



**STATIKUM s.r.o.**

znalecký ústav jmenovaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

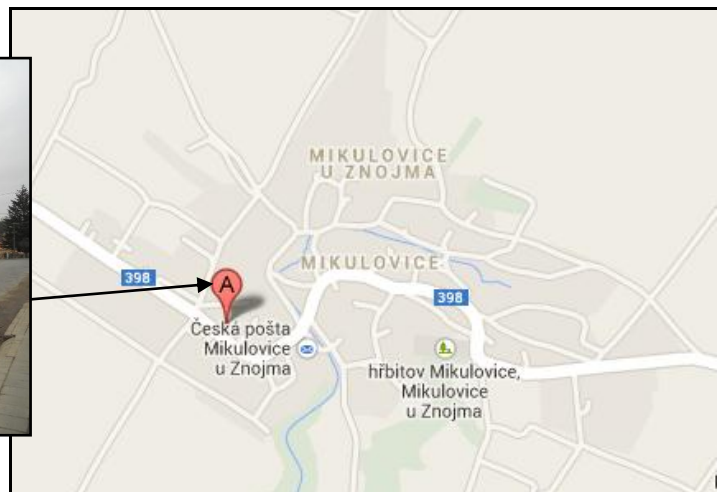
se sídlem Hudcova 78c, Brno 612 00,  
statikum IČ: 15545881, DIČ: CZ15545881, tel.: 776824201, e-mail: objednavka@statikum.cz

# Znalecký posudek

č. 967 – 442 - 2013

**Ve věci :**

Stanovení obvyklé hodnoty následujících nemovitostí – objekt č.p. 175 – rod.dům, příslušející k části obce Mikulovice, na pozemku p.č. St. 210, včetně pozemku p.č. St. 210 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p.č. 28 – zahrada, vše v k.ú. Mikulovice u Znojma, obec Mikulovice, okres Znojmo.



**Objednatel:**

**GESTORE v.o.s.,**  
Janov, Mendryka 2, PSČ 570 01

**Účel posudku :**

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti pro dobrovolnou dražbu

**Datum ocenění:**

13.11.2013

**Zhotovitel posudku:**

STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

**Odpovědní zpracovatelé:** Ing. Lukáš Pejchal, Ing. Hana Štípalová,

**Počet stran posudku:**

20 + 7 stran příloh

**Počet vyhotovení :**

3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

# 1. NÁLEZ

## Znalecký úkol a identifikace předmětu ocenění

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou hodnotu následujících nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 430, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, pro obec Mikulovice, kat. území Mikulovice u Znojma, a to:

- Rodinný dům č.p. 175
- Pozemek p.č. St. 210 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 968 m<sup>2</sup>
- Pozemek p.č. 28 – zahrada, o výměře 624 m<sup>2</sup>.

### **- Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

- Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 15. 11. 2013, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter

- Věcná hodnota - (časová cena) - tato hodnoty představuje náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že současný oceňovací předpis používá koeficienty změn staveb, jež přiměřeně upravují základní ceny z roku 1994 na úroveň současnou, použijeme cenu zjištěnou podle této vyhlášky bez koeficientu prodejnosti Kp.

- Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou na listu vlastnictví č. 430 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, pro obec Mikulovice, kat. území Mikulovice u Znojma jako vlastníci zapsáni:

*Vlastník:*

**1. Roth Jaroslav, č.p. 175, 671 33 Mikulovice**

## Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 13.11.2013 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu Ing. Lukáše Pejchala, Ing. Hany Štípalové a vlastníka nemovitosti pana Jaroslava Rotha.

## Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) k datu 12.11.2013;
- Náhled katastrální mapy
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření, dne 13.11.2013;
- Fotodokumentace z místního šetření, ze dne 13.11.2013;
- Fotodokumentace pořizená vlastníkem nemovitosti, ze dne 12.1.2012;
- Vlastní databáze znalce;
- Informace z realitních serverů;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a **zákona č. 444/2011** s účinností od 1.1.2012;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a **vyhlášky č. 450/2012 Sb.**, s účinností od 1.1.2013;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;

## Popis nemovitosti

Jedná se o nepodsklepený objekt ze smíšeného zdiva - rodinný dům, s jedním nadzemním podlažím, bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné části obce Mikulovice, v jejím širším centru a je situovaný jako řadový vnitřní. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č 1204/1 – ostatní plocha, který je ve vlastnictví Jihomoravského kraje, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 601 82 Brno. Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, plynové vedení, septik, obecní vodovod a studna, Parkování je možné ve vlastním průjezdu.

