NEMOVITOST s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV

ZNALECKÝ POSUDEK
č. 518-050/2020

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Strachotín, obec Strachotín, okres Břeclav:
pozemku parc. č. St. 79 jehož součástí je stavba bydlení Strachotín č.p. 179 včetně příslušenství (vše na LV č. 657) a pozemků vinice na parc. č. 2118 včetně příslušenství (LV č. 233)

Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Exekutorský úřad Brno-město Konečného nám. 2, 611 18 Brno
Účel posudku:	Zjištění ceny obvyklé (tržní) jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné v rámci exekuce č.j. 006 EX 1379/13
Datum místního šetření:	2. dubna 2020
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	2. dubna 2020 – ke dni místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/8 pro LV č. 657 Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 pro LV č. 233
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 188/2019 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	5. května 2020

Tento posudek obsahuje 32 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení.

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1379/13-158 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného Vítězslava Kališe. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 2. dubna 2020.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 657 vyhotovený dne 6. 9. 2019 pro k.ú. Strachotín:
A: Vlastník:
Kališ Vítězslav, Zahradní 179, 69301 Strachotín Podíl 1/8
Ostatní vlastníci dle LV č. 657 v příloze

B: Nemovitosti: Parcela: **parc. č. St. 79** – 487 m^2 zastavěná plocha a nádvoří
jehož součástí je stavba bydlení: Strachotín č.p. 179

Stavba bydlení: Strachotín č.p. 179, na pozemku parc.č. St. 79

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské

D: Poznámky a další obdobné údaje: Nařízení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce

Výpis z katastru nemovitostí LV 233 vyhotovený dne 6. 9. 2019 pro k.ú. Strachotín:
A: Vlastník:
Kališ Vítězslav, Zahradní 179, 693 01 Strachotín Podíl 1/6
Ostatní vlastníci dle LV č. 233 v příloze

B: Nemovitosti: Parcela: **parc. č. 2118** – 4 952 m^2 vinice

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské

D: Poznámky a další obdobné údaje: Nařízení exekuce
Zahájení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Přelouč z http://nahlizenidokn.cuzk.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 2. 4. 2020. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože si povinný Vítězslav Kališ nepřevzal zásilku s informacemi o místním šetření.

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb. a 188/2019 Sb.

- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO,** Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 – v pl. znění(www.azoposn.cz).

1.1.5 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:
- Vlastní databáze znalce: Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.
- Realitní internetové stránky: Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Pozemek parc. č. St. 79 – 487 m^2 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba bydlení: Strachotín, č.p. 179
- Stavba bydlení – Strachotín, č.p. 179
- Pozemek parc. č. 2118 - 4 952 m^2 vinice
- Venkovní úpravy na pozemcích parc. č. St. 79 a 2118

Nemovitosti se nacházejí v obci Strachotín, která se nachází v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji. Obec leží při Novomlýnských nádržích asi 15 km od Mikulova. Žije zde 798 obyvatel. Jde o řadový rodinný dům se zahradou, které jsou zapsány na LV č. 657 v blízkosti centra obce a pozemek vinice, zapsaný na LV č. 233, nacházející se u Strachotínského rybníku na západním okraji obce.
Rodinný dům leží v ulici Zahradní č.p. 179. Rodinný dům leží při vedlejší veřejně užívané komunikaci. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy.
Pozemek vinice je přístupný také po vedlejší zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce Strachotín. Okolní zástavba je tvořena převážně zemědělskými pozemky a vinicemi.

Obec a okolí nemovitosti:

Status obce:	obec
Počet obyvatel:	798
Poloha obce:	Strachotín je obec v Jihomoravském kraji v okrese Břeclav
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	MŠ
Obchod potravinami a služby:	Ano, potraviny
Občanská vybavenost:	Knihovna, restaurace, zdravotní středisko, TJ Sokol, Myslivecké sdružení
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je v rovnováze s nabídkou

1.2.1 Umístění nemovitosti v obci RD: LV č. 657

Poloha k centru:	Širší centrum obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén rovinatý
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné řadové domy
Parkovací možnosti:	V garáži, na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Pravděpodobně elektro, vodovod, kanalizace, plyn

1.2.2 Vlastní nemovitost - RD

Typ stavby	Dům řadový, pravděpodobně nepodsklepený s 1. NP a sedlovou střechou
Příslušenství	Venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z ulice a ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	Pravděpodobně ano
Technická hodnota	**Podle posouzení objektu zvenčí** je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu s údržbou.

1.2.3 Připojení objektů na inženýrské sítě - RD

Skutečné připojení nebylo obhlídkou zvenčí možno zjistit, proto se jedná o předpoklad:

Vodovod:	Pravděpodobně veřejný vodovod
Kanalizace:	Pravděpodobně veřejná kanalizace
Elektrická síť:	Ano, vzdušné vedení
Plyn:	Pravděpodobně ano

1.2.4 Umístění nemovitosti v obci vinice: LV č. 233

Poloha k centru:	Západní okraj obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén rovinatý
Převládající zástavba:	Vinice a zemědělské pozemky

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

[redacted] *Metodika stanovení časové ceny*

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu.
Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

[redacted] *Rodinný dům*

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v obci Strachotín č.p. 179. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**. Pro ocenění se předpokládá, že jde o dům řadový vnitřní, přízemní, nepodsklepený, se sedlovou střechou. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce Strachotín.

