

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-16691

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Hajany

Katastrální údaje: Kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Hajany, k.ú. Hajany

Adresa nemovité věci: č.p. 119, 120, 664 43 Hajany

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, Mgr. David Koncz, soudní exekutor

Adresa objednatele: 26. dubna 10, 350 02 Cheb

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 074 EX 10197/16 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 565 000 Kč

Datum místního šetření: 25.7.2018

Stav ke dni:

16.08.2018

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 16.08.2018

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 239/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 120 Hajany, způsob využití: rod. dům, pozemku parc. č. 239/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 119 Hajany, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 1300 (ostatní plocha) vše v kat. území Hajany, obec Hajany, část obce Hajany, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 209.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

- 1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
- 2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
 - a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
 - b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
 - c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
 - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
 - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
 - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
 - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji,

popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora Mgr. Davida Koncze o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne pod 1.6.2018 č. j. 074 EX 10197/16-056.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 25.7.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Částečné informace od povinného.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořinkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze.

Místopis

Obec Hajany se nachází ve správním obvodu Šlapanice v Jihomoravském kraji. Obec má vodovodní řad a plynofikaci. Děti musejí za školou dojíždět do okolních obcí stejně tak jako jejich rodiče za prací. Obec je dostupná po silnici č. 152. Dopravní spojení je zajištěno autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové zastavěné části obce ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Hajany“ se nachází cca 230 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Modřice“ se nachází cca 6 km od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
			veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:		
parc. č. 1303	Obec Hajany	

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní rodinný dům s půdou. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Krov je dřevěný. Střecha budovy sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody a komíny. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře v domě jsou dřevěné plné. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Podlahy jsou betonové kryté keramickou dlažbou. Fasáda budovy není zateplená. K domu patří zahrada. Nemovitá věc je přístupná z místní zpevněné komunikace.

V domě se nachází bytová jednotka o dispozici 3+1 a skladové prostory. Vytápění pomocí kotle na tuhá paliva, teplou vodu zajišťuje el. bojler.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, kanalizace je svedena do septiku, voda je odebírána z vlastní studny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 239/2 se nachází stavba rodinného domu č.p. 120. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 42 m². Na pozemku parc. č. 239/3 se nachází stavba rodinného domu č.p. 119. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 569 m². Na stavební pozemky navazuje pozemek parc. č. 1300, který je v Katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o celkové ploše 667 m². Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou oplocené, mírně svažité. Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1303.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součástí nemovité věci jsou IS, studna a septik. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 25.7.2018, za účasti povinného. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně-technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Hajany

2. Porovnávací hodnota

2.1. Stavby Hajany

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Hajany

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Želešice, zdroj: www.sreality.cz - ID 6074

Popis: Celková plocha pozemku činí 1176 m². Je zde přivedena elektřina, obecní voda a kanalizace, plyn vede v komunikaci před pozemkem. Rozměry pozemku jsou cca 75 m x 16 m, tvar – pravidelného obdélníku. Pozemek je dle platného územního plánu určen ke stavbě rodinného domu. Příjezd po obecní komunikaci.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,01
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 590 000	1 176	2 202,38	0,69	1 521,49

Název: Pozemek Nebovidy, zdroj: www.sreality.cz - ID X86205

Popis: Stavební ozemek je mírně svažité a je obdélníkového tvaru o rozměrech přibližně 25 krát 90 m. Asfaltová příjezdová cesta vede skoro až k pozemku. Na pozemku se nachází elektřina a vlastní vrtaná studna s dostatkem vody.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,87
poloha pozemku -	0,70
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 500 000	2 500	3 000,00	0,52	1 562,09

Zjištěná průměrná jednotková cena

1 541,79 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	239/2	42	1 542,00	1 / 1	64 764
zastavěná plocha a nádvoří	239/3	569	1 542,00	1 / 1	877 398
ostatní plocha	1300	667	1 542,00	1 / 1	1 028 514
Celková výměra pozemků			1 278	Hodnota pozemků celkem	1 970 676

