

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5222/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 2/6 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 177, součástí je stavba: Zálesí, č.p. 44, rod. dům, pozemku p.č. 178, zapsaných na LV číslo 28, katastrální území Zálesí u Bítova, obec Zálesí, okres Znojmo

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374 DS: qmhy8q
e-mail: zvh@atlas.cz www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor, IČ: 66241146
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Číslo jednací: 003 EX 6598/19-75

Počet stran: 32, z toho 11 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.06.2021

Vyhotoveno: V Hranicích 22.06.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 2/6 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 177, součástí je stavba: Zálesí, č.p. 44, rod. dům, pozemku p.č. 178, zapsaných na LV číslo 28, katastrální území Zálesí u Bítova, obec Zálesí, okres Znojmo

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a zjistil, zda se u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich části, nejedná o kulturní památku. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich části, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.06.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 21.05.2021, LV číslo 28, k.ú. Zálesí u Bítova
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření za účasti sousedů, kteří se nepředstavili, ale poskytli znalci informace
- povinní se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnili
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskerealita.cz a dalších
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „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.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „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.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Zálesí, k.ú. Zálesí u Bítova

Adresa nemovité věci: Zálesí 44, 671 02 Zálesí

Vlastnické a evidenční údaje

Jitka Felixová, Kpt. Jaroše 1341, 277 11 Neratovice, LV: 28, podíl: 2 / 6

Alois Schlápota, č. p. 44, 671 02 Zálesí, LV: 28, podíl: 1 / 6

Monika Schlápotová, č. p. 44, 671 02 Zálesí, LV: 28, podíl: 1 / 6

Tereza Schlápotová, č. p. 44, 671 02 Zálesí, LV: 28, podíl: 1 / 6

Věra Schlápotová, č. p. 44, 671 02 Zálesí, LV: 28, podíl: 1 / 6

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Schlápota Alois

Zahájení exekuce - Schlápotová Monika

Zahájení exekuce - Schlápotová Tereza

Zahájení exekuce - Schlápotová Věra

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Místopis

Oceňované nemovité věci se nachází v blízkosti středu obce, v zástavě rodinných domů. Jedná se o rodinný dům s vedlejšími stavbami na rovinatých, oplocených pozemcích. Na pozemcích se nacházejí také trvalé porosty. Vedlejší stavby jsou ve špatném stavu a cena demolice převyšuje cenu stavby, a z tohoto důvodu je cena staveb nulová. Příjezd je po asfaltové komunikaci.

Nemovité věci nebyly při prohlídce v plném rozsahu přístupné. Některé výměry, míry a vybavení byly odhadnuty. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Povinní se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnili.

Celkový popis nemovité věci

Nepodsklepený, samostatně stojící objekt rodinného domu bez využitelného podkroví se nachází na pozemku p.č. 177. Objekt je užíván asi 100 let. Dům byl napojen na vodovod, elektřinu, plyn a kanalizaci. Sítě jsou odpojeny. Dům vyžaduje opravy.

Dispoziční řešení:

V prvním nadzemním podlaží se nachází průjezd, chodba, pokoj, kuchyň, suchý záchod a sklady.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové bez izolace
2. Zdivo	cihelné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	pálená taška, poškozená
6. Klempířské konstrukce	ne

7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	vápenocementové, poškozené
9. Vnější obklady	ne
10. Vnitřní obklady	ne
11. Schody	ne
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	dřevěná, dvojitá, dožitá
14. Podlahy obytných místností	prkna
15. Podlahy ostatních místností	dlažby
16. Vytápění	lokální na tuhá paliva, lokální na plyn - odpojeno
17. Elektroinstalace	odpojeno
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	studené, odpojeno
20. Zdroj teplé vody	ne
21. Instalace plynu	odpojeno
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	sporák
24. Vnitřní vybavení	ne
25. Záchod	suchý záchod
26. Ostatní	ne

Na objektu je prováděna minimální údržba. Objekt je velmi podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně rodinného domu jsou venkovní úpravy - přípojky sítí, oplocení, vrata a vrátka.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Zálesí 44
	671 02 Zálesí
LV:	28
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Zálesí
Katastrální území:	Zálesí u Bítova
Počet obyvatel:	172
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 356,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{249,00 \text{ Kč/m}^2}$

