Pozemek:	1 053,00 m ²	
Obestavěný prostor:	990,00 m ³	
Užitná plocha:	209,92 m ²	
Zastavěná plocha:	251,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (08/2021)	1,02	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,02	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad	0,75	
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad	0,75	



K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95	Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-9823/2021-713
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00	
Cena k 08/2021	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
4 000 000 Kč	0,56	2 240 000 Kč

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Jaroslavice, okres Znojmo	
Popis:	Jedná se o rodinný dům nacházející se naproti oceňovaného, přízemní RD se sedlovou střechou a dvorní částí, kde jsou umístěny vedlejší stavby, rodinný dům je po částečné rekonstrukci s pozemkem parc.č. 744 (dvůr i zahrada) o velikosti 436 m ² , prodej 12/2022, podklady jsou uloženy v archivu znalce.	
Podlaží:	1.NP	
Dispozice:	3+1, průjezd	
Typ stavby:	zděná	
Pozemek:	436,00 m ²	
Užitná plocha:	120,00 m ²	
Zastavěná plocha:	173,24 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (12/2022)	1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - stejná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad	0,75	
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad	0,75	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,01	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00	
Cena k 12/2022	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
2 200 000 Kč	0,57	1 254 000 Kč

Zdroj: valuo.cz, KN, V-
10289/2022-703

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 1 254 000,- až 2 544 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 2 012 667,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 2 012 667,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 254 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 012 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 544 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 012 667 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 012 667 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

2 012 667,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení

2 000 000 Kč

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení
- dobrá dostupnost do okresního města a Rakouska
- dostatečné pozemkové zázemí

Slabé stránky

- omezenější pracovní příležitosti v místě
- větší docházkové vzdálenosti (okraj obce)
- stáří a stavebně technický stav objektu

Obvyklá cena

2 000 000 Kč

slovy: Dvamiliony Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti objektu). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém i širším okolí. Jedná se o rodinný dům v spíše v podprůměrném stavebně technickém stavu s minimální běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou), s dostatečným pozemkovým zázemím vhodný k bydlení, s dobrou dostupností do okresního města a do sousedního Rakouska. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 830 pro k.ú. Jaroslavice ze dne 29.3.2023 a to k datu místního šetření, tj. k 4.5.2023.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemku parc.č. 710, 711, součástí pozemku parc.č. 710 je stavba rodinného domu č.p. 558, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Jaroslavice, obec Jaroslavice, okres Znojmo, zapsáno na listu vlastnictví č. 830, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 4.5.2023 po zaokrouhlení na 2.000.000,- Kč (slovy: dvamiliony korun českých).

OBVYKLÁ CENA**2 000 000 Kč**

slovy: Dvamiliony Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid -19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022. Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	4
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Náhrada nákladů znalce byla sjednána dle zákona č. 254/2019 Sb, ve znění vyhlášky č. 504/2020Sb., znalečné účtuji dokladem č. faktura 59/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 016073/2023.