Materiálové a konstrukční vybavení domu byly zjištěny při místním šetření obhlídkou zvenčí a půdorysné vnější rozměry objektu byly získány z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

Nemovitost leží dle CAP v oblasti zóny 2, tedy v oblasti s nízkým nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Objekt	Rodinný dům řadový vnitřní
Půdorys	Pravidelný přibližně do obdélníku
Podsklepení	Nepodsklepený
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ne
Základy	Ano
Izolace	Pravděpodobně ano
Nosná konstrukce	Zděné
Střecha	Sedlová
Krytina	Pálené dvoudrážkové tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Fasádní omítky	Vápenná hladká
Vnější obklady	Keramické pásky
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je řadový vnitřní, navazuje na něj garáž či průjezd. Čelní strana je orientována k jihozápadu, vchod do domu je z čelní strany. Za domem je zahrada. Jde o dům přízemní se sklonitou střechou.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1930 dle odborného odhadu, skutečné stáří domu není známo
Zjištěné závady	- některé stavebně technické prvky jsou na hranici své technické životnosti
Celkový technický stav	**Podle posouzení objektu zvenčí** je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Stavba byla přístupná jen z ulice, materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m^2	m^3
	Základní část I.	16,00	9,00	2,50	144,00	360,00
	Celkem 1.NP				**144,00**	**360,00**

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	16,00	9,00		144,00	
- výška půdní nadezdívky			0,30		43,20
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,00		216,00
Celkem zastřešení					**259,20**

Rekapitulace	ZP	OP
	m^2	m^3
1. nadzemní podlaží	144,00	360,00
zastřešení vč. podkroví		259,20
Celkem	**144,00**	**619,20**

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
- objekt nemá více než tři samostatné byty,
- objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,

jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rekreační chalupa nebo domek zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP					
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN18					
Rekreační chalupa nebo rekr. domek podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			typ	A	nepodsklepený
Střecha			Pozor na Ki !!!		bez podkroví
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC/			2 290,00
Koeficient využití podkroví		ppod			1,000
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC			2 290,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m^3		619,20
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K_5	-		0,80
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)	$\mathbf{K_i}$	-	CZ-CC: 111	2,254

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Zdivo	zděné, 45 cm	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy		S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pálené tašky dvoudrážkové	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	pozink.plech	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky		S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	vápenná hladká	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	keramické pásky	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
10	Vnitřní obklady	pravděpodobně v koupelně, v kuchyni	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody		S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
12	Dveře		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná dvojitá	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.		S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.		S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	lokální plynové (WAW)	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace	vzdušné připojení	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	veřejný vodovod	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	asi plynový průtokový ohřívač	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	zemní plyn	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22	Kanalizace	asi připojeno na veřejnou kanalizaci	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní		S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení		S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod		S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,95500
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				0,95500
Zákl. cena upravená		ZC x K4 x K5 × Ki	ZCU	Kč/m^3				3 943,51
Rok odhadu								2020
Rok pořízení								1930
Stáří			S	roků				90
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						odborným odhadem
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				130
Opotřebení			O	%				60,00
Výchozí cena			CN	Kč				2 441 821,39
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				2 441 821,39
Odpočet na opotřebení		60,00 %	O	Kč				-1 465 092,83
Cena ke dni odhadu			***CS***	**Kč**				**976 728,56**

Příslušenství

Venkovní úpravy a vedlejší stavby tvořící příslušenství domu jsou oceněny zjednodušeným způsobem, venkovní úpravy tvoří příslušenství stavby. Jedná se o pravděpodobné oplocení, garáž a přípojky inž. sítí.

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky, platné od 1.1.2013		
Vpočteno oceňovacím programem ABN14		
Hlavní objekt		**Rodinný dům**
Cena		
Hlavní stavba	Kč	976 728,56
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	976 728,56
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov, dle § 10 odst. 2 pro daný typ objektu		3,5 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	3,5 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	**Kč**	**34 185,50**

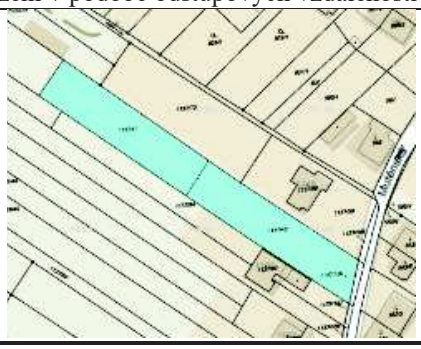
2.3.1 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z databáze archivu znalce a ze serveru www.sreality.cz.

Databáze znalce:

Lokalita	**Okres Břeclav, obec Dolní Dunajovice, ulice Nová**						
Popis lokality	Západní část obce s nově vznikající zástavbou rodinnými domy.						
Základní popis	Rovinatý pozemek, obdélníkový tvar, na pozemku se nenachází žádné stavby ani porosty. Pozemek je částečně oplocen, uliční šíře pozemku je cca 12,5m.						
Druh pozemku KN	Zahrada		Územní plán		Plochy pro bydlení v RD		
Stupeň dokument.	Studie		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	Lokalita je plně zasíťována (kanalizace, vodovod, komunikace, NN, VO).						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	**1 300 000**	Výměra (m^2)	**783**	Datum prodeje	**11/19**	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m^2)	**1 660**				
Poznámka						Zdroj KC	KS

Lokalita	**Okres Hodonín, obec Svatobořice-Mistřín**						
Popis lokality	Okrajová zastavěná jihozápadní část obce, pozemky jsou v proluce mezi domy.						
Základní popis	Rovinaté pozemky, pozemky nejsou oploceny, uliční pozemku je cca 17,5 m.						
Druh pozemku KN	Orná půda		Územní plán		Plochy pro bydlení v RD + rezerva		
Stupeň dokument.			Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	V dosahu voda, kanalizace, plyn, NN , zpevněná komunikace						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	**1 600 000**	Výměra (m^2)	**2 690**	Datum prodeje	**11/19**	Prodávající	Fyzická osoba
		Cena za (Kč/m^2)	**595**				
Poznámka	pozemek šíře cca 17,5 m se sousední stavbou téměř na hranici JZ pozemku - omezení v podobě odstupových vzdáleností					Zdroj KC	KS