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. a č. 488/2020 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - V obci nejsou žádné služby.	I	-0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu	IV	1,00

záplav		
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,505}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,780}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Území je stabilizované. V obci nejsou žádné služby.	I	-0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,838}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,423}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,654$

1. Rodinný dům

Nepodsklepený, samostatně stojící objekt rodinného domu bez využitelného podkroví se nachází na pozemku p.č. 177. Objekt je užíván asi 100 let. Dům byl napojen na vodovod, elektřinu, plyn a kanalizaci. Sítě jsou odpojeny. Dům vyžaduje opravy.

Dispoziční řešení:

V prvním nadzemním podlaží se nachází průjezd, chodba, pokoj, kuchyň, suchý záchod a sklady.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové bez izolace
2. Zdivo	cihelné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	pálená taška, poškozená
6. Klempířské konstrukce	ne
7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	vápenocementové, poškozené
9. Vnější obklady	ne
10. Vnitřní obklady	ne
11. Schody	ne
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	dřevěná, dvojítá, dožitá
14. Podlahy obytných místností	prkna
15. Podlahy ostatních místností	dlažby
16. Vytápění	lokální na tuhá paliva, lokální na plyn - odpojeno
17. Elektroinstalace	odpojeno
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	studené, odpojeno
20. Zdroj teplé vody	ne
21. Instalace plynu	odpojeno
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	sporák
24. Vnitřní vybavení	ne
25. Záchod	suchý záchod
26. Ostatní	ne

Na objektu je prováděna minimální údržba. Objekt je velmi podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 677,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP : } 9,00 \cdot 6,20 + 14,50 \cdot 6,20 = 145,70 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP :	145,70 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1. NP :	$(9,00 \cdot 6,20 + 14,50 \cdot 6,20) \cdot (4,20)$	=	611,94 m ³
zastřešení:	$(9,00 \cdot 6,20 + 14,50 \cdot 6,20) \cdot (3,00 \cdot 0,5)$	=	218,55 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	830,49 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	145,70 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	145,70 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,199}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,780}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,838}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,677,- \text{ Kč/m}^3 * 0,199 = 333,72 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 830,49 \text{ m}^3 * 333,72 \text{ Kč/m}^3 * 0,780 * 0,838 = 181\,157,06 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 181 157,06 Kč

Rodinný dům - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 181 157,06 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 2 / 6**

Rodinný dům - zjištěná cena

= 60 385,69 Kč

2. Pozemky

Pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3\,452,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 3\,452,00) / 3\,452,00 = \mathbf{0,858}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,780}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,838}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - V obci nejsou žádné služby.	I	-0,20

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,800}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,780 * 0,800 * 0,838 = \mathbf{0,523}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		249,-	0,523		130,23
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	177	665	130,23	
	Redukční koeficient R = 0,858			111,74	74 307,10
§ 4 odst. 1	zahrada	178	2 787	130,23	
	Redukční koeficient R = 0,858			111,74	311 419,38
Stavební pozemky - celkem			3 452		385 726,48
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	385 726,48 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	2 / 6
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	128 575,49 Kč

3. Trvalé porosty

Pozemky jsou osázeny trvalými porosty.

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

Celková cena pozemku:	Kč	385 726,48
Celková výměra pozemku	m ²	3 452,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	30,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	3 352,20
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	217,89
Trvalé porosty - celkem:		217,89 Kč
Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	217,89 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	2 / 6
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	72,63 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	123,84 m ²
Obestavěný prostor:	830,49 m ³
Zastavěná plocha:	145,70 m ²
Plocha pozemku:	3 452,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej chalupy 113 m², pozemek 222 m²
Lokalita:	Zálesí, okres Znojmo
Popis:	Nabízíme k prodeji stylovou chalupu 2+1 se zahradou u obce Zálesí, okr. Znojmo. Užitná plocha domu 113,50 m ² , dispozice viz. pláněk. Celková plocha pozemku 222 m ² . U domu je zahrádka, kde lze možno postavit bazén, pergolu, gril. Parkování u objektu. Chalupa je napojena na vodu z vrtu + rozvod st. vody, elektřinu 230V, odpad do septiku, topení v krbu na TP. Příjezd po polní cestě. Chalupa je cca 15 min. od Vranovské přehrady. Chalupa se nachází přímo u lesa, takže máte možnost se jít kouknout na houby či jít na procházky do krásné okolní přírody. Dále je zde cyklostezka a v těsné blízkosti historická památka dvůr Augustov. Také je možno zajet na Vranov a vykoupat se v teplých horkých dnech. Chalupa je ke kompletní rekonstrukci. Energetická náročnost budovy: třída G.
Pozemek:	222,00 m ²
Užitná plocha:	113,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80