Objekt sestává ze 2 bytových jednotek o velikosti 3+1 a 3+kk, jednotka 3+kk s neúplným sociálním zařízením, jednotka 3+1 s kompletním sociálním zařízením, obě jednotky se samostatnými vstupy. Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření cca 100 let. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, v roce 2010 byl objekt částečně zrekonstruován – vnitřní modernizace bytových jednotek. Údržba celého objektu je ke dni ocenění zanedbaná. I přes provedené rekonstrukce a modernizace se objekt nachází v mírně horším technickém stavu. Vnitřní vybavení je technicky i morálně opotřebované a zastaralé. Opotřebování je uvažováno odborným odhadem znalce při celkové životnosti 100 roků.

Ke stavbě hlavní náležitosti stavby vedlejší a venkovní úpravy, které tvoří příslušenství k rodinnému domu.

### a) Vedlejší stavby

Za stavbou hlavní vlevo se nachází vedlejší stavba, která slouží ke skladování nářadí apod. Jedná se o cihlový objekt se sedlovou střechou krytou taškou pálenou, objekty nejsou provozně propojeny. Přes tento objekt projdeme na pozemek zahrady

### b) Venkovní úpravy

- přípojky IS
- zpevněná plocha dlážděná
- oplocení – dřevěné latě, pletivo

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.). **Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou**

## 6. Obsah posudku

### 1. Objekty

- a) Vyhláška č. 450/2012 Sb. - Rodinný dům č.p. 175
- b) Věcná hodnota podle vyhlášky 450/2012 Sb. - Rodinný dům č.p. 175

2. Pozemky

- a) Vyhláška č. 450/2012 Sb. – Pozemky § 28
- b) Věcná hodnota podle vyhlášky 450/2012 Sb. - Pozemky § 28

3. Ocenění porovnávací metodou

## 2. POSUDEK

### 1) Objekty

#### a) Vyhláška 450/2012 Sb. - Rodinný dům č.p. 175 – § 5

Zatřídění pro potřeby ocenění:

**Rodinný dům:** typ A

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Typ střechy:** se sklonitou střechou

**Podkroví:** nemá podkroví

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1121 Budovy dvoubytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,150

**Koeficient prodejnosti:** 0,875 (Rodinné domy)

#### - Podlaží:

I.NP

Zastavěná

plocha:  $25,4 \times 6,85 + 24,80 \times 6,45 = 333,95 \text{ m}^2$

#### - Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba  $25,4 \times 6,85 \times 4,69 + 24,80 \times 6,45 \times 3,24 = 1\,334,28 \text{ m}^3$

Zastřešení  $25,4 \times 6,85 \times 3,67 \times 0,50 + 24,80 \times 6,45 \times 3,67 \times 0,50 = 612,80 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem:  $= 1\,947,08 \text{ m}^3$

#### - Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
10. Vnitřní obklady – keramické (koupelna, kuchyně, WC)	2,30 %	Standardní
11. Schody – dřevěné, bez zábradlí	1,00 %	Standardní
12. Dveře – dřevěné	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – plovoucí podlaha	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – PVC, keramická dlažba	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – ústřední vytápění plynovým kotlem, lokální - kamna na tuhá paliva	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – 240V/400V	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – průtokový ohříváč	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu – ano, zemní plyn	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně – plynový sporák	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení – umyvadlo, sprchový kout, vana	4,10 %	Standardní
25. Záchod – 2 x splachovací WC	0,30 %	Standardní
26. Ostatní – krbová kamna	3,40 %	Standardní

**- Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,000 0
- Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
1. Základy	-0,54 × 8,20 %	- 0,044 3
9. Vnější obklady	-0,54 × 1,852 × 0,50 %	- 0,005 0
18. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,60 %	- 0,006 0
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,9447</b>

Základní jednotková cena:	2 290,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 0,9447	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 0,8500	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 2,1500	
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	× 0,8750	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 3 459,35 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b>	<b>1 947,08 m<sup>3</sup> × 3 459,35 Kč/m<sup>3</sup></b>	<b>= 6 735 631,20 Kč</b>

**- Určení opotřebení odborným odhadem:**

<b>Opotřebení:</b>	70,000 %	
Odpočet opotřebení:	6 735 631,20 Kč × 70,000 %	- 4 714 941,84 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>		<b>= 2 020 689,36 Kč</b>

**Rodinný dům č.p. 175 – zjištěná cena:****2 020 689,36 Kč****b) Věcná hodnota podle vyhlášky 450/2012 Sb.**

Zatřídění pro potřeby ocenění

**Rodinný dům:** typ A**Konstrukce:** zděná**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Typ střechy:** se sklonitou střechou**Podkroví:** nemá podkroví**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím**Polohový koeficient:** 0,850**Kód klasifikace CZ-CC:** 1121 Budovy dvoubytové**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové**Koeficient změny ceny stavby:** 2,150**Obestavěný prostor:** 1 947,08 m<sup>3</sup>**Koeficient vybavení stavby:** 0,9447Základní jednotková cena: 2 290,- Kč/m<sup>3</sup>Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: × 0,9447Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 0,8500Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,1500**Základní jednotková cena upravená:** = 3 953,55 Kč/m<sup>3</sup>**Základní cena upravená:** 1 947,08 m<sup>3</sup> × 3 953,55 Kč/m<sup>3</sup> = **7 697 878,13 Kč****- Určení opotřebení odborným odhadem:****Opotřebení:** 70,000 %

Odpočet opotřebení: 7 697 878,13 Kč × 70,000 % = 5 388 514,69 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **2 309 363,44 Kč****Rodinný dům č.p. 175 – zjištěná cena:****2 309 363,44 Kč****2) Pozemky****a) Vyhláška 450/2012 Sb. - Pozemky – § 28**Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (a - 1\ 000) \times 0,007414$  (zaokrouhлено na dvě desetinná místa), kde  $a = 1\ 000$  pro 626 obyvatel v obci.



**§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří****Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

- Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	7 %		
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %		
Úprava celkem:	+	3 %	×	1,030
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :			×	2,150
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> : (Rodinné domy)			×	0,875

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ] základní	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ] upravená	Cena [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	St. 210	968	35,-	67,8191	65 648,89

**§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy****Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

- Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	7 %		
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %		
Úprava celkem:	+	3 %	×	1,030
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :			×	2,150
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> : (Rodinné domy)			×	0,875
Koeficient úpravy dle §28 odst.5:			×	0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ] základní	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ] upravená	Cena [Kč]
Zahrada	28	624	35,-	27,1276	16 927,62

**Součet cen všech typů pozemků:** = **82 576,51 Kč**

**Pozemky – zjištěná cena:** **82 576,51 Kč**

**b) Věcná hodnota podle vyhlášky 450/2012 Sb. - Pozemky – § 28**

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (a - 1\,000) \times 0,007414$  (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde  $a = 1\,000$  pro 626 obyvatel v obci.

**§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří****Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

- Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:			
Není možnost napojení na veřejnou			
kanalizaci	-	7 %	
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	
Úprava celkem:	+	3 %	×
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :			×
			1,030
			2,150

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ] základní	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ] upravená	Cena [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	St. 210	968	35,-	77,5075	75 027,26

**§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy****Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

- Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:			
Není možnost napojení na veřejnou			
kanalizaci	-	7 %	
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	
Úprava celkem:	+	3 %	×
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :			×
Koeficient úpravy dle §28 odst.5:			×
			1,030
			2,150
			0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ] základní	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ] upravená	Cena [Kč]
Zahrada	28	624	35,-	31,0030	19 345,87

**Součet cen všech typů pozemků: = 94 373,13 Kč**

**Pozemky – zjištěná cena: 94 373,13 Kč**

**3) Ocenění porovnávací metodou****Metodika stanovení obvyklé ceny:**

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

*Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.*

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

*Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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.*

Uznávané metody zjištění obvyklé ceny:

### **Metoda nákladová**

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.

### **Metoda výnosová**

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

### **Metoda komparativní**

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

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

Situace na reálním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Pro účel tohoto posudku se jako nejvhodnější metoda pro stanovení obvyklé ceny jeví metoda komparativní, která vychází z reálných tržních dat o obchodovaných nemovitostech.