Realitní inzerce – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 1 433 m² Strachotín Panorama, okres Břeclav

Prodej stavebního pozemku, který je dle schváleného územního plánu určený pro výstavbu rodinných domů. Nachází se v na okraji obce Strachotín. Celková plocha činí 1 433 m^2, uliční šíře pozemku je 35 m a hloubka 43 m. Přístup po obecní nezpevněné cestě. Na pozemku je již vyjádření k připojení na distribuční soustavu elektřiny. Připojení na plyn, vodu a kanalizaci vzdálené cca 110 m od hranice pozemku. Obec Strachotín se nachází 40 km jižním směrem od Brna. Pozemek nabízí krásné místo k bydlení i rekreaci. V blízkosti vodní nádrže Nové Mlýny a Hustopečská pahorkatina. Návrh nejvhodnějšího financování Vám na míru a bezplatně zpracuje náš hypoteční a úvěrový specialista.

- Celková cena: **2 006 200 Kč za nemovitost + provize RK**
- Cena za m²: **1 400 Kč**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Plocha pozemku: **1 433 m^2**

Na základě realitních nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 595 – 1 660 Kč/m^2, s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovuji cenu stavebního pozemku na **1 200 Kč/m^2.**

Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m^2	ZC Kč/m^2	Cena Kč
St. 79	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	487	1 200,00	584 400,00
Celkem parcely			**487**		**584 400,00**

Rekapitulace ocenění časovou cenou

2.4.1 Rodinný dům

	Po odpočtu opotřebení
Objekt	**Cena současný stav (Kč)**
Rodinný dům č.p. 179	976 728,56
Venkovní úpravy	34 185,50
Stavby celkem	**1 010 914,06**
Pozemek:	
St. 79	584 400,00
Celkem	1 595 314,06
Celkem po zaokrouhlení	**1 595 310,00**

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním – rodinný dům

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z realitní inzerce na www.sreality.cz – 04/2020.

Cenové porovnání- rodinný dům

Porovnávané objekty – databáze znalce:

Lokalita	**okr. Břeclav, Novosedly**						
Podlaží	1NP			Typ	2+1		
Tech. stav	Řadový vnitřní, se sedlovou střechou. Původní stavba cca 1911, dílčí rekonstrukce 1953 a další 2006 s přístavbou do dvora. Dobrý stav s podprůměrnou údržbou.						
Vybavení	Horší standard. Vytápění pouze v kuchyni krbovými kamny, okna plastová izolační, ohřev TUV elektrický bojler, podlahy plovoucí lamino, PVC, keramická dlažba, beton, plastová vana. Fasáda štuková, zezadu chybí.						
Zastav. pl. RD (m^2)	112	Podl. pl. celková (m^2)	**93,56**	Obest. prost. (m^3)	483	Cena za m^3 o.p. (Kč)	3 706
Pozemek (m^2)	**712**	Napojení na sítě	Voda, kanalizace, el. (plyn na fasádě)				
Příslušenství	Minimální venkovní úpravy, vedlejší stavby (sklad a dřevník k demolici)						
Kupní cena (Kč)	**1 790 000**	cena za m^2 celk. podl. plochy (Kč)		**19 132**	Datum prodeje	**9/2019**	
Poznámka	Neudržovaná zahrada 446 m^2.				Zdroj KC	NKS	

Lokalita	**okres Břeclav, obec Novosedly**						
Podlaží	1NP			Typ	2+kk, garáž		
Tech. stav	Objekt z roku 1920; v roce 2011 byla vyměněna okna a vrata, v roce 2016 byla opravena fasáda do ulice a v roce 2019 byla provedena nová střecha, komín a zastřešená terasa za domem.						
Vybavení	Podlahy chybí; okna do ulice plastová, do dvora dřevěná špaletová; garážová vrata na dálkové ovládání, vysouvací; kuchyně bez vybavení; koupelna a WC bez vybavení; chybí: ohřev TUV, vytápění, instalace; zateplená fasáda do ulice, do dvora chybí; stropy dřevěné trámové bez podhledů.						
Zastav. pl. RD (m^2)	169,46	Podl. pl. celková (m^2)	**143,94**	Obest.prost. (m^3)	962	Cena za m^3 o.p. (Kč)	1351
Pozemek (m^2)	**976**	Napojení na sítě	Vodovod, elektro, kanalizace				
Příslušenství	Zastřešená terasa (zděné sloupky, pultová střecha, betonová podlaha, 23 m^2 ZP, 80 m^3 OP)						
Kupní cena (Kč)	**1 300 000**	cena za m^2 celk. podl. plochy (Kč)		**9 032**	Datum prodeje	**01/2020**	
Poznámka	4 – zóna s vysokým nebezpečím záplavy (Kooperativa pojišťovna, a.s.)				Zdroj KC	KS	