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]
1 299 555	113,00	11 500	0,37	4 255

Název: Prodej rodinného domu 196 m2, pozemek 310 m2**Lokalita:** Příštpo, okres Třebíč**Popis:** Nabídka prodeje rodinného domu 3+1 s garáží a zahrádkou v krásné obci Příštpo, okres Třebíč.

Nabízený rodinný dům se nachází v malebné obci zvané Příštpo. Příštpo je obec ležící jižně od města Třebíče vzdáleného 19 km a 3 km jihovýchodně od Jaroměřic nad Rokytnou. Nabízený dům s garáží se nachází u místní komunikace. Jedná se o nepodsklepený, jednopodlažní řadový dům s možností, po úpravě, využití půdy jako dalšího obytného prostoru. V minulých letech zde proběhla rozsáhlá modernizace v podobě výměny jednoho okna, části podlahových krytin, modernizace koupelny a WC, také došlo k zateplení fasády polystyrenem.

Co se týče aktuálního stavu objektu, je třeba dalších oprav, a to zejména střechy, zadní části domu, která je aktuálně nevyužívaná a sloužila jako kotelna, úložný prostor a druhé WC a dále pak úpravy zahrady a garáže.

Pozemek, kde se nachází tento nabízený dům, má celkovou výměru 310 m2 včetně zahrady. Garáž je o výměře 21 m2.

Dispozice:

Hlavním vstupem do objektu se dostaneme do podlouhlé chodby o výměře cca 8 m2, ze které se vstupuje do obytné části domu a protilehlými dveřmi se vychází ven, na zahradu. Z chodby je možné vylézt po žebříku na půdu o výměře cca 88,7m2.

Za dveřmi do obytné části domu se nachází předsín o výměře cca 2,5 m2, ze které se vstupuje na WC o výměře cca 1,7 m2 a do chodby s možností připojení pračky a sušičky o výměře cca 1,7 m2, ze které vede vstup do koupelny s vanou o výměře cca 3,4 m2. Z předsíně se dále dostaneme do kuchyně o výměře cca 14,3 m2. Z kuchyně vedou vstupy do pokoje o velikosti cca 13,7 m2 a do obývacího pokoje o velikosti cca 15,51 m2. Z těchto dvou místností vedou vstupy do ložnice o velikosti cca 16,7m2. Ložnice a pokoj jsou orientovány směrem do zahrady, kuchyň a obývací pokoj mají okna směrem do ulice.

Za domem se nachází 2 menší stavení o velikosti cca 30 m2, pravděpodobně dříve užívaná jako hospodářská místnost či kůlna. Avšak aktuální stav je havarijní a není možné tyto prostory využívat.

Zahrada je mírně svažité a nabízí tak prostor pro realizování dnes tak moderní terasovité zahrady.

Garáž je o velikosti cca 21 m2 a je vzdálená asi 10 m severozápadně od rodinného domu. Garáž je zděná a je, stejně jako dům, přístupná z ulice.

Celková zastavěná plocha a nádvoří má výměru celkem 310 m² a garáž má výměru celkem 21 m². Celková užitná plocha objektu je cca 196 m². Obytná plocha RD je přibližně 60 m².

Objekt je napojen na IS: elektřina, obecní vodovod a veřejná kanalizace. Dům má ústřední topení pomocí kotle na tuhá paliva – v současnosti nefunkční, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

K aktuální situaci v České republice upozorňujeme všechny zájemce, že prohlídku samotnou jde pouze pro dvě osoby + makléř. Prohlídky jsou zkráceny na co nejkratší dobu kvůli bezpečnosti.

