

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15705-347/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Petr Vysoudil insolvenční správce dlužnice Simony Polákové, Pražská sídl. 2407/4a, 669 02 Znojmo Matiční 730/3, 702 00 Ostrava
Číslo jednací:	KSBR 56 INS 5532/2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Hluboké Mašůvky č.p. 176, okres Znojmo
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	10.02.2022
Zpracováno ke dni:	10.02.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.02.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 u rodinného domu č.p. 176 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 184, 1568/15 v obci Hluboké Mašůvky, okres Znojmo, katastrální území Hluboké Mašůvky.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.176, obec Hluboké Mašůvky
Adresa předmětu ocenění:	Hluboké Mašůvky č.p. 176, okres Znojmo
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Znojmo
Obec:	Hluboké Mašůvky
Katastrální území:	Hluboké Mašůvky

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.02.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Poláková Simona, Okrajová 134, 66902 Hnanice.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Opavská Andrea, č. p. 176, 67152 Hluboké Mašůvky	1/3
Opavský Roman, č. p. 176, 67152 Hluboké Mašůvky	1/3
Poláková Simona, Okrajová 134, 66902 Hnanice	1/3

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 176 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 184, 1568/15 v obci Hluboké Mašůvky, okres Znojmo, katastrální území Hluboké Mašůvky.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, nachází se zde půda a obytné podkroví není vybudované. Objekt byl postaven odhadem v roce 1940.

Základy jsou kamenné, konstrukce objektu je kamenná, stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

V domě se nachází zádveří o výměře 19,20 m², sklad o výměře 7,50 m², chodba o výměře 9,20 m², koupelna o výměře 4,75 m², kuchyně o výměře 13,94 m², pokoj o výměře 16,40 m², pokoj o výměře 27,00 m², průjezd o výměře 18,00 m². Podlahová plocha obytné části činí 97,99 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 115,99 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem, příslušenství oken chybí. Vybavení koupelny tvoří sprchový kout, umyvadlo a WC má toto vybavení: klasická toaleta, umyvadlo. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

Obytné místnosti mají na podlaze lino, v kuchyni je položena keramická dlažba, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je též keramická dlažba. Ostatní místnosti mají na podlaze cementový potěr.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a je zde zaveden zemní plyn. Vytápění v domě je řešeno krbovou vložkou s kamny na dřevo + topení pomocí plynových waf kamen. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Objekt má zastaralé stěny, střecha je zastaralá, okna jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vybavení v domě je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Rodinný dům je vhodný k rekonstrukci.

Přílehlý pozemek je bez porostů, oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků. Sklon pozemku je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku nebo před domem. Součástí jsou tyto venkovní stavby: venkovní chlévy.

Dům je situovaný v západní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňované nemovitosti vážne věcné břemeno užívání pro předchozí majitele, a to pana Milana Klimeše, bydlištěm Pražská 1525/66, Znojmo 669 02. Pan Klimeš je již několik let po smrti, nicméně věcné břemeno je stále zapsáno. Druhá osoba, ke které je věcné břemeno vázané je druhá předchozí majitelka nemovitosti, a to paní Zdenka Klimešová, bydlištěm v řešeném domě s č.p. 176 v Hlubokým Mašůvkách.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1940
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Základy	kamenné
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	dřevěné trámové

	Tloušťka stěn	Cca 50 cm																														
	Střecha	sedlová																														
	Krytina střechy	pálená taška																														
	Klempířské prvky	plechové																														
	Vnější omítky	vápenocementové																														
	Vnitřní omítky	vápenné																														
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem																														
	Vybavení koupelny	sprchový kout, umyvadlo																														
	Toaleta	klasická toaleta, umyvadlo																														
	Vstupní dveře	dřevěné																														
	Typ zárubní	dřevěné																														
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené																														
	Osvětlovací technika	lustry																														
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák																														
	Dispozice RD																															
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Zádveří</td> <td>19,20 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Sklad</td> <td>7,50 m²</td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>9,20 m²</td> </tr> <tr> <td>Koupelna, WC</td> <td>Koupelna</td> <td>4,75 m²</td> </tr> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td>13,94 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>16,40 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>27,00 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>97,99 m²</td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Garážové stání</td> <td>18,00 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>115,99 m²</td> </tr> </table>	Ostatní prostory	Zádveří	19,20 m ²	Ostatní prostory	Sklad	7,50 m ²	Ostatní prostory	Chodba	9,20 m ²	Koupelna, WC	Koupelna	4,75 m ²	Kuchyně	Kuchyně	13,94 m ²	Pokoj	Pokoj	16,40 m ²	Pokoj	Pokoj	27,00 m ²	Podlahová plocha		97,99 m ²	Příslušenství	Garážové stání	18,00 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		115,99 m ²
Ostatní prostory		Zádveří	19,20 m ²																													
Ostatní prostory		Sklad	7,50 m ²																													
Ostatní prostory		Chodba	9,20 m ²																													
Koupelna, WC		Koupelna	4,75 m ²																													
Kuchyně		Kuchyně	13,94 m ²																													
Pokoj		Pokoj	16,40 m ²																													
Pokoj		Pokoj	27,00 m ²																													
Podlahová plocha		97,99 m ²																														
Příslušenství		Garážové stání	18,00 m ²																													
Podlahová plocha vč. příslušenství		115,99 m ²																														
	Elektrína	230V a 400V																														
	Vodovod	vodovod																														
	Svod splašek	veřejná kanalizace																														
	Plynovod	ano																														
	Řešení vytápění v domě	krbová vložka																														
	Topná tělesa	waf kamna																														
	Řešení ohřevu vody	bojler																														
	Podlahy v domě	místnosti: lino kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: cementový potěr																														
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí																														

	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: zastaralý prvek zdívo: zastaralý prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	chlévý
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	věcné břemeno užívání dle LV	
Další informace	-	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 10.02.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 176
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Hluboké Mašůvky
Katastrální území: Hluboké Mašůvky
Počet obyvatel: 868
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 584,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{544,00}$
Kč/m²