Lokalita	**okres Břeclav, obec Březí, ulice Dunajovická**						
Podlaží	1NP		Typ	4+1, garáž			
Tech. stav	Objekt z roku 1929; v roce 2007: výměna oken, dveří a vrat, oprava fasády, vytápění, bojler, oprava střechy (nový krov i krytina), výměna klempířských prvků, keramické dlažby, krbová kamna, rekonstrukce kuchyně, koupelny a pokoje.						
Vybavení	Podlahy PVC, keramické dlažby, plovoucí podlahy; okna plastová i dřevěná zdvojená; garážová vrata; vybavení kuchyně – kuchyňská linka, vestavěné spotřebiče; vybavení koupelny a WC: umývadla, vana, sprchový kout, WC; ohřev TUV bojler; vytápění ÚT, plynový kotel; krbová kamna.						
Zastav. pl. RD (m^2)	207,51	Podl. pl. celková (m^2)	**155,53**	Obest.prost. (m^3)	941	Cena za m^3 o.p. (Kč)	3773
Pozemek (m^2)	**1 617**	Napojení na sítě	Vodovod, elektro, kanalizace, plyn				
Příslušenství	sklad (zděný, přízemní, střecha plochá; 18 m^2 ZP, 40 m^3 OP); přístřešek (kovové sloupky, plochá střecha, 22 m^2 ZP, 47 m^3 OP), chatka (oboustranně opláštěná dřevěná konstrukce, přízemní, střecha sedlová; 18 m^2 ZP, 51 m^3 OP); přístřešek (dřevěná konstrukce, pultová střecha, 12 m^2 ZP, 27 m^3 OP)						
Kupní cena (Kč)	**3 550 000**	cena za m^2 celk. podl. plochy (Kč)	**22 825**	Datum prodeje	**01/2020**		
Poznámka				Zdroj KC	RS		

Lokalita	**okres Břeclav, obec Dolní Dunajovice, ulice Rudé armády – ekvivalentní místo**						
Podlaží	1PP/1NP/podkroví		Typ	5+1			
Tech. stav	Objekt z roku 1980, původní stav, v roce 2007 vyměněna okna a opravena kuchyně. RD udržovaný, avšak od roku 2013 neužívaný. Aktuálně bez vytápění – chybí plynový kotel.						
Vybavení	Podlahy PVC, parkety, koberce, keramické dlažby; plastová okna; vybavení kuchyně – kuchyňská linka, vestavěné spotřebiče; koupelna a WC – vana, umývadlo, sprchový kout, WC kombi; ohřev TUV bojler; vytápění ústřední – jen rozvody a otopná tělesa (původní plynový kotel chybí).						
Zastav. pl. RD (m^2)	135	Podl. pl. celková (m^2)	**188,58**	Obest.prost. (m^3)	876	Cena za m^3 o.p. (Kč)	3767
Pozemek (m^2)	**2 426**	Napojení na sítě	Vodovod, elektro, kanalizace, plyn.				
Příslušenství	Sklad (zděný, sedlová střecha, 65 m^2 ZP, 175 m^3 OP); zemní sklep (cihelná klenba, 49 m^2 ZP, 110 m^3 OP).						
Kupní cena (Kč)	**3 300 000**	cena za m^2 celk. podl. plochy (Kč)	**17 499**	Datum prodeje	**12/2019**		
Poznámka				Zdroj KC	KS		

Porovnávaný objekt: realitní inzerce inem.cz

Rodinný dům, 158 m^2, Strachotín, okres Břeclav

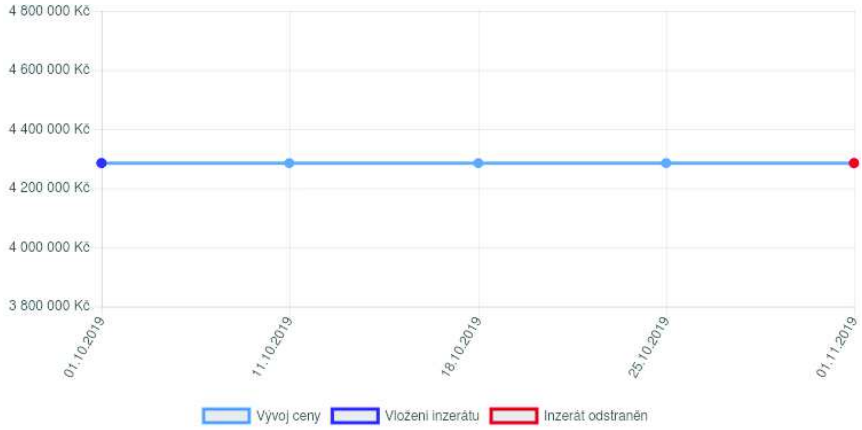
1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 158 m^2, Strachotín, okres Břeclav

Celková cena: 4 285 000 Kč

Adresa: Strachotín, okres Břeclav

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Strachotín, okres Břeclav	**Stav objektu**	Dobrý
Cena	4 285 000 Kč	**Plocha užitná**	158
Poznámka k ceně	4 285 000 Kč za nemovitost	**Plocha přidruženého pozemku**	1021
Konstrukce budovy	Cihlová	**Plyn**	Plynovod
Typ domu	Přízemní	**Umístění objektu**	Klidná část obce

Řadový dům o dispozici 3+1 a přibližné užitné ploše 158 m^2 v obci Strachotín. Dům je ve velmi pěkné lokalitě, s krásným výhledem na jezero a přírodní rezervaci Pálava. Cihlový dům má sedlovou střechu, součástí domu je garáž a zahrada o celkové výměře 603 m^2. Ve dvoře o výměře 260 m^2 najdeme

hospodářskou budovu. Dům je vytápěný plynovým kotlem, ohřev vody elektrickým bojlerem. Dům je možný využít k trvalému bydlení, nebo vybudování penzionu.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení

Stanovení porovnávací ceny pro RD Strachotín č.p. 179:

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1					
Č.	Lokalita	velikost [m²]	Garáž	Pozemek [m²]	Jiné
Oceň.nem.	Strachotín	Cca 144	ano	487	RD řadový přízemní, zděný, garáž, zahrada
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Novosedly	112	ano	712	Řadový vnitřní, se sedlovou střechou. RD z roku 1911, dílčí rekonstrukce 1953 a další 2006 s přístavbou do dvora. Horší standard. Fasáda štuková, zezadu chybí.
2	Novosedly	169	ano	976	RD z roku 1920; v roce 2011 byla vyměněna okna a vrata, v roce 2016 byla opravena fasáda do ulice a v roce 2019 byla provedena nová střecha, komín a zastřešená terasa za domem
3	Březí	207	ano	1617	RD z r. 1929; v roce 2007: výměna oken, dveří a vrat, oprava fasády, vytápění, bojler, oprava střechy (nový krov i krytina), výměna klempířských prvků, keramické dlažby, krbová kamna, rekonstrukce kuchyně, koupelny a pokoje.