V případě zájmu o prohlídku mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném čísle, nebo e-mailu z.zackova@credoreal.cz.

Cena: 1.390.000, - Kč

Pozemek: 310,00 m²

Užitná plocha: 196,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



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]
1 390 000	196,00	7 092	0,51	3 617

Název: Prodej rodinného domu 90 m², pozemek 1 201 m²

Lokalita: Znojenská, Vranov nad Dyjí

Popis: Pokud budete chtít bydlet v prostředí, které je svým místem jedinečné, nabízíme rodinný dům (chalupu) na hranici Národního parku Podyjí a zároveň nedaleko zámku. Pokud si sednete na terasu zahrady, máte jedinečný výhled na tento zámek. Rodinný dům má velikost 2+1 a je nepodsklepený, přízemní s vjezdem a garáží. Na pozemku dále sklep cca 20 m² a chata o zastavěné ploše 40 m². Samotný dům má zastavěnou plochu 194 m² včetně nádvoří. Na dům dále navazují dvě dřevěné kůlny. Dům je napojen na veřejný vodovod. Svody ze střech domu a z kuchyně jsou svedeny do dešťové kanalizace. Svody z WC a sprchy jsou svedeny do septiku, který je umístěn na dvoře. Elektroinstalace je ještě původní v hliníku. Dům je v místech vlhký a je potřeba řešit také odizolování. Pozemek je orientován na jižní svah. Za chatou se dále nachází včelín. Vytápění domu je kotlem na tuhá paliva případně na elektrokotel. Plyn vede před domem, možnost napojení. Teplá voda do koupelny je zabezpečena elektrickým bojlerem.

Dům pochází z roku 1910 a každý dům má svoji historii a původ proč byl postaven a za jakým účelem. Proto dovoluji pár zmínek o obci. Pokud bych měl uvést jaký je původ obce Vranov, tak patří mezi nejstarší moravské osady. Tyto osady vznikaly v podhradí pohraničních hradů. Zde uveďme zmínky právě o Znojmě, Bítově a Vranově a na rakouské straně pak Hardegg. Hrad Vranov se připomíná již před rokem 1100 (v Kosmově kronice). A právě osada Vranov vznikla podle dostupných

pramenů v roce 1240 při povýšení podhradního osídlení na trhovou ves. A roku 1323 získala osada název Vranov nad Dyjí. A na městečko byla povýšena v roce 1516. Znak se traduje od roku 1568.

V případě zájmu o prohlídku neváhejte kontaktovat makléře.

Pozemek: 1 201,00 m²

Užitná plocha: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,70
K4 Provedení a vybavení	0,65
K5 Celkový stav	0,60
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85



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]
1 800 000	90,00	20 000	0,23	4 600

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla zaokrouhlena.

Minimální jednotková porovnávací cena	3 617 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 157 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 600 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	4 157 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	123,84 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	514 803
zaokrouhlení	
	* 2,00 / 6,00 = 171 600,97
zaokrouhlení	/ 170 000,00 = 170 000,00
Výsledná porovnávací hodnota	170 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	60 385,70 Kč
2. Pozemky	128 575,50 Kč
3. Trvalé porosty	72,60 Kč

Výsledná cena - celkem: **189 033,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **189 030,- Kč**

slovy: Jednostoosmdesátdevěttisícetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

189 030 Kč

slovy: Jednostoosmdesátdevěttisícetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

170 000,- Kč

Porovnávací hodnota

170 000 Kč

Obvyklá cena

170 000 Kč

slovy: Jednostosedmdesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsanych postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Znalecký posudek o ceně podílu id. 2/6 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 177, součástí je stavba: Zálesí, č.p. 44, rod. dům, pozemku p.č. 178, zapsaných na LV číslo 28, katastrální území Zálesí u Bítova, obec Zálesí, okres Znojmo

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a zjistil, zda se u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich části, nejedná o kulturní památku. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

170 000 Kč

slovy: Jednostosedmdesát tisíc Kč

Zdůvodnění rozdílu mezi zjištěnou cenou a tržní hodnotou - obvyklou cenou:

Zjištěná cena vychází ze statistik a tržní hodnota - obvyklá cena nemovitých věcí se blíží ceně na trhu. Na realitním trhu s nemovitými věcmi se běžně s podobnými nemovitými věcmi obchoduje a z tohoto důvodu bylo při stanovení tržní hodnoty - obvyklé ceny přihlédnuto k porovnání.