**Výběr porovnatelných vzorků:**

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverů je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

### **1) RD Únanov, okres Znojmo**

Rodinný dům v obci Únanov, okres Znojmo. Dvougenerační objekt, který je v původním udržovaném stavu, k objektu náleží garáž, hospodářské přístavky - stáje, dílna a stodola a zahrada za domem. Objekt je napojen na kompletní IS, vyžaduje rekonstrukci a vnitřní modernizaci. Občanská vybavenost není kompletní, dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou dopravou. Dobrá dostupnost do centra oblasti, města Znojmo. Objekt vhodný k trvalému bydlení i k rekreaci.

Nabídková cena: 1 490 000,- Kč

### **2) RD Lechovice, okres Znojmo**

Rodinný dům v obci Lechovice, okres Znojmo. Rodinný dům s vejminkem, který prošel částečnou rekonstrukcí - nová plastová okna a rozvod vody, odpadů a elektřiny, jinak je objekt v původním udržovaném stavu, k objektu náleží garáž, hospodářské přístavky - chlévy a stodola a zahrada za domem. Objekt je napojen na kompletní IS. Občanská vybavenost není kompletní, dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou dopravou. Dobrá dostupnost do centra oblasti, města Znojmo. Objekt vhodný k trvalému bydlení i k rekreaci.

Nabídková cena: 1 600 000,- Kč

### **3) RD Tasovice, okres Znojmo**

Rodinný dům v obci Tasovice, okres Znojmo. Rodinný dům je možné využít ke dvougeneračnímu bydlení, vyžaduje rekonstrukci a vnitřní modernizaci - možnost rozšířit obytné prostory do podkroví. Objekt je napojen na kompletní IS, vytápění je zajištěno plynovým kotlem. K objektu náleží garáž a hospodářské přístavky. Občanská vybavenost není kompletní, dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou dopravou. Dobrá dostupnost do centra oblasti, města Znojmo. Objekt vhodný k trvalému bydlení i k rekreaci.

Nabídková cena: 1 600 000,- Kč

### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě

Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- možnost parkování ve vlastním průjezdu
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- objekt situován v centru obce
- možnost rozšíření obytných prostor do podkroví
- bytová jednotka po částečné (vnitřní rekonstrukci) rekonstrukci

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- neúplná občanská vybavenost obce
- není možnost napojení na kompletní IS
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- dvougenerační bydlení na okraji zájmu potencionálních zájemců
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti,**

jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.

**- Seznam porovnávaných objektů:**

<b>RD Únanov, okres Znojmo</b>	
Výchozí cena (VC):	1 490 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
$K_{\text{poloha}}$ :	1,00
$K_{\text{redukce na pramen ceny}}$ :	0,90
$K_{\text{technický stav}}$ :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{příslušenství}}$ :	1,05
$K_{\text{pozemek}}$ :	1,05
Jednotková cena (JC):	1 478 452,50 Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Lechovice, okres Znojmo</b>	
Výchozí cena (VC):	1 600 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
$K_{\text{poloha}}$ :	1,00
$K_{\text{redukce na pramen ceny}}$ :	0,90
$K_{\text{technický stav}}$ :	0,90
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{příslušenství}}$ :	1,05
$K_{\text{pozemek}}$ :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 360 800,- Kč
Váha (V):	1,0
<b>RD Tasovice, okres Znojmo</b>	
Výchozí cena (VC):	1 600 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
$K_{\text{poloha}}$ :	1,00
$K_{\text{redukce na pramen ceny}}$ :	0,90
$K_{\text{technický stav}}$ :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{příslušenství}}$ :	1,05
$K_{\text{pozemek}}$ :	1,05
Jednotková cena (JC):	1 587 600,- Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (K_{\text{poloha}} \times K_{\text{redukce na pramen ceny}} \times K_{\text{technický stav}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{příslušenství}} \times K_{\text{pozemek}})$$

Minimální jednotková cena za celek:	1 360 800,- Kč
Průměrná jednotková cena za celek ( $\square$ (JC × V) / $\square$ V):	1 475 617,50 Kč
Maximální jednotková cena za celek:	1 587 600,- Kč

**- Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za celek:

Množství:

**Porovnávací hodnota:**

	1 480 000,- Kč
×	1,00 celek
=	1 480 000,- Kč



### 3. REKAPITULACE VÝSLEDKŮ

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za **průměrně obchodovatelnou**.

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	2 020 690,- Kč
Cena pozemků	82 580,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>2 103 270,- Kč</b>
<b>Věcná hodnota objektů podle vyhlášky</b>	<b>2 309 360,- Kč</b>
<b>Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky</b>	<b>94 370,- Kč</b>
<b>Stanovená věcná hodnota celkem</b>	<b>2 403 730,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>1 480 000,- Kč</b>

**Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí (jako celku) tuto považujeme za obvyklou.**

**Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí**

**1 480 000,- Kč**

## 4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 967-442-2013.

V Brně dne 18.11.2013

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....  
Ing. Lukáš Pejchal

# PŘÍLOHY

## Seznam příloh

- Fotodokumentace z místního šetření
- Výpis z katastru nemovitostí pro předmětné nemovitosti
- Mapa okolí, zobrazení situace

**Fotodokumentace.**





1. bytová jednotka



2. bytová jednotka



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2013 17:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594431 Mikulovice

Kat.území: 694398 Mikulovice u Znojma

List vlastnictví: 430

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Roth Jaroslav, č.p. 175, 67133 Mikulovice	640109/0465	

## B Nemovitosti

### Pozemky

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 210	968	zastavěná plocha a nádvoří		
28	624	zahrada		zemědělský půdní fond
665	662	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
679/22	4277	orná půda		zemědělský půdní fond
974/1	8999	orná půda		zemědělský půdní fond

### Stavby

#### Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Způsob ochrany

Na parcele

• Mikulovice, č.p. 175	rod.dům		St. 210
------------------------	---------	--	---------

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

### Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

### o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Dalimil Mika, Za Beránkem 836, Klatovy, 339 01 Klatovy  
Roth Jaroslav, č.p. 175, 67133 Mikulovice, RČ/IČO:  
640109/0465

Z-3908/2011-713

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 8EXE-4393/2010 -17 ze dne 02.03.2011.; uloženo na prac. Znojmo

Z-3908/2011-713

### o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k usnesení OS Znojmo č.j. 8 EXE 4393/2010-17

Parcela: St. 210

Z-3909/2011-713

Parcela: 28

Z-3909/2011-713

Stavba: Mikulovice, č.p. 175

Z-3909/2011-713

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Klatovy 120 EX-46093/2010 -15 ze dne 21.03.2011.

Z-3909/2011-713

### o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši 326 885,49 Kč včetně příslušenství

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

Parcela: St. 210

Z-5452/2011-713

Parcela: 28

Z-5452/2011-713

Stavba: Mikulovice, č.p. 175

Z-5452/2011-713

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Klatovy 120 EX-46093/2010 -14 ze dne 21.03.2011. Právní moc ke dni 01.04.2011.

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

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2013 17:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594431 Mikulovice

Kat.území: 694398 Mikulovice u Znojma

List vlastnictví: 430

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-5452/2011-713

o Zástavní právo soudcovské

pro částku ve výši celkem 15 955,- Kč, návrh k soudu došel dne 26.10.2010

Okresní správa sociálního

Parcela: St. 210

Z-16022/2011-713

zabezpečení Znojmo, Vídeňská třída

Parcela: 28

Z-16022/2011-713

701/31, 66902 Znojmo

Stavba: Mikulovice, č.p. 175

Z-16022/2011-713

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresního soudu ve Znojmě 8E-374/2010 ze dne 24.11.2010. Právní moc ke dni 18.12.2010.

Z-47/2011-713

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ve výši 310 000,- Kč s příslušenstvím

IT credit, s.r.o., Pernerova

Parcela: St. 210

Z-18690/2011-713

502/50, Karlín, 18600 Praha,

Parcela: 28

Z-18690/2011-713

RČ/IČO: 26444437

Stavba: Mikulovice, č.p. 175

Z-18690/2011-713

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.002/300/07/2/01 ze dne 04.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.06.2007.

V-2784/2007-713

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 15.12.2011.

Z-18690/2011-713

o Exekuční příkaz k prodeji

nemovitosti

k usnesení OS Znojmo č.j. 8 EXE 4393/2010-17

Parcela: 665

Z-2908/2012-713

Parcela: 679/22

Z-2908/2012-713

Parcela: 974/1

Z-2908/2012-713

Stavba: Mikulovice, č.p. 175

Z-2908/2012-713

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Klatovy 120 EX-46093/2010 -89 ze dne 16.02.2012.

Z-2908/2012-713

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši 326 885,49 Kč včetně příslušenství

IT credit, s.r.o., Pernerova

Parcela: 665

Z-3578/2012-713

502/50, Karlín, 18600 Praha,

Parcela: 679/22

Z-3578/2012-713

RČ/IČO: 26444437

Parcela: 974/1

Z-3578/2012-713

Stavba: Mikulovice, č.p. 175

Z-3578/2012-713

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Klatovy 120 EX -46093/2010 -88 ze dne 16.02.2012. Právní moc ke dni 17.02.2012.

Z-3578/2012-713

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Minská 54, 616 00 Brno

Roth Jaroslav, č.p. 175, 67133 Mikulovice, RČ/IČO: 640109/0465

Z-4375/2012-713

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 15 EXE-4643/2012 -8 ze dne 01.03.2012.; uloženo na prac. Znojmo

Z-4375/2012-713

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2013 17:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594431 Mikulovice

Kat.území: 694398 Mikulovice u Znojma

List vlastnictví: 430

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k č.j. 15 EXE 4643/2012-8 ze dne 1.3.2012. Právní moc ke dni 06.04.2012.; uloženo na prac. Znojmo

Z-6839/2012-713

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k usnesení OS Znojmo, č.j.: 15EXE 4643/2012-8

Parcela: St. 210	Z-4512/2012-713
Parcela: 28	Z-4512/2012-713
Parcela: 665	Z-4512/2012-713
Parcela: 679/22	Z-4512/2012-713
Parcela: 974/1	Z-4512/2012-713
Stavba: Mikulovice, č.p. 175	Z-4512/2012-713

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Brno-město 97EX-1841/2012 -16 ze dne 13.03.2012.

Z-4512/2012-713

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši 1 022,- Kč včetně příslušenství a nákladů soudního řízení

CP Inkaso s.r.o., Hvězdova 1716/2b, Parcela: St. 210

Z-6832/2012-713

Nusle, 14078 Praha 4, RČ/IČO:

Parcela: 28 Z-6832/2012-713

29027241

Parcela: 665 Z-6832/2012-713

Parcela: 679/22 Z-6832/2012-713

Parcela: 974/1 Z-6832/2012-713

Stavba: Mikulovice, č.p. 175 Z-6832/2012-713

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Brno-město 97EX-1841/2012 -15 ze dne 13.03.2012. Právní moc ke dni 06.04.2012.

Z-6832/2012-713

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši 1 599,- Kč včetně příslušenství a nákladů soudního řízení den vzniku práva 3.12.2010

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Pobřežní 665/23, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 63998530

Parcela: St. 210 Z-6620/2013-713

Parcela: 28 Z-6620/2013-713

Stavba: Mikulovice, č.p. 175 Z-6620/2013-713

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Praha 2 132 EX-7693/2010 -13 ze dne 03.12.2010.

Z-13695/2010-713

## D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 28 Z-2287/2003-713

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: St. 210 Z-2287/2003-713

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



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2013 17:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594431 Mikulovice

Kat.území: 694398 Mikulovice u Znojma

List vlastnictví: 430

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

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

Parcela:	974/1	Z-3246/2012-713
Parcela:	679/22	Z-3246/2012-713
Parcela:	665	Z-3246/2012-713

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Okresního soudu ve Znojmě 8E-66/2012 ze dne 22.02.2012.

Z-3246/2012-713

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 2565/1988 Darovací smlouva ze dne 12.12.1988 registrovaná dne 20.12.1988.

POLVZ:25/1989 Z-9000025/1989-713

Pro: Roth Jaroslav, č.p. 175, 67133 Mikulovice

RČ/IČO: 640109/0465

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 414/1989 Kupní smlouva ze dne 14.3.1989 registrovaná dne 16.3.1989.

POLVZ:44/1989 Z-9000044/1989-713

Pro: Roth Jaroslav, č.p. 175, 67133 Mikulovice

RČ/IČO: 640109/0465

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Znojmě 13D 4/2011-51 ze dne 11.04.2011. Právní moc ke dni 29.04.2011.

Z-7854/2011-713

Pro: Roth Jaroslav, č.p. 175, 67133 Mikulovice

RČ/IČO: 640109/0465

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
28	21000	587
	21010	37
679/22	43214	4277
974/1	20810	8999

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:

Vyhotoveno: 12.11.2013 17:17:22

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

## Mapa okolí, zobrazení situace.