Obsah

1. Rodinný dům
2. Vedlejší stavba
3. Pozemky

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantiční zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,927}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,010}$$

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: Okrajové části obce	III	-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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,955}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	82 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 900,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	144,65 m ²
STŘECHA:	=	121,50 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	144,65 m ²	3,00 m
STŘECHA:	121,50 m ²	3,50 m

Obestavěný prostor

1.NP:	=	433,95 m ³
STŘECHA:	=	212,63 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	<u>646,58 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	144,65 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	266,15 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,84

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 tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
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: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 82 let:

$$s = 1 - 0,005 * 82 = \mathbf{0,590}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,630}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,010}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,900,- \text{ Kč/m}^3 * 0,630 = 1\,197,- \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{Sp} = OP * ZCU * I_T * I_P = 646,58 \text{ m}^3 * 1\,197,- \text{ Kč/m}^3 * 1,010 * 1,030 = 805\,146,70 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 805 146,70 Kč

2. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	70,51	2,80 m
	70,51 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	197,43 =
	Obestavěný prostor - celkem:	197,43 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	P	19,80	100	0,46	9,11
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					73,23
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7323

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7323
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>2,4590</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 800,73
Plná cena: 197,43 m ³ * 1 800,73 Kč/m ³	=	355 518,12 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 82 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 82 / 130 = 63,1 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 63,1 % / 100)	*	<u>0,369</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	131 186,19 Kč
Koeficient pp	*	<u>1,040</u>
Cena stavby CS	=	136 433,64 Kč
Vedlejší stavby - zjištěná cena	=	<u>136 433,64 Kč</u>

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 1,030 = 1,040$$

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	544,-	1,040		565,76

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek 1	st. 184	338	565,76	191 226,88
§ 4 odst. 1	Pozemek 2	1568/15	273	565,76	154 452,48
Stavební pozemky - celkem			611		345 679,36

Pozemky - zjištěná cena celkem = **345 679,36 Kč**

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 77 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Zjištěná cena nemovité věci

Název	Zjištěná cena [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Rodinný dům	805 146,70	40 257,34	10 000,00	30 257,34
Vedlejší stavby	136 433,64	6 821,68	2 000,00	4 821,68
Pozemky	345 679,36	17 283,97	1 000,00	16 283,97
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]				51 362,99
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 51 362,99

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 51\,362,99 * ((1 + 4,5\%)^{11} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{11})$$

Hodnota věcného břemene činí = **438 070,67 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	805 147,- Kč
2. Vedlejší stavby	136 434,- Kč
3. Pozemky	345 679,- Kč
Ocenění - celkem:	<u>1 287 260,- Kč</u>
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku	
1. Věcné břemeno	- 438 071,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	<u>- 438 071,- Kč</u>
Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	849 189,- Kč

Výsledná cena - celkem: **849 189,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **849 190,- Kč**

slovy: Osmsetčtyřicetdevěttisícjednostodevadesát Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 176, obec Hluboké Mašůvky

Rodinný dům č.p. 176 obec Hluboké Mašůvky					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hluboké Mašůvky, okres Znojmo	97,99 m ² , podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	611 m ²	Dvorek, zahrádka, průjezd,
1	Na Hladově, Kuchařovice, okres Znojmo	85 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	234 m ²	Zahrádka, dvorek
2	Tasovice, okres Znojmo	103 m ² , Přízemní	Dobry	358 m ²	Dvůr, zahrada,
3	Boskovštejn, okres Znojmo	75 m ² , Přízemní	Dobry	470 m ²	Předzahrádka, dvůr, sklad. prostory, dílna
4	Vranovská Ves, okres Znojmo	82 m ² , Přízemní	Dobry	600 m ²	Zahrada, dílna, stodola
5	Hluboké Mašůvky, okres Znojmo	118 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	908 m ²	Garáž, sklep, dvůr

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	18.235,29 Kč	Nepoužit	18.235,29 Kč	1.03	1.02	1.00	0.85	0.98	1.00	0.8751	20.837,95 Kč
2	24.563,11 Kč	Nepoužit	24.563,11 Kč	1.03	1.00	1.10	0.90	0.98	1.02	1.0193	24.098,02 Kč
3	27.333,33 Kč	Nepoužit	27.333,33 Kč	0.98	1.04	1.10	0.95	1.00	1.01	1.0757	25.409,81 Kč
4	23.168,34 Kč	Nepoužit	23.168,34 Kč	1.00	1.03	1.10	1.00	1.00	1.02	1.1557	20.047,03 Kč
5	16.864,41 Kč	0.9	15.177,97 Kč	1.00	0.97	0.97	1.06	0.99	0.99	0.9775	15.527,33 Kč
Celkem průměr											21.184,03 Kč
Minimum											15.527,33 Kč
Maximum											25.409,81 Kč
Směrodatná odchylka - s											3.865,21 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											17.318,82 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											25.049,24 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – stav, vybavení, příslušenství či menší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav a vybavení Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

21.184,03 Kč/m²

*

97,99 m²

= 2.075.823 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.076.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rodinný dům č.p. 176 obec Hluboké Mašůvky					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hluboké Mašůvky, okres Znojmo	97,99 m ² , podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	611 m ²	Dvůrek, zahrádka, průjezd
1	Na Hladově, Kuchařovice, okres Znojmo	85 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	234 m ²	Zahrádka, dvůrek
2	Tasovice, okres Znojmo	103 m ² , Přízemní	Dobrý	358 m ²	Dvůr, zahrada,
3	Boskovštejn, okres Znojmo	75 m ² , Přízemní	Dobrý	470 m ²	Předzahrádka, dvůr, sklad. prostory, dílna
4	Vranovská Ves, okres Znojmo	82 m ² , Přízemní	Dobrý	600 m ²	Zahrada, dílna, stodola
5	Hluboké Mašůvky, okres Znojmo	118 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	908 m ²	Garáž, sklep, dvůr