4	Dolní Dunajovice	135	ne	2426	Objekt z roku 1980, původní stav, v roce 2007 vyměněna okna a opravena kuchyně. RD udržovaný, avšak od roku 2013 neužívaný. Aktuálně bez vytápění – chybí plynový kotel
5	Strachotín	158	ne	1423	Řadový RD, cihlový, sedlová střecha, garáž, na zahradě hospodářská budova

Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. re-dukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	*K1* poloha	*K2* veli-kost	*K3* garáž a přísluš.	*K4* stav a vyba-vení	*K5* pozemek	*K6* úvaha znalce	*I* *K1* × ... × *K6*	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	1 790 000	1,00	1 790 000	1,00	0,90	1,00	0,90	1,05	1,10	*0,94*	1 904 255
2	1 300 000	1,00	1 300 000	1,00	1,10	1,00	0,85	1,05	1,10	*1,08*	1 203 704
3	3 550 000	1,00	3 550 000	1,00	1,20	1,00	1,10	1,10	1,10	*1,60*	2 218 750
4	3 300 000	1,00	3 300 000	1,00	1,00	0,95	1,15	1,15	1,10	*1,38*	2 391 304
5	4 285 000	0,90	3 856 500	1,00	1,10	1,10	1,25	1,10	1,10	*1,83*	2 107 377
Celkem průměr										**Kč**	**1 965 078**

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce s ohledem na prohlídku pouze zvenčí

[redacted] *Cenové porovnání – pozemek vinice*

Jedná se o pozemek vinice na p.č. 2118 k.ú. Strachotín. Pozemek je v současnosti využíván jako pozemek orné půdy společností Bio farma s.r.o. Pozemek je ale zapsán jako vinice v KN i dle LPIS, které sdružuje informace o využití půdy. Tento pozemek je možné využít jako vinici, proto i jako vinice bude oceněn.

Porovnání je provedeno s podobnými zemědělskými pozemky (vinicemi) v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z realitní inzerce na www.inem.cz – 04/2020.

Porovnávané objekty – databáze znalce:

Lokalita	**Okres Břeclav, město Velké Bílovice**						
Popis lokality	Ve vzdálenosti 2-3 km od města, trať Na Širokých						
Základní popis	Pozemek je rovinatý a je vyžíván jako vinohrad.						
Druh pozemku KN	Vinice		Územní plán		Není		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	Nejsou						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	**162 284**	Výměra (m^2)	**5 596**	Datum prodeje	**11/2019**	Prodávající	Fyz.os.
		Cena za (Kč/m^2)	**29**				
Poznámka						Zdroj KC	KS-PU

Lokalita	**Okres Hodonín, obec Prušánky, lokalita Nechory**						
Popis lokality	Mimo zastavěnou část obce v trati Nad Nechory, ve vzdálenosti do 2 km od obce.						
Základní popis	Jedná se o dva pozemky zarostlé okrasnými a ovocnými náletovými dřevinami, neužívané, porosty ve špatném stavu.						
Druh pozemku KN	Orná půda, vinice		Územní plán		Není		
Stupeň dokument.	Není		Záplavová oblast		Ne		
Inženýrské sítě	Bez sítí						
Omezení (rizika)							
Kupní cena (Kč)	**46 000**	Výměra (m^2)	**1 495**	Datum prodeje	**05/2019**	Prodávající	Fyz.os.
		Cena za (Kč/m^2)	**31**				
Poznámka						Zdroj KC	KS-PU

Porovnávané objekty – realitní inzerce:

Pozemek, 31420 m^2, Strachotín, okres Břeclav

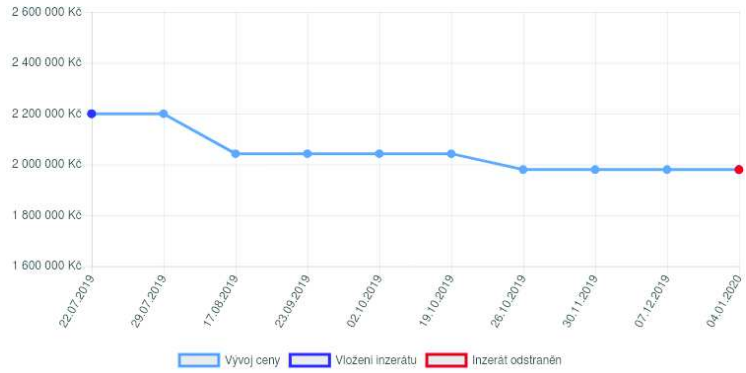
1. Identifikace

Prodej, Pozemek, 31 420 m^2, Strachotín, okres Břeclav

Cena za m^2: 63 Kč

Adresa: Strachotín, okres Břeclav

3. **Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)**



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Strachotín, okres Břeclav	**Plocha pozemku (m^2)**	31 420
Cena	1 979 460 Kč	**Současné využití**	zemědělská půda

Zemědělské pozemky v k.ú. Strachotín. Jde o parcely orné půdy a vinic ve viničních tratích Nad sklepy, Šusfeldy, Kolimberk o celkové výměře 31 420 m^2. Parcely jsou aktivně obhospodařovány a přihlášeny v LPIS, bez omezení pachtovní smlouvou.