Rekapitulace:

Cena zjištěná porovnávacím způsobem po zaokrouhlení	170 000 Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou*	0 Kč

Závady vážnouce (věcná břemena) nebyly zjištěny *	0 Kč
--	-------------

* konstatováno na základě podkladů, dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku

Příslušenství tvoří:

přípojky inženýrských sítí, vrátka, vrátka a oplocení.

Na nemovitých věcech nebyla zjištěna věcná břemena a nájemní práva ani skutečnost, že u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich části, jedná o kulturní památku.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	6
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Pozvánka na prohlídku	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5222/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5222/2021 evidence posudků.

V Hranicích 22.06,2021

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5222/2021

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	6
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Pozvánka na prohlídku	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.05.2021 11:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 6598/19 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 595152 Zálesí
Kat.území: 790575 Zálesí u Bítova List vlastnictví: 28
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Felixová Jitka, Kpt. Jaroše 1341, 27711 Neratovice	725813/1034	2/6
Schlápota Alois, č.p. 44, 67102 Zálesí	930704/5143	1/6
Schlápotová Monika, č.p. 44, 67102 Zálesí	005517/5142	1/6
Schlápotová Tereza, č.p. 44, 67102 Zálesí	955123/5155	1/6
Schlápotová Věra, č.p. 44, 67102 Zálesí	635812/1484	1/6

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
177	665	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zálesí, č.p. 44, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 177				
178	2787	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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Schlápotová Tereza, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
955123/5155

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Třebíč 042
EX-570/2018 -6 ze dne 03.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2018
16:38:47. Zápis proveden dne 15.05.2018; uloženo na prac. Třebíč
Z-1587/2018-710

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Marek Jenerál se sídlem ve Zlíně

Povinnost k

Schlápotová Věra, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
635812/1484

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 177 EX-354/2018 -16 ze dne
22.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2018 12:45:11. Zápis proveden
dne 30.05.2018; uloženo na prac. Zlín

Z-2398/2018-705

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Schlápotová Věra, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.05.2021 11:15:03

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 595152 Zálesí
Kat.území: 790575 Zálesí u Bitova List vlastnictví: 28
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
635812/1484

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-5581/2018 -14
Exekutorský úřad v Litoměřicích ze dne 09.08.2018. Právní účinky zápisu k
okamžiku 10.08.2018 06:20:59. Zápis proveden dne 13.08.2018; uloženo na prac.
Brno-město

Z-9188/2018-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město,
Konečného nám. 2, Brno 611 18

Povinnost k
Schlápotová Věra, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
635812/1484

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-1274/2018 -26
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 30.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
30.08.2018 08:33:01. Zápis proveden dne 31.08.2018; uloženo na prac. Brno-město

Z-9979/2018-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/6

Povinnost k
Schlápotová Věra, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
635812/1484
Parcela: 177, Parcela: 178

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 006
EX-1274/2018 -27 ze dne 30.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
29.10.2019 10:06:16. Zápis proveden dne 31.10.2019; uloženo na prac. Znojmo
Z-8221/2019-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j.
006 EX 1274/2018-27 ze dne 30.08.2018. Právní moc ke dni 03.09.2018. Právní
účinky zápisu k okamžiku 29.10.2019 10:06:16. Zápis proveden dne 31.10.2019;
uloženo na prac. Znojmo

Z-8221/2019-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, 796 01 Prostějov

Povinnost k
Schlápotová Věra, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
635812/1484

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Prostějov
018 EX-04263/2019 -008 ze dne 28.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
05.09.2019 18:16:27. Zápis proveden dne 10.09.2019; uloženo na prac. Znojmo
Z-6224/2019-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/6

Povinnost k
Schlápotová Věra, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
635812/1484
Parcela: 177, Parcela: 178

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 21.05.2021 11:15:03

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 595152 Zálesí
Kat.území: 790575 Zálesí u Bítova List vlastnictví: 28
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Prostějov 018 EX-04263/2019 -011 ze dne 04.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2019 18:16:27. Zápis proveden dne 10.09.2019; uloženo na prac. Znojmo Z-6224/2019-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/6