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18.235,29	-	18.235,29
2	24.563,11	-	24.563,11
3	27.333,33	-	27.333,33
4	23.168,34	-	23.168,34
5	16.864,41	0,90	15.177,97
	Maximální hodnota	27.333,33	(případ č.3)
	Minimální hodnota	15.177,97	(případ č.5)
	Relace min vs. max hodnoty	1,8009	OK
	Aritmetický průměr	21.695,61	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 176 obec Hluboké Mašůvky						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Hluboké Mašůvky, okres Znojmo	97,99 m ² , podsklepený: ne	Před rekonstrukcí	611 m ²	Dvorek ,zahrádka, průjezd	X
1	Na Hladově, Kuchařovice, okres Znojmo	85 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	234 m ²	Zahrádka, dvorek	2
2	Tasovice, okres Znojmo	103 m ² , Přízemní	Dobrý	358 m ²	Dvůr, zahrada,	3
3	Boskovštejn, okres Znojmo	75 m ² , Přízemní	Dobrý	470 m ²	Předzahrádka, dvůr, sklad. prostory, dílna	3
4	Vranovská Ves, okres Znojmo	82 m ² , Přízemní	Dobrý	600 m ²	Zahrada, dílna, stodola	2
5	Hluboké Mašůvky, okres Znojmo	118 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	908 m ²	Garáž, sklep, dvůr	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	18.235,29	-	18.235,29	2	36.470,58
2	24.563,11	-	24.563,11	3	73.689,33
3	27.333,33	-	27.333,33	3	81.999,99
4	23.168,34	-	23.168,34	2	46.336,68
5	16.864,41	0,90	15.177,97	3	45.533,91

Mezisoučet

13 284.030,49

Celkem

21.848,50

Základní cena: 21.848,50 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$21.848,50 * 0,9920 = 21.673,71 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

21.673,71 Kč/m²

* 97,99 m²

= 2.123.806,84 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.120.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu (VB již odečteno)	849.190,-- Kč
II) Ocenění tržním porovnáním	
Výsledek dle srovnávací metody	2.076.000,-- Kč
Výsledek dle metodiky ÚZSVM	2.120.000,-- Kč
Výsledek dle metodiky MFČR	od 2.380.000,-- Kč do 2.680.000,-- Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno	- 438 071,- Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem:	<u>- 438 071,- Kč</u>

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

$$2.076.000 - 438 071 = 1.637.929 \text{ Kč}$$

Cena obvyklá po zaokrouhlení činí 1.638.000 Kč

slovy: jedenmilionšestsetřicetisíckorunčeských

Stanovení hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 činí:

$$\underline{1.638.000 / 3 = 546.000 \text{ Kč}}$$

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Ing. Václav Vyhnálek, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334,
Email: info@xpinvest.cz
V Praze, dne 10.02.2022



.....
Ing. Václav Vyhnálek

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 15705-347/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 184
Obec:	Hluboké Mašůvky [594041]
Katastrální území:	Hluboké Mašůvky [639664]
Číslo LV:	176
Výměra [m ²]:	338
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Hluboké Mašůvky [39667] ; č. p. 176; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 184
Stavební objekt:	č. p. 176
Adresní místa:	č. p. 176

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Opavská Andrea, č. p. 176, 67152 Hluboké Mašůvky	1/3
Opavský Roman, č. p. 176, 67152 Hluboké Mašůvky	1/3
Poláková Simona, Okrajová 134, 66902 Hnanice	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno bytu
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Poláková Simona
Zahájení exekuce - Poláková Simona

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1568/15
Obec:	Hluboké Mašůvky (594041)
Katastrální území:	Hluboké Mašůvky (639664)
Číslo LV:	176
Výměra [m ²]:	273
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Opavská Andrea, č. p. 176, 67152 Hluboké Mašůvky	1/3
Opavský Roman, č. p. 176, 67152 Hluboké Mašůvky	1/3
Poláková Simona, Okrajová 134, 66902 Hnanice	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22914	259
22954	14

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Poláková Simona
Zahájení exekuce - Poláková Simona

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.02.2022 14:00.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	176
Katastrální území:	Hluboké Mašůvky [639664]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Opavská Andrea, č. p. 176, 67152 Hluboké Mašůvky	1/3
Opavský Roman, č. p. 176, 67152 Hluboké Mašůvky	1/3
Poláková Simona, Okrajová 134, 66902 Hnanice	1/3

Pozemky

Parcelní číslo
st. 184; součástí pozemku je stavba
1568/15

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

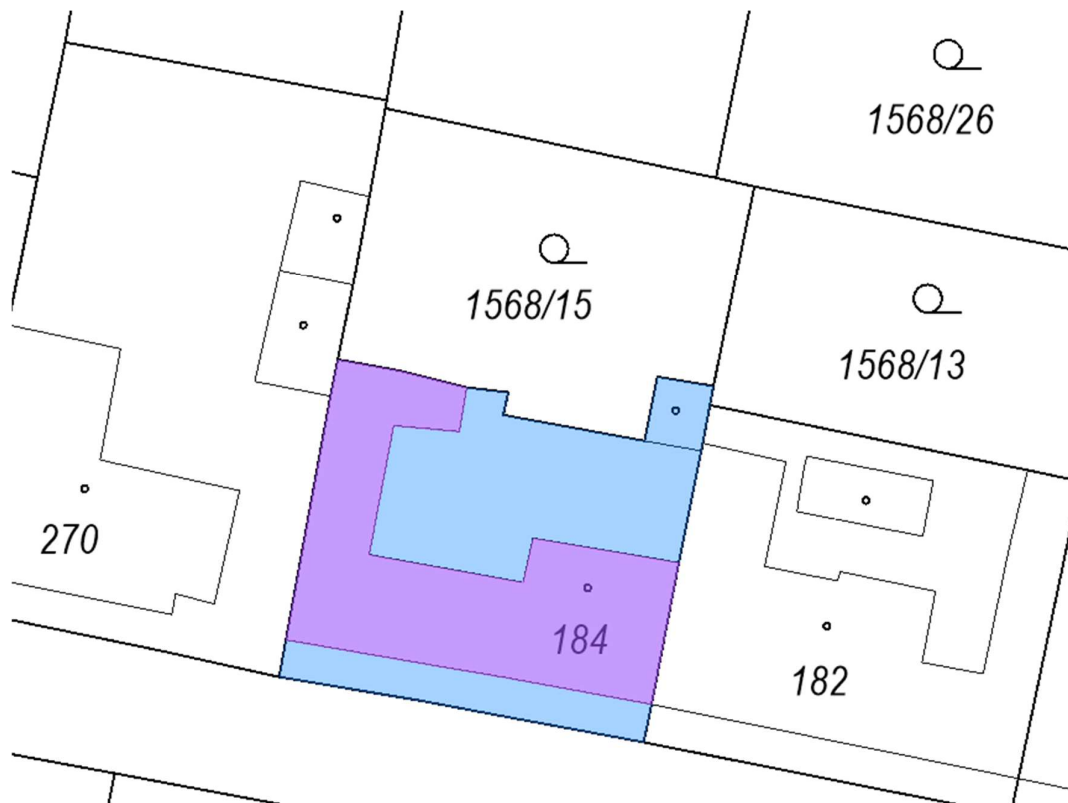
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.02.2022 14:00.