V Brně 9.5.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

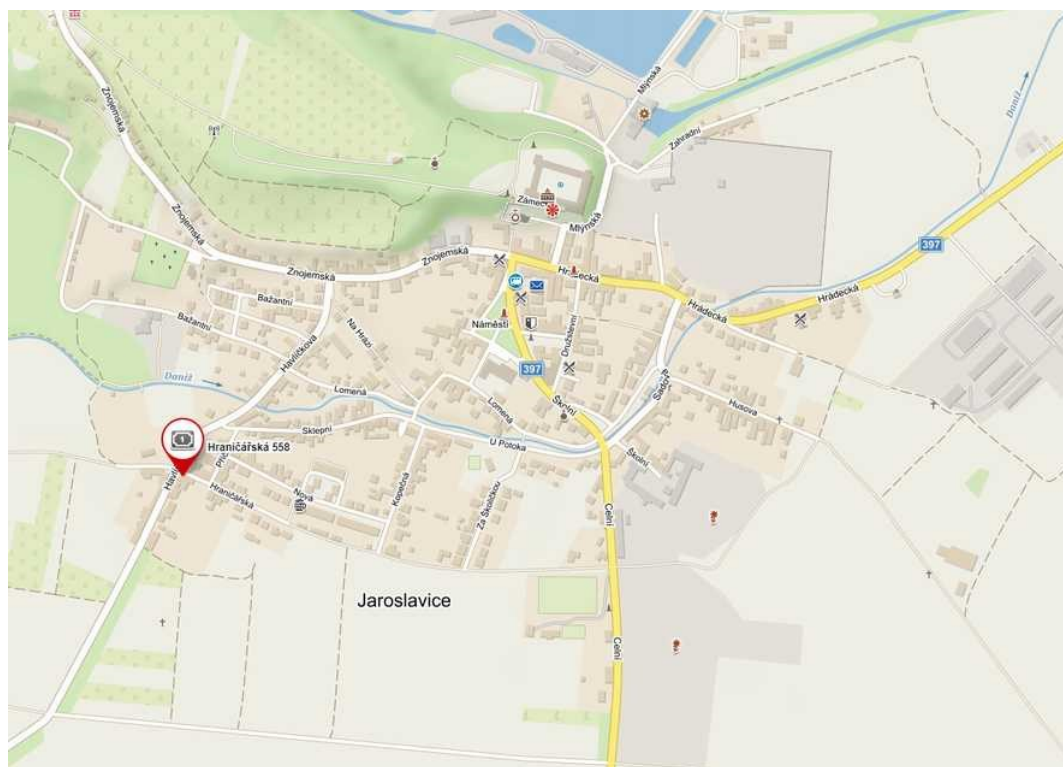
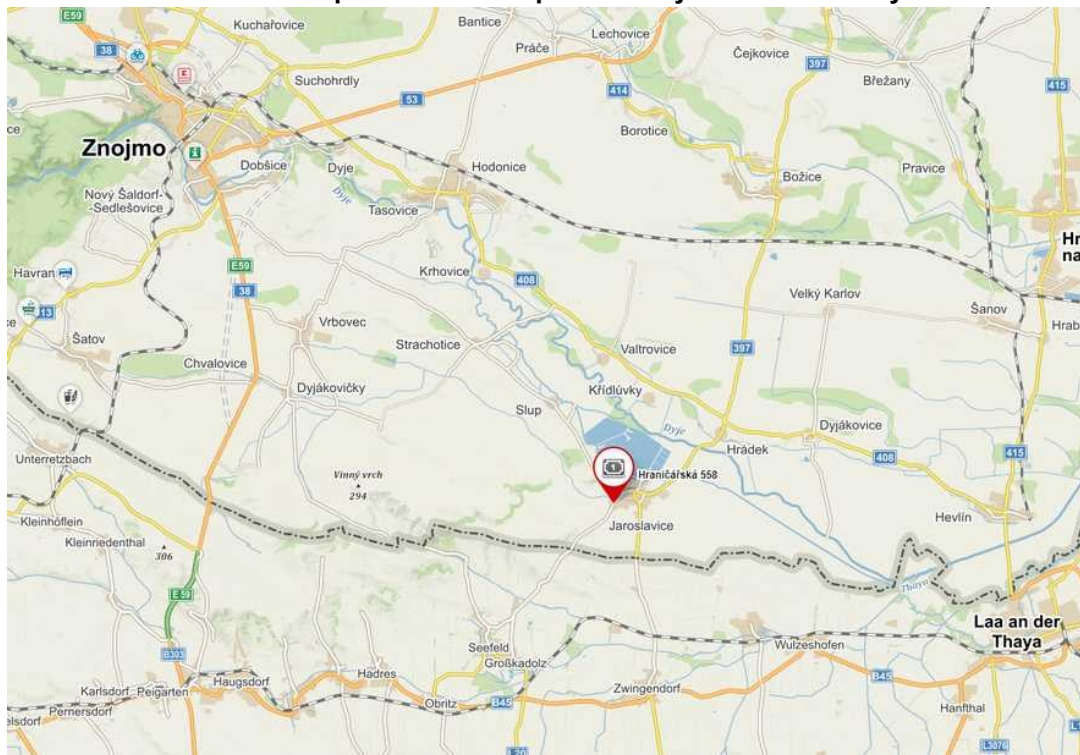
Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