Povinnost k

Schlápotová Věra, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO: 635812/1484
Parcela: 177, Parcela: 178

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Prostějov 018 EX-04263/2019 -014 ze dne 29.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2019 18:19:07. Zápis proveden dne 31.10.2019; uloženo na prac. Znojmo Z-8241/2019-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Brančík, Sadová 15, 695 01 Hodonín

Povinnost k

Schlápotová Tereza, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO: 955123/5155

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Hodonín 007 EX-322/2020 -10 ze dne 20.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2020 18:04:17. Zápis proveden dne 24.03.2020; uloženo na prac. Hodonín Z-1550/2020-706

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/6

Povinnost k

Schlápotová Tereza, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO: 955123/5155
Parcela: 177, Parcela: 178

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Hodonín 007 EX-322/2020 -17 ze dne 27.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2020 18:02:44. Zápis proveden dne 30.03.2020; uloženo na prac. Znojmo Z-2344/2020-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 007 EX-322/2020 -17 ze dne 27.03.2020. Právní moc ke dni 31.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2020 18:03:59. Zápis proveden dne 15.04.2020; uloženo na prac. Znojmo Z-2628/2020-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

Povinnost k

Schlápotová Věra, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO: 635812/1484

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 10 č.j. 003 EX-6598/2019 -16 ze dne 11.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2021 20:09:42. Zápis proveden dne 26.02.2021; uloženo na prac. Znojmo

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 21.05.2021 11:15:03

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 595152 Zálesí
Kat.území: 790575 Zálesí u Bitova List vlastnictví: 28
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-1241/2021-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

Povinnost k

Schlápotová Monika, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
005517/5142

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 10
č.j. 003 EX-6598/2019 -16 ze dne 11.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
24.02.2021 20:09:42. Zápis proveden dne 26.02.2021; uloženo na prac. Znojmo

Z-1241/2021-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/6

Povinnost k

Schlápotová Monika, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
005517/5142

Parcela: 177, Parcela: 178

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 10 č.j.
003 EX-6598/2019 -60 ze dne 24.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
24.02.2021 20:08:59. Zápis proveden dne 26.02.2021; uloženo na prac. Znojmo

Z-1239/2021-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

Povinnost k

Schlápotová Tereza, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
955123/5155

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 10
č.j. 003 EX-6598/2019 -16 ze dne 11.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
24.02.2021 20:09:42. Zápis proveden dne 26.02.2021; uloženo na prac. Znojmo

Z-1241/2021-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

Povinnost k

Schlápota Alois, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
930704/5143

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 10
č.j. 003 EX-6598/2019 -16 ze dne 11.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
24.02.2021 20:09:42. Zápis proveden dne 26.02.2021; uloženo na prac. Znojmo

Z-1241/2021-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/6

Povinnost k

Schlápota Alois, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
930704/5143

Parcela: 177, Parcela: 178

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 10 č.j.

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

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.05.2021 11:15:03

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 595152 Zálesí
Kat.území: 790575 Zálesí u Bitova List vlastnictví: 28
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

003 EX-6598/2019 -59 ze dne 24.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
24.02.2021 20:08:41. Zápis proveden dne 26.02.2021; uloženo na prac. Znojmo
Z-1240/2021-713

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Schlápota Alois, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
930704/5143

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Třebíči 042
Ex-283/2021 -7 ze dne 17.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2021
13:45:49. Zápis proveden dne 19.03.2021; uloženo na prac. Třebíč
Z-1249/2021-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/6

Povinnost k

Schlápota Alois, č.p. 44, 67102 Zálesí, RČ/IČO:
930704/5143
Parcela: 177, Parcela: 178

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Třebíč 042 EX-
283/2021 -21 ze dne 22.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2021
15:06:48. Zápis proveden dne 24.03.2021; uloženo na prac. Znojmo
Z-1999/2021-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu ve Znojmě 13D-446/2008 ze dne
09.12.2008. Právní moc ke dni 03.01.2009.