Pořízená fotodokumentace







Výřez z listu vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 12.04.2016 00:00:00				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 56 INS 5532/2021 pro Petr Vysoudil, Mgr.				
Okres: CZ0647 Znojmo		Obec: 594041 Hluboké Mašůvky		
Kat.území: 639664 Hluboké Mašůvky		List vlastnictví: 176		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl		
Vlastnické právo				
Opavská Andrea, č.p. 176, 67152 Hluboké Mašůvky	745118/4719	1/3		
Opavský Roman, č.p. 176, 67152 Hluboké Mašůvky	891231/5148	1/3		
Poláková Simona, Pražská sídl. 2407/4a, 66902 Znojmo	905628/5161	1/3		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 184	338	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hluboké Mašůvky, č.p. 176, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 184				
1568/15	273	zahrad		zemědělský půdní fond
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Věcné břemeno bytu				
Oprávnění pro				
Klimeš Milan, Pražská 1525/66, 66902 Znojmo, RČ/IČO: 370622/443				
Klimešová Zdenka, č.p. 176, 67152 Hluboké Mašůvky, RČ/IČO: 455807/452				
Povinnost k				
Parcela: St. 184				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná JUDr. Jana Plochová NZ-313/2010 ze dne 09.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.12.2010.				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
V-6138/2010-713				
o Věcné břemeno užívání				
Oprávnění pro				
Klimeš Milan, Pražská 1525/66, 66902 Znojmo, RČ/IČO: 370622/443				
Klimešová Zdenka, č.p. 176, 67152 Hluboké Mašůvky, RČ/IČO: 455807/452				
Povinnost k				
Parcela: St. 184, Parcela: 1568/15				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná JUDr. Jana Plochová NZ-313/2010 ze dne 09.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.12.2010.				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
V-6138/2010-713				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
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 12.04.2016 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594041 Hluboké Mašůvky
Kat.území: 639664 Hluboké Mašůvky List vlastnictví: 176
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací NZ 133/2015 ze dne 29.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
02.06.2015 08:08:16. Zápis proveden dne 23.06.2015.

Pro: Opavský Roman, č.p. 176, 67152 Hluboké Mašůvky	V-7077/2015-713
Opavská Andrea, č.p. 176, 67152 Hluboké Mašůvky	RČ/IČO: 891231/5148
Poláková Simona, Pražská sídl. 2407/4a, 66902 Znojmo	745118/4719
	905628/5161

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1568/15	22914	259
	22954	14

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 zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.04.2021 18:06:03

Výřez z povodňové mapy

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
---------------	--

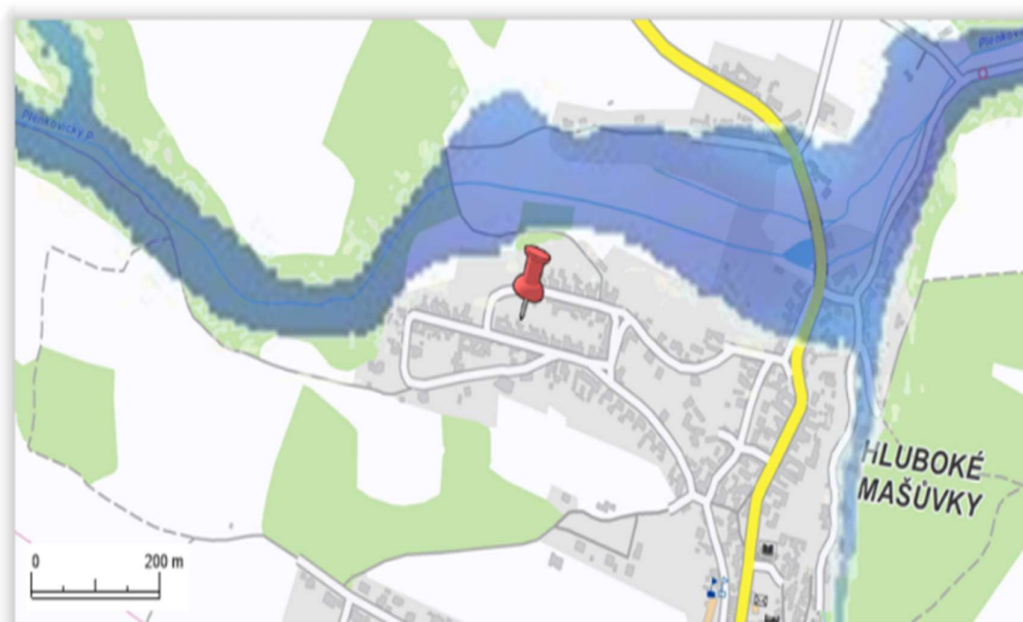
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -644173 Y: -1185668

Souřadnice GPS: N: 48°55'34,93" E: 16°1'12,9"