2. Porovnávací hodnota

2.1. Stavby Hajany

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 278,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb,

tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obsluha) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . 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.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Bratčice
Popis:	Podsklepený rodinný dům s komerčními prostory 616 m ² , 2 kulturní sály, zázemí restaurace, obytné bytové místnosti 3+1, velký vinný sklep, stodola 184 m ² , dvůr a zahrada 704 m ² . V domě kompletní inženýrské sítě, splašková kanalizace. Vytápění vlastním výkonným plynovým kotlem, ohřev TUV elektrickými bojler. V 1. NP se pak nachází obytné prostory o výměře přes 300 m ² s 3 pokoji, kuchyní a koupelnou s WC. Dům je částečně podsklepený. Střešní konstrukce a střešní krytina je ve velmi dobrém stavu. Z vnitřního atriového dvora je výstup na 1. zahradu. Za ní se nachází rozlehlé prostory vinného sklepa s 2 patrovou úrovní, zázemím pro vinaře a skladovacími místnostmi. Vedle se nachází stodola v ploše 184 m ² . Za stodolou je 2. část zahrady, která je mimoúrovňová a přístupná ze shora. K zahradě vede obecní nezpevněná příjezdová komunikace.
Pozemek:	616,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,06
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID
1816166748

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 300 000 Kč	0,77	2 557 125 Kč

Název: Rodinný dům Hrušovany u Brna, Masarykova

Popis: Rodinný dům v Hrušovanech u Brna. Dům má dvě bytové jednotky – 3+1 a 2+kk, přičemž byt 3+1 je orientován do ulice, je původní a byl využíván ke komerčním účelům, byt 2+kk je ve dvorní části, je zcela nově vystavěn. Vytápění domu je ústřední plynové. Uzavřený dvůr – 175 m² skýtá hospodářské budovy, klenutý vinný sklep, krytý průjezd do dvora z ulice. Za domem prostorná zahrada – 455 m². Celková plocha prodávaných pozemků je 1019 m².

Pozemek: 1 019,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID
18004

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 690 000 Kč	0,69	2 535 444 Kč

Název: Rodinný dům Žabčice, Nádražní

Popis: Rodinný dům 5+kk v Žabčicích, Brno - venkov. Žabčice jsou obec v okrese Brno-venkov, leží v Dyjsko-svrateckém úvalu, zhruba 25 kilometrů jižně od Brna. Jedná se o vinařskou obec ve Velkopavlovické vinařské podoblasti. Žabčice leží na silnici II. třídy 416 ze Židlochovic do Pohořelic, nájezd na dálnici D52 Pohořelice-sever je zhruba 7 km. Žabčicemi vede železniční trať spojující Brno s Břeclaví. Dodělávky rekonstrukce nejsou zásadního vlivu na užívání domu. Podlahy - tvrzené PVC, dlažba. Okna - plastová se žaluziemi a sítěmi proti hmyzu. Vytápění a ohřev teplé vody - kombinovaný plynový kotel, v koupelně je vyhřívaná podlaha. Vstupní dveře - plastová, protipožární, bezpečnostní. Střecha - sedlová, dřevěný krov, s krytinou z pálených tašek. Koupelna s vanou i sprchovým koutem. Samostatná toaleta. V domě vznikla i šatna, kde je dostatek úložného prostoru. K domu náleží sklep, který je přístupný ze dvora. Za domem se nachází zahrada.

Pozemek: 772,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,92
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,05
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Cena
3 700 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,70



Zdroj: www.sreality.cz - ID
- Žabčice, Nádražní

Upravená cena
2 597 550 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 535 444 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 563 373 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 597 550 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	2 563 373 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 563 373 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemky Hajany	1 970 700,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Stavby Hajany	2 563 373,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 24 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

2 565 000 Kč

slovy: Dvamilionypětsetšedesátpěttisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 239/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 120 Hajany, způsob využití: rod. dům, pozemku parc. č. 239/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 119 Hajany, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 1300 (ostatní plocha) vše v kat. území Hajany, obec Hajany, část obce Hajany, okres Brno-venkov, zapsáno na LV 209.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.565.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 16.08.2018

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Jakub Chrástecký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-16691 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 209	5
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2018 18:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 10197/16 pro Mgr. David Koncz
soudní exekutor
Exekutorský úřad Cheb

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582999 Hajany

Kat.území: 636541 Hajany

List vlastnictví: 209

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Sura Jaroslav, Náves 83, 68352 Šaratice	701112/3977	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
239/2	42	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hajany, č.p. 120, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 239/2				
239/3	569	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hajany, č.p. 119, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 239/3				
1300	667	ostatní plocha	jiná plocha	

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 smluvní

k zajištění pohledávky:

Budoucí druhová, zajišťující pohledávky z Rámcové smlouvy na úvěrové bankovní produkty č. RSML/01/CRAM/01/01449648 do celkové výše zajištěných pohledávek 26.000.000,- CZK

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: 1300, Parcela: 239/2, Parcela: 239/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2013.