Z-901/2009-713

Pro: Schlápotová Monika, č.p. 44, 67102 Zálesí

RČ/IČO: 005517/5142

Schlápotá Alois, č.p. 44, 67102 Zálesí

930704/5143

Schlápotová Tereza, č.p. 44, 67102 Zálesí

955123/5155

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Hodonín 007 EX-
1884/2011 -121 ze dne 25.05.2017. Právní moc ke dni 01.07.2017. Právní účinky zápisu k
okamžiku 10.07.2017 18:07:20. Zápis proveden dne 01.08.2017.

V-7121/2017-713

Pro: Felixová Jitka, Kpt. Jaroše 1341, 27711 Neratovice

RČ/IČO: 725813/1034

o Smlouva darovací ze dne 21.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2018 15:14:02.
Zápis proveden dne 23.10.2018.

V-9531/2018-713

Pro: Schlápotová Věra, č.p. 44, 67102 Zálesí

RČ/IČO: 635812/1484

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Liberec 131 EX-
6178/2017 -234 ze dne 20.02.2019. Právní moc ke dni 12.03.2019. Právní účinky zápisu k
okamžiku 10.04.2019 15:00:00. Zápis proveden dne 03.05.2019.

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

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

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.05.2021 11:15:03

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 595152 Zálesí
Kat.území: 790575 Zálesí u Bitova List vlastnictví: 28
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Felixová Jitka, Kpt. Jaroše 1341, 27711 Neratovice V-3309/2019-713
RČ/IČO: 725813/1034

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
178	52904	1935
	54600	852

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

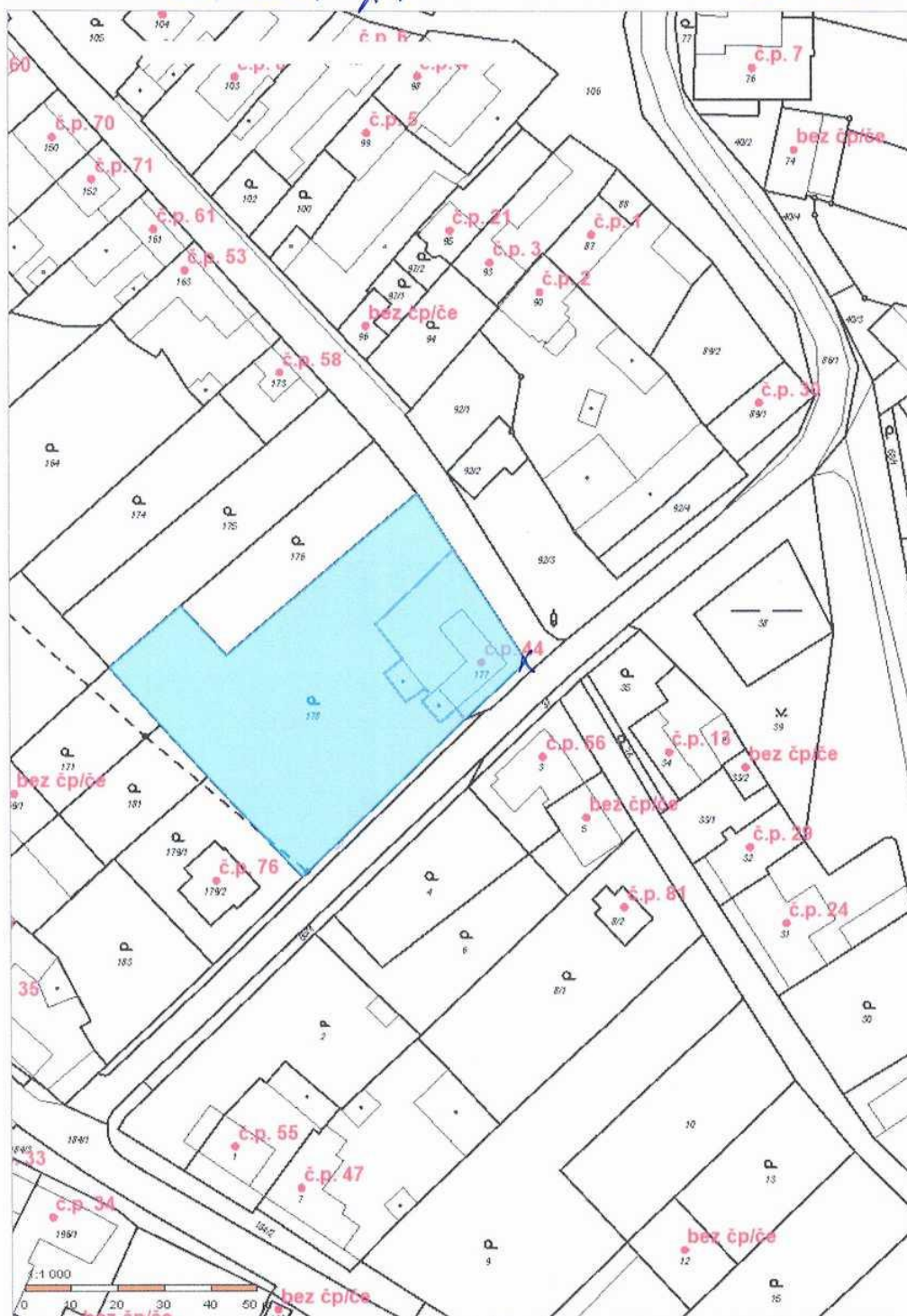
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.05.2021 11:25:59

ZÁČEST č. 44

LV 28



GPS 48°57'17"N
15°47'01"E



Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvz@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: qmhy8q

Doporučeně
Paní
Monika Schlápotová
Zálesí 44
671 02 Zálesí

Hranice dne 31.05.2021

Věc: Ohledání - prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 003 EX 6598/19-75

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 166, k.ú. Zálesí u Bítova.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 17.06.2021 ve 13.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Při prohlídce žádám o předložení nabývacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemenu, výměnku, nájemní, pachtovní či předkupní právu, apod. Požadované materiály můžete zaslat taky na email: zvz@atlas.cz nejpozději do 5 dnů před termínem prohlídky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem

Zdeněk
Vašíček

Digitálně podepsal
Zdeněk Vašíček
Datum: 2021.05.31
15:46:22 +02'00'

Zdeněk Vašíček

Zdeněk VAŠÍČEK
oceňování nemovitostí
Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374

Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvhy@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: qmhy8q

Doporučeně
Pan
Alois Schlápota
Zálesí 44
671 02 Zálesí

Hranice dne 31.05.2021

Věc: Ohledání - prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 003 EX 6598/19-75

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 166, k.ú. Zálesí u Bítova.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 17.06.2021 ve 13.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Při prohlídce žádám o předložení nabývacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní či předkupní právu, apod. Požadované materiály můžete zaslat taky na email: zvhy@atlas.cz nejpozději do 5 dnů před termínem prohlídky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem

Zdeněk
Vašíček

Digitálně podepsal
Zdeněk Vašíček
Datum: 2021.05.31
15:48:16 +02'00'

Zdeněk Vašíček

Zdeněk VAŠÍČEK
oceňování nemovitostí
Teplická 232, 753 01 HRANICE
IČO: 42058171, tel.: 602 778 374

31.05.2021 / 16:48 / 708095
 Česká pošta, s.p. IČ 47114983
 POŠTA: 753 61 Hranice 4
 ODESÍLATEL: 3000520658102 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

P.Č. PODACÍ ČÍSLO DRUH ADRESÁT
 ADRESA ADRESÁTA
 KONTAKTY, POZNÁMKA

1 RR853557999CZ R Schlápotová Monika
 231 44, 67102 Zálesí

2 RR853558005CZ R Schlápota Alois
 231 44, 67102 Zálesí

753 61 Hranice 4 2(2R)

Celkem: 2(2R)

Celkem zásilek:2

LIST: 1

DATUM PODÁNÍ: 31.05.2021
 ID ČČK:

SLUŽBY KÓD	DOBÍRKA UDANÁ CENA ROZMĚR/HMOTNOST	CENA SLUŽBY SLEVA ZK K ÚHRADĚ PLAC. V HOT
EK,DE	0.00	52.00
	0.00	2.00
	0.009	50.00
		50.00
EK,DE	0.00	52.00
	0.00	2.00
	0.009	50.00
		50.00

31.05.2021 426004
 1 63

Cena služby: 104.00Kč

Sleva ZK: 4.00Kč

K úhradě: 100.00Kč

Placeno v hotovosti: 100.00Kč