Kód parcely 3866381713 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

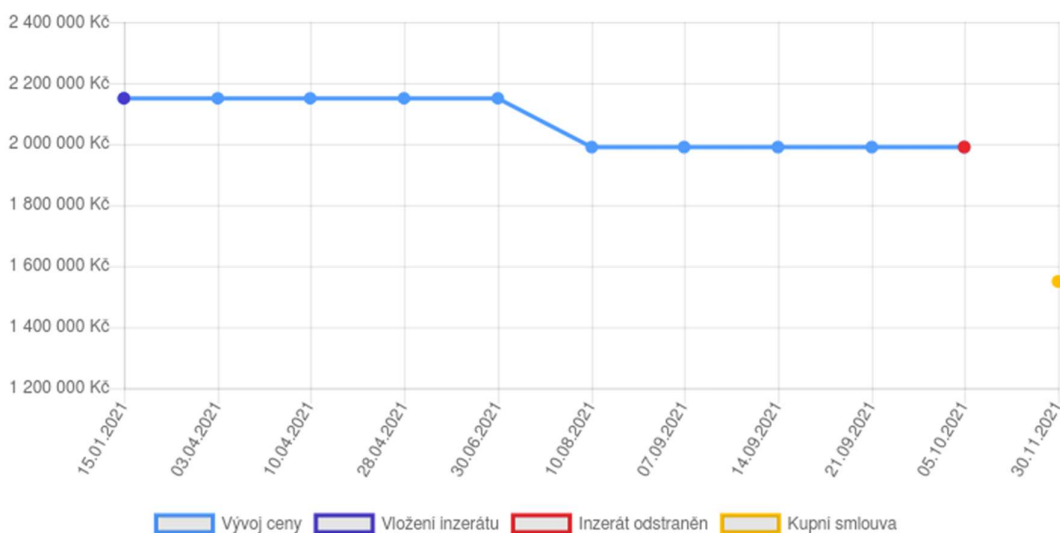


Prodej, Rodinný dům, 85 m², Na Hladově č.p. 165, Kuchařovice, okres Znojmo

Celková cena: 1.550.000 Kč

Adresa: Na Hladově, Kuchařovice, okres Znojmo

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



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

Adresa	Na Hladově, Kuchařovice, okres Znojmo	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena dle kupní smlouvy	1 550 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	110
Kupní smlouva podepsaná dne	30.11.2021	Plocha užitná	85
Číslo řízení	V-12797/2021-713	Elektřina	230V
Poznámka k ceně	1 990 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Plocha pozemku (m²)	234	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Smíšená	Plyn	Plynovod

Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Klidná část obce
-----------------	----------	-------------------------	------------------

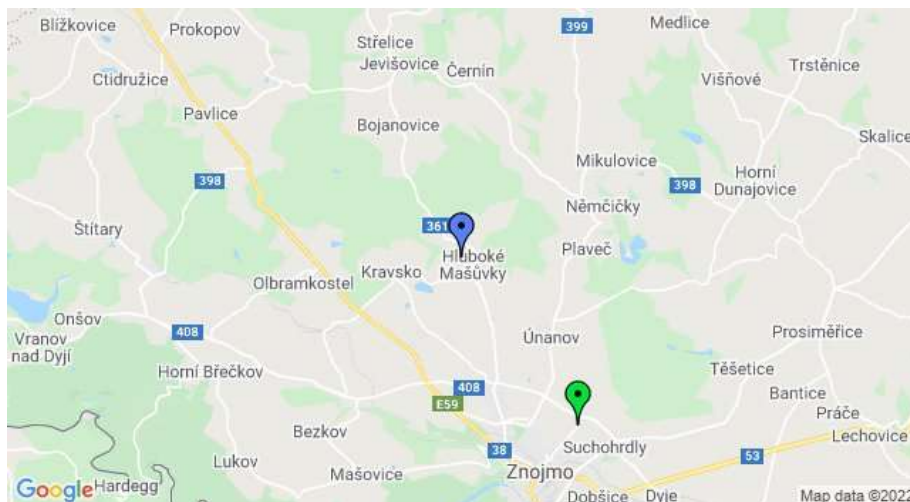
Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům v okrajové části města Znojma, v obci Kuchařovice. Rodinný dům s dispozicí 3+1 se nachází mimo hlavní silnici, v klidné části obce. Dům je v současnosti prázdný a jsou nutné úpravy – oprava omítek a stropů, vymalovat, nové podlahy, nová kuchyňská linka. Dispozice : vstupní chodba, kuchyň – 14 m², jídelna – 7 m², pokoje – 16, 14, 11 m², prostorná koupelna s rohovou vanou a toaletou. Z jídelny je vstup na zahradu, kde je zděný gril a prostor pro vybudování krytého posezení i dětského koutku s bazénem a trampolínou. Dům má ústřední plynové topení, elektrickou přípojku, je připojen na obecní vodovod, kanalizaci. Z obce je pravidelná MHD do Znojma.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 103 m²,
Tasovice č.p. 241, okres Znojmo**

Celková cena: 2.530.000 Kč

Adresa: Tasovice, okres Znojmo

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



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

Adresa	Tasovice, okres Znojmo	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	2 530 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	103
Kupní smlouva podepsaná dne	11.10.2021	Plocha užitná	103
Číslo řízení	V-10787/2021-713	Podlahová plocha	103
Poznámka k ceně	2 590 000 Kč za nemovitost	Elektřina	230V
Plocha pozemku (m2)	358	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Smíšená	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Přízemní	Plyn	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Klidná část obce