V-14975/2013-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, neuhrazené daně evidované správcem daně ke dni 22.04.2016 ve výši 100.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1300, Parcela: 239/2, Parcela: 239/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno-venkov č.j.-1999734/2016 /3005-80541-711454 ze dne 25.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 25.04.2016. Zápis proveden dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2018 18:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582999 Hajany

Kat.území: 636541 Hajany

List vlastnictví: 209

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

17.05.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

V-7848/2016-703

Pořadí k 25.04.2016 11:48

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno-venkov č.j.-1999734/2016 /3005-80541-711454 ze dne 25.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 25.04.2016. Zápis proveden dne 17.05.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

V-7848/2016-703

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, ÚzP Brno-venkov č.j.-1999734/2016 /3005-80541-711454 ze dne 25.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 25.04.2016. Zápis proveden dne 17.05.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

V-7848/2016-703

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, Rozhodnutí o zřízení zástavního práva k nemovité věci dlužníka ve výši 1.706,- Kč.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 1300, Parcela: 239/2, Parcela: 239/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, ÚzP ve Vyškově č.j.-4302151/2017 /3019-00540-701712 ze dne 18.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 19.10.2017. Zápis proveden dne 13.11.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

V-20437/2017-703

Pořadí k 19.10.2017 13:03

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, ÚzP ve Vyškově č.j.-4302151/2017 /3019-00540-701712 ze dne 18.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 19.10.2017. Zápis proveden dne 13.11.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

V-20437/2017-703

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj, ÚzP ve Vyškově č.j.-4302151/2017 /3019-00540-701712 ze dne 18.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 19.10.2017. Zápis proveden dne 13.11.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

V-20437/2017-703

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2018 18:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582999 Hajany

Kat.území: 636541 Hajany

List vlastnictví: 209

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary

Povinnost k

Sura Jaroslav, Náves 83, 68352 Šaratice, RČ/IČO:
701112/3977

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek 181 EX-9409/2016 -33 ze dne 08.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 11.07.2016. Zápis proveden dne 13.07.2016; uloženo na prac. Karlovy Vary
Z-6516/2016-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Sura Jaroslav, Náves 83, 68352 Šaratice, RČ/IČO:
701112/3977

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-10197/2016 -008 ze dne 17.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.11.2016. Zápis proveden dne 03.11.2016; uloženo na prac. Cheb

Z-6980/2016-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1300, Parcela: 239/2, Parcela: 239/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Cheb 074 EX-10197/2016 -016 ze dne 01.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.11.2016. Zápis proveden dne 07.11.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-15279/2016-703

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Sura Jaroslav, Náves 83, 68352 Šaratice, RČ/IČO:
701112/3977

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Litoměřice, JUDr. Mareš, LL.M. 124EX-14390/2016 -12 ze dne 25.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 28.11.2016. Zápis proveden dne 30.11.2016; uloženo na prac. Vyškov

Z-5726/2016-712

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1300, Parcela: 239/2, Parcela: 239/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-14390/2016 -17 ze dne 28.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 28.11.2016. Zápis proveden dne 05.12.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-16749/2016-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-14390/2016 -17 ze dne 28.11.2016. Právní moc ke dni

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2018 18:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582999 Hajany

Kat.území: 636541 Hajany

List vlastnictví: 209

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

27.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 08.02.2017. Zápis proveden dne 13.02.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-1905/2017-703

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Sura Jaroslav, Náves 83, 68352 Šaratice, RČ/IČO:
701112/3977

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 8709/17-7 k 24 EXE-1627/2017 10 ze dne 09.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 30.05.2017. Zápis proveden dne 31.05.2017; uloženo na prac. Praha

Z-25719/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1300, Parcela: 239/2, Parcela: 239/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 10 003 EX-8709/2017 -9 ze dne 29.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 30.05.2017. Zápis proveden dne 02.06.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-7078/2017-703

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Sura Jaroslav, Náves 83, 68352 Šaratice, RČ/IČO:
701112/3977

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-17550/2017 -14 ze dne 06.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.09.2017. Zápis proveden dne 08.09.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-11564/2017-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1300, Parcela: 239/2, Parcela: 239/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-17550/2017 -18 ze dne 12.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.09.2017. Zápis proveden dne 18.09.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-11805/2017-703

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 31.05.2018 18:15:02

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 582999 Hajany

Kat.území: 636541 Hajany

List vlastnictví: 209

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.05.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.05.2013.

Pro: Sura Jaroslav, Náves 83, 68352 Šaratice

V-5724/2013-703

RČ/IČO: 701112/3977

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 31.05.2018 18:24:11







Hajiany

Hajiany 120

152

303

100 200 300 m

Seznam.cz, a.s., © OpenStreetMap