4. Fotodokumentace

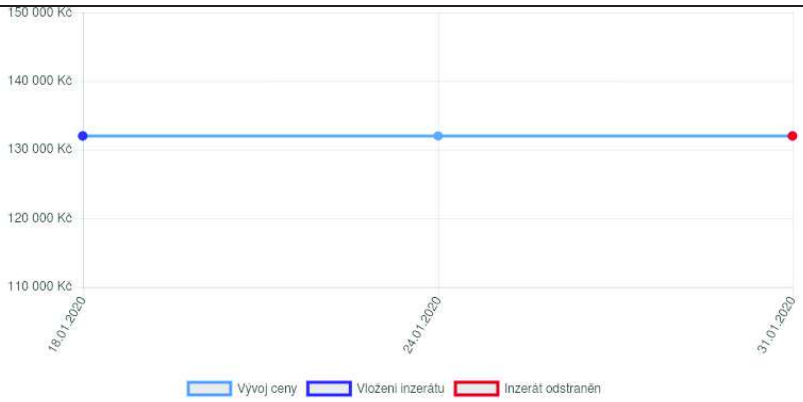
Pozemek, 3300 m^2, Starovičky, okres Břeclav

Prodej, Pozemek, 3300 m^2, Starovičky, okres Břeclav

Cena za m^2: 40 Kč

Adresa: Starovičky, okres Břeclav

1. **Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)**



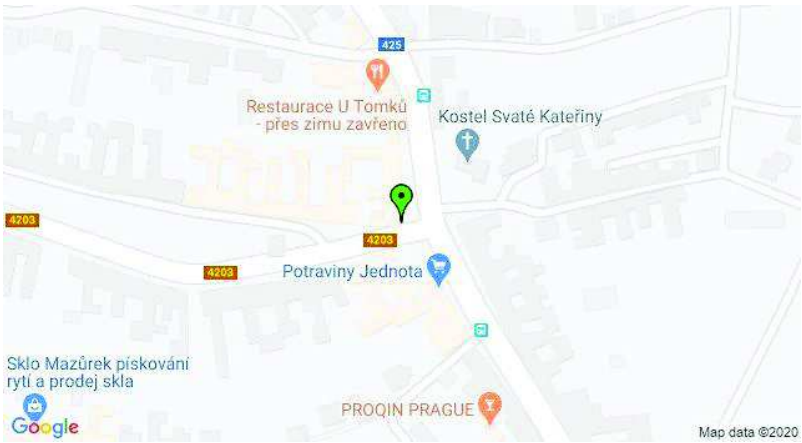
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Starovičky, okres Břeclav	**Plocha pozemku (m^2)**	3 300
Cena	132 000 Kč	**Současné využití**	zemědělská půda

Prodej pozemků ve výlučném vlastnictví, které jsou na souboru zemědělských parcel (vinice, ostatní plocha), katastrální území – Starovičky, kde celková výměra je více než 0,3 hektaru. Dle LPIS je aktuálně půda v užívání.

4. Fotodokumentace

4. Mapové zobrazení



Pozemek, 3270 m^2, Starovičky, okres Břeclav

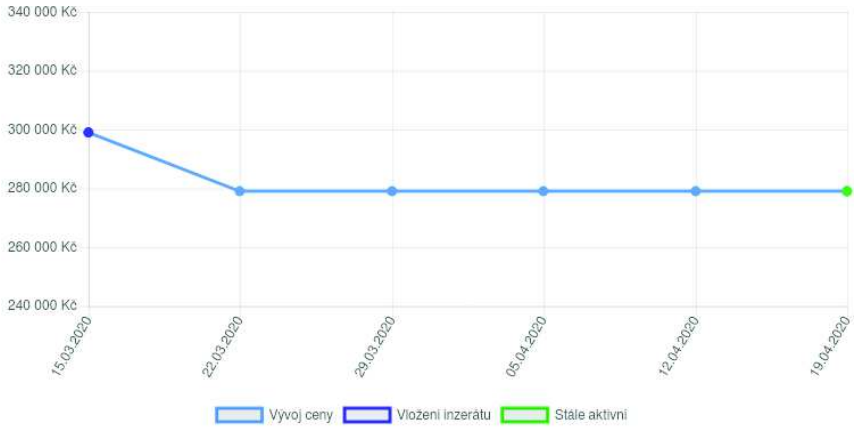
1. Identifikace

Prodej, Pozemek, 3 270 m^2, Starovičky, okres Břeclav

Cena za m^2: 85 Kč

Adresa: Starovičky, okres Břeclav

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



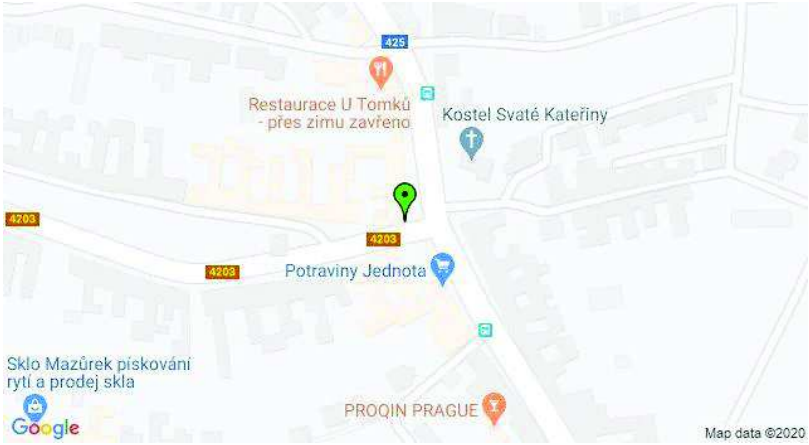
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Starovičky, okres Břeclav	**Plocha pozemku (m^2)**	3 270
Cena	279 000 Kč	**Současné využití**	zemědělská půda

Vinice vinohrad v obci Starovičky u Hustopečí. Vinice je osázena Sv. Vavřincem. Rozloha: 3 270 m^2. Parcelní číslo: 4539. Na pozemku není pachtovní smlouva.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Stanovení porovnávací ceny pozemků

Ceny **pozemků vinic** ve srovnatelných lokalitách v realitní inzerci se pohybují v rozmezí **29 - 85 Kč/m²**. Na základě těchto nabídek, kvalitě okolí a skutečnosti, že je v současnosti je pozemek využíván jako pole, stanovuji jednotkovou cenu **45 Kč/m²,** která odpovídá ceně mírně podprůměrné pro prodej pozemku vinice.