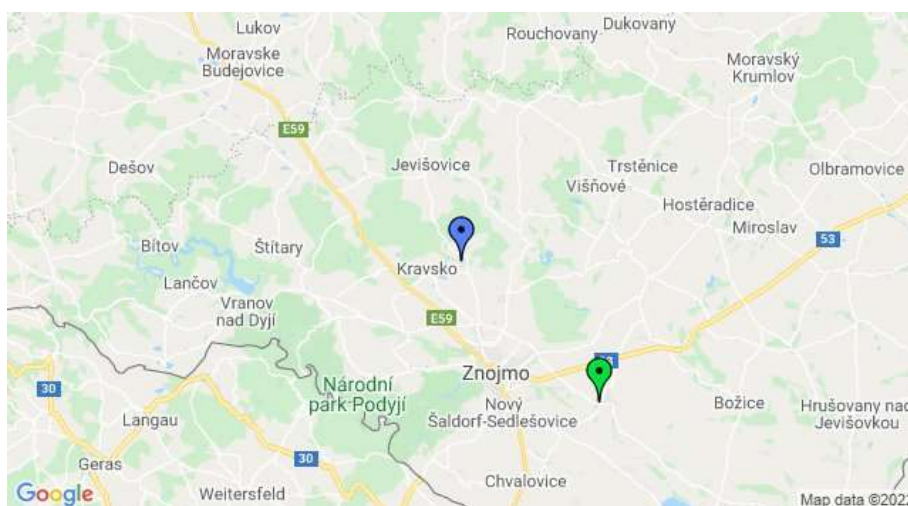
Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rodinný dům 2+1 v klidné části obce Tasovic jež je vzdálena 10 km od Znojma. Vstup do domu je přes uzavřený dvůr, vchod je verandou, ze které je dále vstup do obývacího pokoje a ložnice, dále pak do kuchyně, z níž je dále vstup do chodby, koupelny a rozlehlé spižírny. Součástí domu je také dvůr a prostorná uzavřená zahrada. Jedná se o nemovitost v původním stavu, dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod i elektřinu, přípojka plynu je na domě. Vytápění je možné ústředním plynovým vytápěním, případně vlastním krbem. Obec Tasovice je díky své poloze a vybavenosti žádanou lokalitou. CP 358 m2. Podrobnější informace u makléře. V případě více zájemců si majitel vyhrazuje právo prodat nejvyšší nabídku. Uvedená cena platí při financování kupní ceny v hotovosti nebo úvěrem zprostředkovaným STING Finance. Do konce září 2021 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,49 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 75 m²,
Boskovštejn č.p. 73, okres Znojmo**

Celková cena: 2.050.000 Kč

Adresa: Boskovštejn, okres Znojmo

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



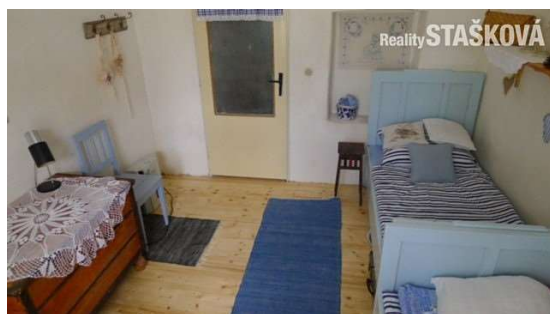
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Boskovštejn, okres Znojmo	Typ domu	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	2 050 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	24.09.2021	Plocha užitná	75
Číslo řízení	V-10277/2021-713	Elektřina	230V
Poznámka k ceně	2 100 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Plocha pozemku (m2)	470	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Kamenná	Plyn	Plynovod

Slovní popis

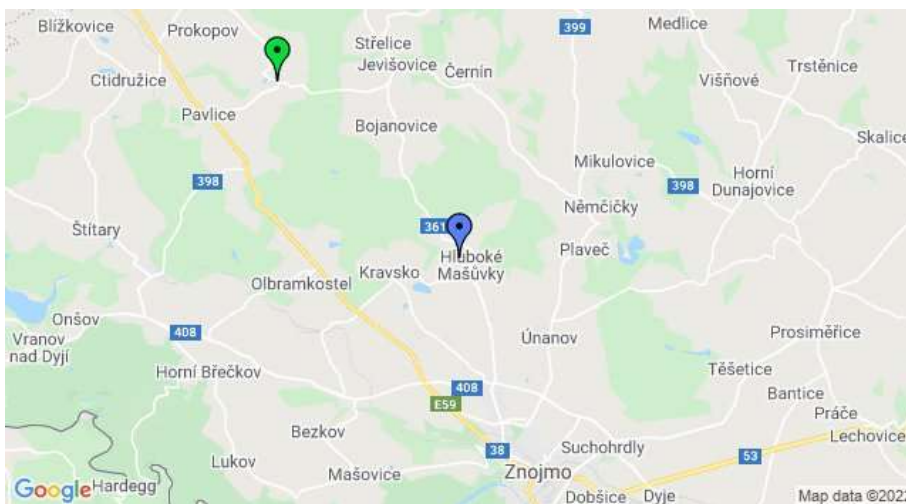
Rekonstrukce celé chalupy byla dokončena v květnu 2018. Záměrem této rekonstrukce bylo, aby přestavba zůstala co nejvíce autentická dávným dobám. Jsou zde nové elektrické rozvody, izolované zateplené podlahy z masivu, rozvody vody, bojler, obklady a dlažba. Též je úplně nová prosklená veranda, zateplená, v ní nová podlaha. Tím se zvětšuje prostor k bydlení. Noví majitelé se zde budou cítit krásně a dýchne na ně atmosféra dob minulých, což je záměrem chalupy. Do domu se vchází novou, zateplenou, prosklenou verandou, kde se v létě daří kytkám a v zimě poskytuje úkryt před přímým vstupem do domu. Tímto se dům rozšířil o další prostor k bydlení, relaxaci, uložení věcí atd. Z ní je vstup do kuchyně, dále do obývacího pokoje. Z druhé strany se jde na toaletu s koupelnou a bojlerem na ohřev vody. Odtud se jde do ložnice. Z obýváku je výhled do malé předzahrádky a na uzavřený dvůr. Na zahrádce jsou staré zděné budovy, nyní sloužící jako úschovna letního nářadí, nábytku a nepotřebných věcí. Je možno toto zbourat a postavit si nové posezení, pergoly, cokoliv dle vkusu nového majitele. V kuchyni je krásný funkční kachlový sporák – kamna, na kterém je uvařeno raz dva, a pokud se topí je to kouzelná atmosféra. Vytápění je též plynovými kamny Waf. Vhodné pro lidi co mají pejsky, se kterými nemohou bydlet v bytě. Je zde i volná půda, kde v případě zájmu jde rozšířit i o podkroví. Chalupa bude mít kouzlo zejména pro chalupáře, kteří mají cit pro časy minulé. Zatravněný dvůr je uzavřen a oplocen cihlovým plotem. K domu náleží i malá dílna a šopa na dřevo a nářadí. Parkovat lze přímo před domem. Hned vedle chalupy je místní rybníček, okrasné dřeviny a jinak upravený prostor k procházkám a relaxaci. Je zde možnost chytat ryby v místním rybníku u bývalého Mlýna, dnes největší světové Muzeum jízdních kol naproti bývalému zámku Boskovštejn, původně Vodní tvrze z počátku 16. století. Zde je možno zapůjčit si i kola na vyjížďky nebo si zajezdit na závodní dráze. V obci je místní hospoda, kde si můžete dát i občerstvení dle sezónní nabídky. zákoníkem.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