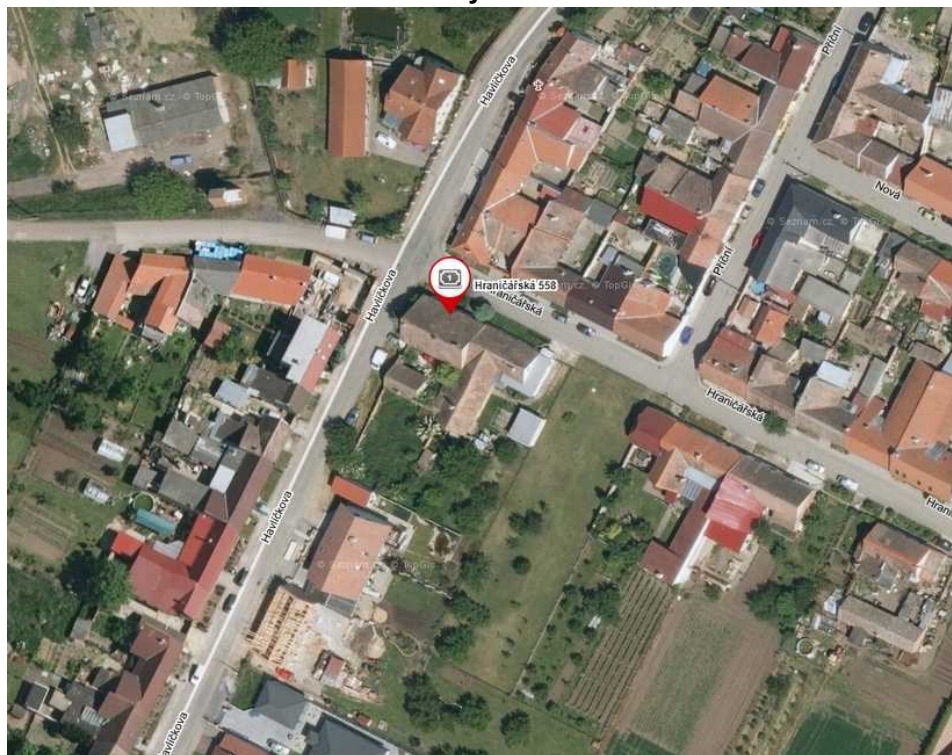
č: 016073/2023

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	4
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	2

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých

Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k RD



Uliční pohled na RD



Boční pohled na RD s vjezdem do dvora



Boční pohled na RD z nároží ulic



Dvorní pohled na RD



Dvorní část RD



Vedlejší stavba za domem



Vedlejší stavba



Zahrada



Zahrada



Vstup do domu



Označení RD č.p.

LV č. 830

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.03.2023 10:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 8685/16 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr. Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594199 Jaroslavice

Kat.území: 657531 Jaroslavice

List vlastnictví: 830

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kejda Petr, Hraničářská 558, 67128 Jaroslavice		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
710	326	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jaroslavice, č.p. 558, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 710				
711	297	zahrada		zemědělský půdní fond

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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 1 750,- Kč včetně příslušenství a nákladů nalézacího řízení
den vzniku práva 10.6.2013

Oprávnění pro

Česká kancelář pojistitelů, Milevská 2095/5, Krč, 14000
 Praha 4, RČ/IČO: 70099618

Povinnost k

Parcela: 710

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
 Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 030 EX-13819/2013 -19 ze dne 10.06.2013.
 Z-8041/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno
Povinnost k
Kejda Petr, Hraničářská 558, 67128 Jaroslavice, RČ/IČO:
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 Ex-8685/2016 -10 ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2016 17:01:59. Zápis proveden dne 27.05.2016; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-7672/2016-703

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 29.03.2023 10:20:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594199 Jaroslavice