LV 233

Parcela číslo	Druh pozemku dle LV	Využití – dle skutečného stavu	Výměra m²	ZC Kč/m²	Cena Kč
2118	vinice	orná půda	4 952	45	222 840,00
Celkem			**4 952**		**222 840,00**

4. Práva a závady

Povinný nesdělil, zda je nemovitost zatížena nájemním vztahem. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 657 a LV 233 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.
Předpokládá se tedy, že na nemovitosti neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům Strachotín č.p. 179, LV 657

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 595 310,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 965 078,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**1 965 000,00 Kč**
Cena spoluvlastnického podílu id. 1/8	245 625,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/8 dle odhadu znalce	**172 000,00 Kč**

Obvyklá cena - slovy: jedenmiliondevětsetšedesátpěttisíckorunčeských
Obvyklá cena id. 1/8 - slovy: stosedmdesátdvatisíckorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 (tj. 245 635 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,7 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti a zaokrouhlena.

Pozemek vinice parc. č. 2118

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	222 840,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	**222 840,00 Kč**
Cena spoluvlastnického podílu id. 1/6	37 140,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/6 dle odhadu znalce	**29 700,00 Kč**

Obvyklá cena - slovy: dvěstědvacetdvatisícosmsetčtyřicetkorunčeských
Obvyklá cena id. 1/6 - slovy: dvacetdevěttisícsedmsetkorunčeských

*Cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 (tj. 37 140 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,8 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti a zaokrouhlena.

Celková rekapitulace

Způsob ocenění	Cena
Obvyklá (tržní) cena id. 1/8 RD Strachotín č.p. 179 dle odhadu znalce	172 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena id. 1/6 pozemku parc. č. 2118 dle odhadu znalce	29 700,00 Kč
Celkem	**201 700,00 Kč**

V Brně dne 5. května 2020 Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 518-050/2020.

V Brně dne 5. května 2020 Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:
Fotodokumentace nemovitosti
Výpis z katastru nemovitostí LV 657
Výpis z katastru nemovitostí LV 233
Výřez z katastrální mapy
Výřez z katastrální mapy s fotomapou
Mapa oblasti
Nedoručený dopis

Fotodokumentace nemovitosti

Rodinný dům

Vinice

Výpis z katastru nemovitostí LV 657

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.09.2019 22:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1379/13 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0644 Břeclav **Obec: 584916 Strachotín**

Kat.území: 755893 Strachotín **List vlastnictví: 657**

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

A Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Kališ Vítězslav, Zahradní 179, 69301 Strachotín	[redacted]	1/8
Pelc Zdeněk, Výhon 421, 69167 Šakvice		7/8

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 79	**487**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Strachotín, č.p. 179, bydlení**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 79**

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

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  id. 1/8 , ve výši 530,- Kč s příslušenstvím , právní účinky exekutorského zástavního práva ke dni 1.11.2011
  Oprávnění pro
  CREDIT MANAGEMENT SERVICES a.s., Jankovcova 1518/2, Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28419901
  Povinnost k
  Kališ Vítězslav, Zahradní 179, 69301 Strachotín, RČ/IČO: 740729/4103
  Parcela: St. 79
  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 144 EX-12118/2011 -21 ze dne 01.11.2011. Právní moc ke dni 26.11.2011.**
  E-8725/2011-735
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  id. 1/8 , ve výši 937,-Kč s příslušenstvím , právní účinky exekutorského zástavního práva ke dni 7.1.2012
  Oprávnění pro
  CREDIT MANAGEMENT SERVICES a.s., Jankovcova 1518/2, Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28419901
  Povinnost k
  Kališ Vítězslav, Zahradní 179, 69301 Strachotín, RČ/IČO: 740729/4103
  Parcela: St. 79
  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 144 EX-12117/2011 -18 ze dne 06.12.2011. Právní moc ke dni 13.01.2012.**
  E-1526/2012-735
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  id. 1/8 , ve výši 1081,00 Kč s příslušenstvím , zástavní právo vzniklo dne 5.2.2013

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí LV 233

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2019 22:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1379/13 pro JUDr. Alena Blažková, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584916 Strachotín

Kat.území: 755893 Strachotín List vlastnictví: 233

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kališ Vítězslav, Zahradní 179, 69301 Strachotín	[redacted]	1/6
Šimečková Hana, č.p. 88, 69188 Milovice		5/6

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2118	4952	vinice		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
id. 1/6 , ve výši 937,-Kč s příslušenstvím , právní účinky exekutorského zástavního práva ke dni 7.1.2012
Oprávnění pro
CREDIT MANAGEMENT SERVICES a.s., Jankovcova 1518/2, Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28419901
Povinnost k
Kališ Vítězslav, Zahradní 179, 69301 Strachotín, RČ/IČO: 740729/4103
Parcela: 2118
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 144 EX-12117/2011 -18 ze dne 06.12.2011. Právní moc ke dni 13.01.2012.
E-1526/2012-735
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
id. 1/6 , ve výši 530,- Kč s příslušenstvím , právní účinky exekutorského zástavního práva ke dni 1.11.2011
Oprávnění pro
CREDIT MANAGEMENT SERVICES a.s., Jankovcova 1518/2, Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28419901
Povinnost k
Kališ Vítězslav, Zahradní 179, 69301 Strachotín, RČ/IČO: 740729/4103
Parcela: 2118
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 144 EX-12118/2011 -21 ze dne 01.11.2011. Právní moc ke dni 26.11.2011.
E-8725/2011-735
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

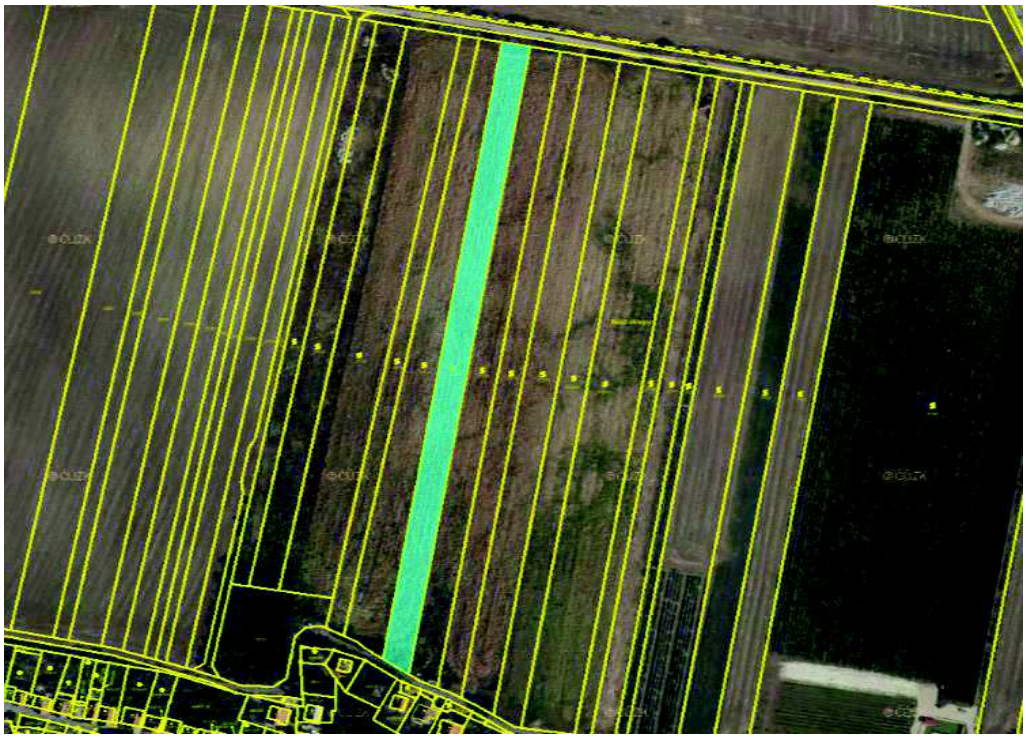
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
id. 1/6 , ve výši 1081,00 Kč s příslušenstvím , zástavní právo vzniklo dne 5.2.2013
Oprávnění pro
Solidní Finance, a.s., Slavíčkova 827/1a, Lesná, 63800

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.
strana 1

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Strachotín

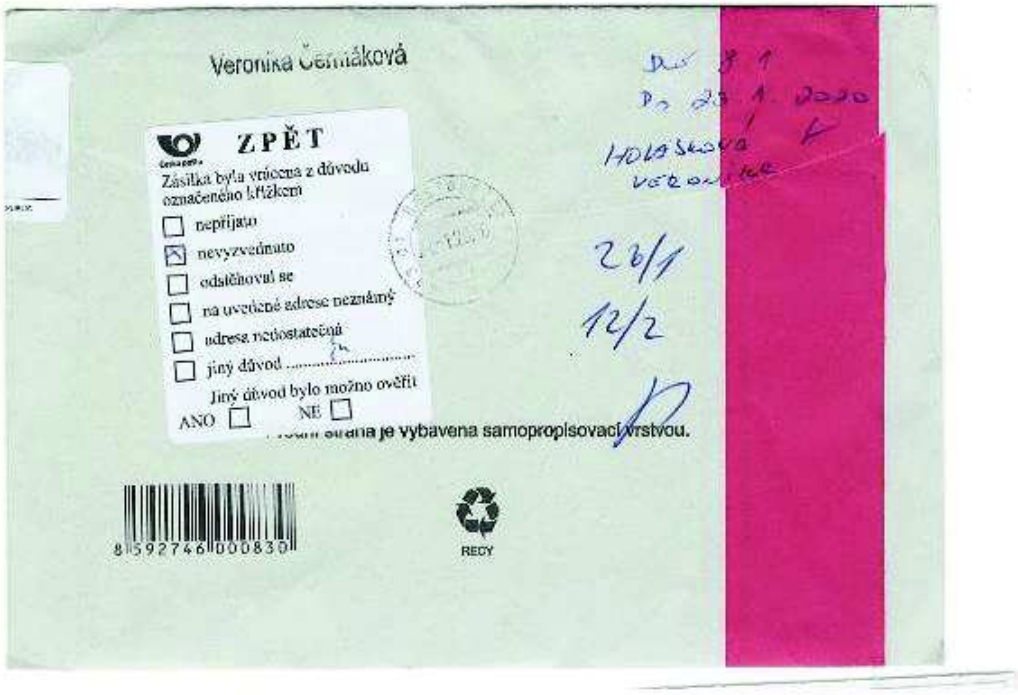
RD

Vinice



Mapa oblasti

RD

pozemek vinice

Nedoručený dopis