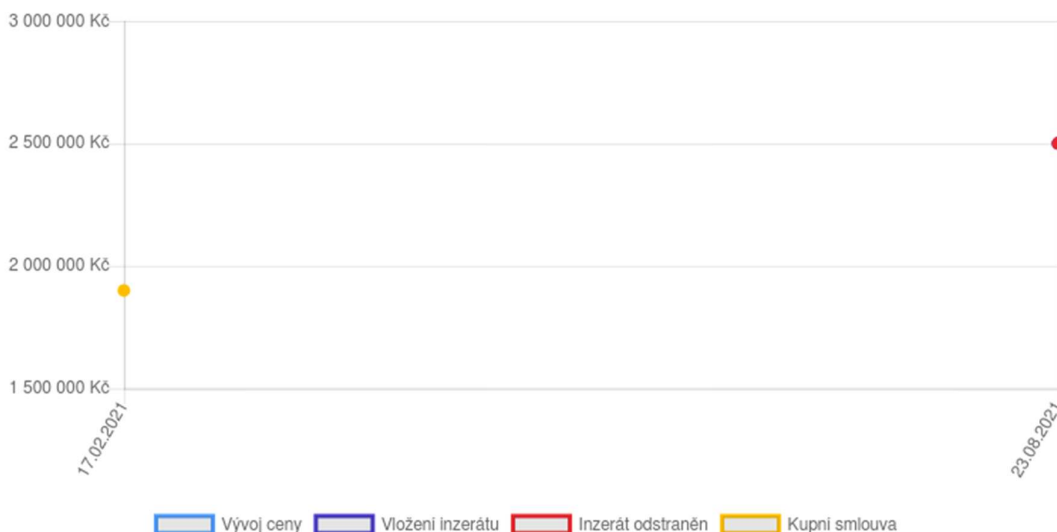


**Prodej, Rodinný dům, 82 m²,
Vranovská Ves č.p. 71, okres Znojmo**

Celková cena: 1.899.804 Kč

Adresa: Vranovská Ves, okres Znojmo

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



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

Adresa	Vranovská Ves, okres Znojmo	Typ domu	Prizemní
Cena dle kupní smlouvy	1 899 804 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	17.02.2021	Plocha užitná	82
Číslo řízení	V-1488/2021-713	Elektřina	230V
Poznámka k ceně	2 500 000 Kč za nemovitost	Voda	Vodovod
Plocha pozemku (m2)	600	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Centrum obce

Slovní popis

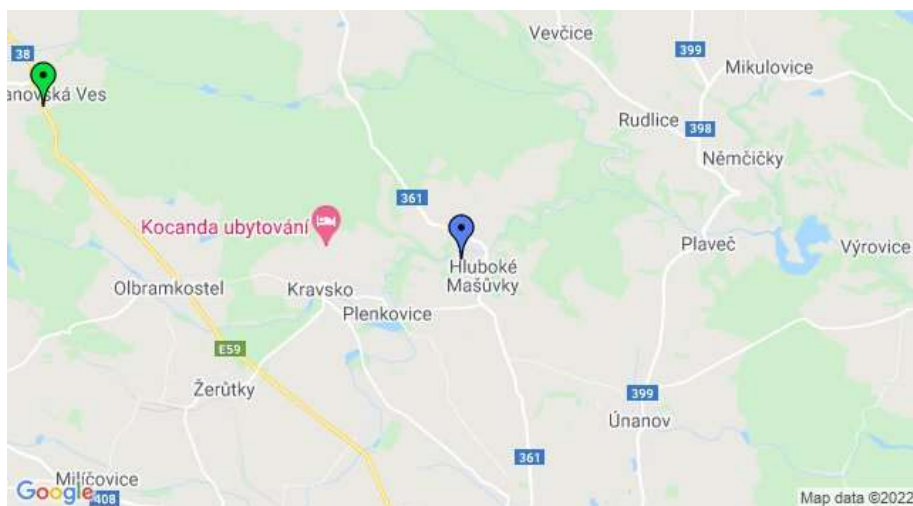
Prodej rodinného domu 3kk, 82m², pozemek 600 m² Rodinný dům se nachází ve Vranovské Vsi, vzdálené 12 km od Znojma a 13 km od Moravských Budějovic. V obci se nachází obecní úřad, coop, hotel, restaurace, hřiště na volejbal, tenis a ostatní míčové hry, dětské hřiště, rybník, motorest (pizzerie) Ham-ham. Ve vedlejší vesnici Pavlice je veškerá občanská vybavenost (škola, školka, pekárna, klobásový ráj, potraviny s večerkou, coop, větší hřiště atd). Dům s předzahrádkou je u silnice vedoucí směrem na Moravské Budějovice/Znojmo. V těsné blízkosti je autobusová zastávka. Dispozice: 3kk, vstupní chodba 14,5m², samostatné WC 1,3 m², ložnice 19,7m², obývací pokoj s kuchyní 23,6m², koupelna 5,9m², dětský pokoj 17,1m². Dům prochází celkovou rekonstrukcí, kde jsou hotové: koupelna, WC, sádkartonové stropy s bodovým osvětlením, nová elektřina, voda, odpady, nová výmalba. Momentálně se pracuje na odvětrávaných podlahách, které byly vykopány do hloubky 60cm. Bude zde dán šterk s husokrkem a nový majitel si musí podlahy dodělat (polystyren, beton a finální krytina dle vašeho přání). Hotová příprava na krbovou vložku/krb, potřeba dodělat druhé vytápění elektrokotlem (jsou připraveny 3 radiátory). Dále půda, sklep s technikou místností, dílna. Zahrada s udírnou, novým okrasným betonovým plotem. Stodola 100m², která se začala bourat aby místo ní byla že 2/3 vybudovaná pergola s posezením