Kat.území: 657531 Jaroslavice

List vlastnictví: 830

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti***Povinnost k*

Parcela: 710, Parcela: 711

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-8685/2016 -16 ze dne 26.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2016 18:51:44. Zápis proveden dne 31.05.2016; uloženo na prac. Znojmo Z-3845/2016-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Kejda Petr, Hraničářská 558, 67128 Jaroslavice, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 18524/19-012 ze dne 30.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2019 16:54:05. Zápis proveden dne 31.07.2019; uloženo na prac. Šumperk

Z-5427/2019-809

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti***Povinnost k*

Parcela: 710, Parcela: 711

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šumperk 139 EX-18524/2019 -017 ze dne 30.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2019 16:55:12. Zápis proveden dne 01.08.2019; uloženo na prac. Znojmo Z-5037/2019-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 139EX 18524/2019-017 ze dne 30.07.2019. Právní moc ke dni 05.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2019 17:02:35. Zápis proveden dne 20.09.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-6574/2019-713

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Kejda Petr, Hraničářská 558, 67128 Jaroslavice, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 22172/21-14 k 16 EXE 2844/2021-8 ze dne 25.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2021 12:28:46. Zápis proveden dne 01.10.2021; uloženo na prac. Praha

Z-33682/2021-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Slušná, Jamská 1670/30, 591 01 Žďár nad Sázavou

Povinnost k

Kejda Petr, Hraničářská 558, 67128 Jaroslavice, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad

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 29.03.2023 10:20:00

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594199 Jaroslavice
Kat.území: 657531 Jaroslavice List vlastnictví: 830
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Sázavou 222EX-384/2022 -17 (16EXE-503/2022-9) ze dne 19.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 09:27:06. Zápis proveden dne 21.02.2022; uloženo na prac. Ždár nad Sázavou

Z-739/2022-714

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Kejda Petr, Hraničářská 558, 67128 Jaroslavice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 14062/22-14 k 16 EXE-1842/2022 8 ohledně další vymáhané povinnosti spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 22172/21 ze dne 30.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2022 18:16:22. Zápis proveden dne 08.07.2022; uloženo na prac. Praha

Z-27772/2022-101

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Kejda Petr, Hraničářská 558, 67128 Jaroslavice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 331/23-15 k 16 EXE 50/2023-9 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 22172/21 ze dne 11.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2023 17:47:41. Zápis proveden dne 16.01.2023; uloženo na prac. Praha

Z-1708/2023-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu ve Znojmě 13 D-445/2006 ze dne 13.07.2006. Právní moc ke dni 08.08.2006.

Z-7697/2006-713

Pro: Kejda Petr, Hraničářská 558, 67128 Jaroslavice

RČ/IČO

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
711	00100	297

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.03.2023 10:20:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594199 Jaroslavice

Kat.území: 657531 Jaroslavice

List vlastnictví: 830

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: 29.03.2023 12:20:07

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

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



Dodejka

R 605 00 Brno 5
Doporučená
6
Česká pošta
RR 59828096 9 CZ

Ing. Tomáš Chalupa
ceny a odhady nemovitostí
Nebovidy 191, 664 43
IČ: 44906935, DIČ: CZ691122

Adresát:
60500 Brno 5
RR5982
04.04.23 279 758
EK, DR, UX

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
☒ **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**

Prohlášení doručujícího orgánu:
☐ Zásilka byla doručena dne minut.
☒ Protože zásilka nebyla vyzvednuta, byla zásilka uložena
v domovní schránce k vyzvednutí dne 04.04.2023
aby si zásilku vyzvedl.
Jméno a příjmení doručovatele: Richterová
podpis doručovatele
☐ Zásilka byla vrácena
Protože zásilka nebyla vyzvednuta, byla zásilka uložena
v domovní schránce k vyzvednutí dne minut.
aby si zásilku vyzvedl.
Jméno a příjmení doručovatele:
podpis doručovatele:

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa
ceny a odhady nemovitostí
Nebovidy 191, 664 43
IČ: 44906935, DIČ: CZ691122552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU
☐ **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**
Č. j. 137 Ex 8685 / 16
Adresát:
PETR KEJDA
HRANČAŘSKÁ 558
671 28 JAROSLAVICE
Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala:
Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi:

Prohlášení doručujícího orgánu:

- ☐ Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádka, dodávací schránka)

a tím dodána dne

Jméno a příjmení doručovatele



podpis doručovatele

**ZPĚT**Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

- ☐ nepřijato
☒ nevyzvednuto
☐ odstěhoval se
☐ na uvedenou adresu neznámý
☐ adresa nedostatečná
☐ jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit

ANO ☐ NE ☐Adresát nezastižen - oznámeno
Úložní doba do 04.04.2023

Jitka Tesařová



Srovnatelné objekty (reprezentant č.1 a 2)

Lokalita	okr. Znojmo, obec Olbramovice, k. ú. Olbramovice u Moravského Krumlova								
Podlaží	1NP		Typ		3+1, garáž				
Tech. stav	RD byl postaven v roce 1920, v roce 1980 byly provedeny podlahy a izolace, v roce 2001 byla vyměněna okna, v roce 2006 bylo zřízeno ÚT s plynovým kotlem a v roce 2013 byla zrekonstruována koupelna.								
Vybavení	RD zděný, vápenné omítky, okna dřevěná zdvojená, dveře plné i prosklené, garážová vrata křídlová plechová; ohřev TUV a vytápění ÚT, kotel na plyn; dlažba keramická, PVC; kuchyňská linka, kombinovaný sporák; WC, umývadlo, sprchový kout.								
Zastav. pl. RD (m²)	155	Podl. pl. celková (m²)		138,40	Obest. prost. (m³)		854	Cena za m³ g.p. (Kč)	5621
Z celkové g.p. pl. sklepa (m²)	0,00	z celkové g.p. pl. garáže (m²)		0,00	z celkové g.p. plocha průjezdu (m²)		43,91	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	94,49	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, mín. sv.výška 1,7 m, (m²)			0,00	Z celkové g.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	50 799				Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)			0,00	
Pozemek (m²)	1243		Nápojení na síť		Voda ze studny, kanalizace, plyn, el.				
Příslušenství	zděný sklad (pův. chlévy, sedlová střecha, 73m2ZP) zděný sklad (parkování traktůrku, pultová střecha, 21m2ZP)								
Kupní cena (Kč)	4 800 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			34 682	Datum prodeje		10/2021	
Poznámka	Možnost napojení na veřejný vodovod.						Zdroj KC	KS	
							číslo řízení	V-12619/2021-713	
Autor					GPS				





Lokalita	okr. Znojmo, obec Strachotice, k. ú. Strachotice								
Podlaží	1PP/1NP		Typ		4+1, garáž				
Tech. stav	RD byl postaven v roce 1920, v roce 2001 byla provedena celková GO a cca v roce 2008 bylo provedeno napojení na kanalizaci. Dobrý stav.								
Vybavení	RD zděný z páleného i nepáleného zdiva, vápenné omítky, okna plastová, vysouvací garážová vrata; ohřev TUV i vytápění ÚT, kotel na plyn, teplovodní podlahové vytápění; dlažba keramická, plovoucí podlahy; vybavení kuchyně – kuchyňská linka, elektrický sporák, digestoř; vybavení koupelny – umývadlo, vana, sprchový kout; WC s nádržkou a s umývánkem.								
Zastav. pl. RD (m²)	251	Podl. pl. celková (m²)		209,92	Obest.prost. (m³)		990	Cena za m³ g.p. (Kč)	4040
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	59,27	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		29,96	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	150,33	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)			0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	26 609				Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0		
Pozemek (m²)	1053		Napojení na sítě		Voda, kanalizace, plyn, el.				
Príslušenství	Kotec pro psa (6m2ZP).								
Kupní cena (Kč)	4 000 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		19 055		Datum prodeje		08/2021
Poznámka							Zdroj KC		KS
							číslo řízení		V-9823/2021-713
Autor					GPS				
									