a letní kuchyní a z 1/3 parkovací stání. V domě jsou plastová okna, napojení na obecní vodovod, elektřinu, odpad, plyn vyústěn na fasádě. Na pozemku je vlastní studna.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

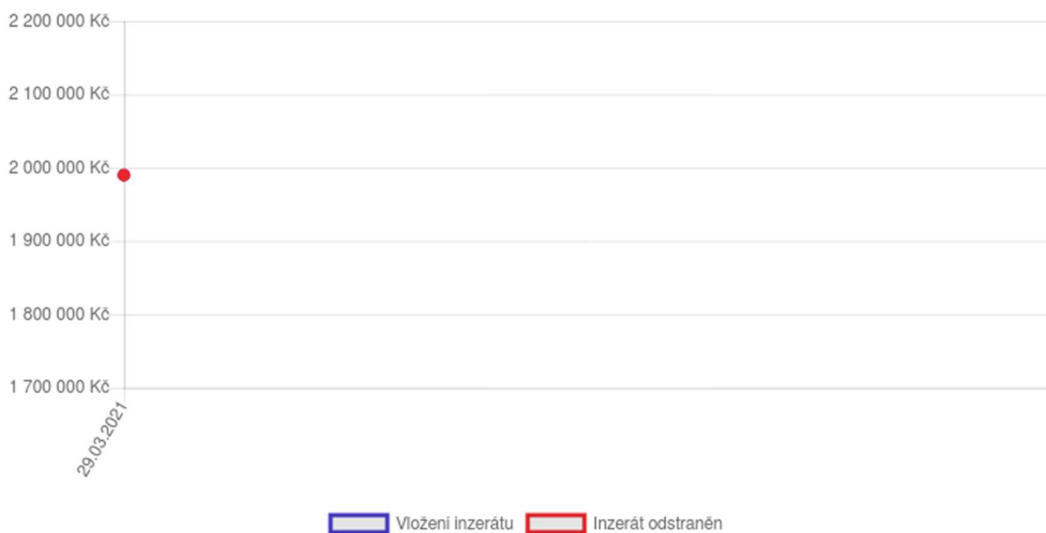


Prodej, Rodinný dům, 118 m², Hluboké Mašůvky, okres Znojmo

Celková cena: 1.990.000 Kč

Adresa: Hluboké Mašůvky, okres Znojmo

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



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

Adresa	Hluboké Mašůvky, okres Znojmo	Počet nadzemních podlaží	1
Cena	1 990 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Poznámka k ceně	1 990 000 Kč za nemovitost	Zastavěná plocha (m2)	162
Plocha pozemku (m2)	908	Plocha užitná	118
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	118
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Klidná část obce

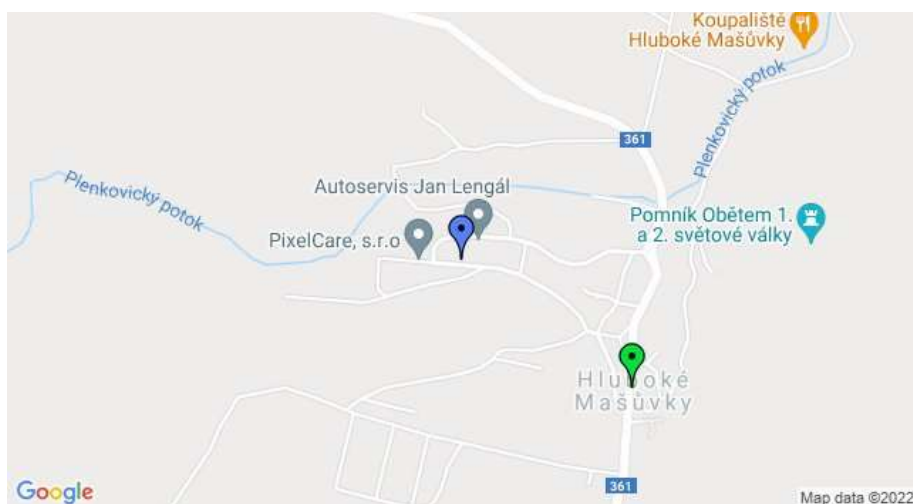
Slovní popis

Se souhlasem majitele nabízíme prodej domu, ve kterém probíhá momentálně kompletní rekonstrukce. Dům je napojen na všechny IS. K předání je veškerá dokumentace na rekonstrukci včetně projektu, který zahrnuje i přístavbu dvou dalších pokojů. K dispozici je garáž i sklep. Dům se nachází v malebné vísce v centru Jihomoravského kraje. Hluboké Mašůvky se nachází ca. 6 km od Znojma. Dům leží na pěkném klidném místě uprostřed obce. Před domem je louka a park, za domem je park a poutní místo. Hospůdka asi 80 m od domu, obchod Coop asi 150 m, v obci škola i školka, koupaliště, dětské hřiště. V blízkých lesích zřícenina hradu Lapikus. Obec protíná cyklostezka. Vranov nad Dyjí 22km, přehrada Jevišovice 9 km, Výrovce 9 km. Doporučujeme!. Do konce března 2021 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,99 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost