

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 4361-718/2017

Objednatel znaleckého posudku: PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Mašovice 66, okres Znojmo

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 23.06.2017

Zpracováno ke dni: 23.06.2017

Zhotovitel: XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Mgr. Tomáš Doležal
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: Praze, dne 04.07.2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. 66, příslušenství a pozemků parc. č. st. 256, 844/1, obec Mašovice, okres Znojmo, katastrální území Mašovice u Znojma pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.66, obec Mašovice
Adresa předmětu ocenění:	Mašovice 66, okres Znojmo
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Znojmo
Obec:	Mašovice
Ulice:	
Katastrální území:	Mašovice u Znojma

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 23.06.2017 za přítomnosti vlastníka pana Josefa Škrdly.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 29. 06. 2017
- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 15. 06. 2017
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 23. 06. 2017
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené při prohlídce vlastníkem panem Josefem Škrdlou
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabídek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Škrdla Josef, č.p. 66, 66902 Mašovice

Nemovitosti:

Rodinný dům č. 66, příslušenství a pozemků parc. č. st. 256, 844/1, obec Mašovice, okres Znojmo, katastrální území Mašovice u Znojma.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu. Stavební dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má dvě nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený, nachází se zde půda a je zde vybudováno obytné podkroví, které tvoří 2. NP. Dle sdělení vlastníka byl dům kolaudován v roce 2002.

Základy má betonové izolované, objekt je zděné konstrukce, stropy jsou tvořeny betonovými stropními překlady Spiroll. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří betonová taška Bramac a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem.

Dispozičně je dům řešen jako 6+1. V domě se nachází koupelna o výměře 10,92 m², WC o výměře 1,64 m², koupelna o výměře 8,61 m², hala o výměře 28,18 m², spíž o výměře 3,79 m², schodiště o výměře 6,96 m², zádveří o výměře 4,27 m², sklad o výměře 4,27 m², chodba o výměře 10,92 m², obývací pokoj o výměře 42,65 m², pokoj o výměře 33,74 m², pokoj o výměře 14,50 m², obývací pokoj o výměře 46,96 m², pokoj o výměře 7,47 m², pracovna o výměře 15,55 m², kuchyně o výměře 14,24 m².

Podlahová plocha činí 254,67 m².

Príslušenství tvoří půda o výměře 17,40 m², technické prostory o výměře 16,18 m², sklep o výměře 16,98 m², garáž o výměře 40,44 m², sklep o výměře 40,67 m², sklep o výměře 37,51 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde instalována plastová okna s trojsklem, okna mají v části žaluzie, všude venkovní rolety. Vybavení koupelny tvoří rohová vana s umyvadlem v přízemí a sprchový kout s umyvadlem v podkroví. Na toaletě je klasické WC v přízemí i v podkroví. Vnitřní dveře jsou v části dřevěné plné a v části dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové bezpečnostní. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. Osvětlovací techniku tvoří lustry, směrové lampy, bodová svítidla.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, v kuchyni je položena keramická dlažba, v koupelně je položena keramická dlažba, chodba má na podlaže položenou keramickou dlažbu a v ostatních místnostech podlahu tvoří keramická dlažba, případně cementový potěr.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Zdrojem vody je vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a není zde zaveden zemní plyn. Dům je vytápěn pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa tvoří závěsné radiátory v kombinaci s podlahovým vytápěním. Ohřev vody je centrální.

Rodinný dům je ve velmi dobrém stavu bez viditelných vad. Chybí dokončit práce menšího rozsahu ve východní části domu – omítky, terasa, výplně otvorů.

Pozemek je z části oplocen dřevěným plotem a z části zděným plotem. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: vedlejší stavba – hala, zimní zahrada.

Dům je postaven na západním okraji 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 není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu. V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

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

Pozemek parc. č. 844/1 je zatížen věcným břemenem zřizování a provozování vedení. Skrze pozemek je taženo přibližně v jeho polovině od jeho jižní k severní části vzdušné vedení VN.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2 (1 + podkroví)
	Dům byl postaven v roce	2002
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení vlastníka
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	zděná
	Stropy	betonové stropní překlady Spiroll
	Tloušťka stěn	
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška Bramac
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Typ oken v domě	plastová s trojsklem
	Orientace oken obytných místností	východ, jih, sever
	Vybavení koupelny	rohová vana, sprchový kout, umyvadla
	Toaleta	2x klasická toaleta
	Vstupní dveře	plastové bezpečnostní
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy, bodová svítidla

Popis místností a rozměry v m ²	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči		
	Dispozice RD	6+1		
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	10,92 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,64 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	8,61 m ²
		Ostatní prostory	hala	28,18 m ²
		Ostatní prostory	spíž	3,79 m ²
		Ostatní prostory	schodiště	6,96 m ²
		Ostatní prostory	zádveří	4,27 m ²
		Ostatní prostory	sklad	4,27 m ²
		Ostatní prostory	chodba	10,92 m ²
		Pokoj	obývací pokoj	42,65 m ²
		Pokoj	pokoj	33,74 m ²
		Pokoj	pokoj	14,50 m ²
		Pokoj	obývací pokoj	46,96 m ²
		Pokoj	pokoj	7,47 m ²
		Pokoj	pracovna	15,55 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	14,24 m ²
	Podlahová plocha			254,67 m ²
		příslušenství	Půda	17,40 m ²
		příslušenství	Technické prostory)	16,18 m ²
		příslušenství	Sklep	16,98 m ²
		příslušenství	Garáž	40,44 m ²
		příslušenství	Sklep	40,67 m ²
		příslušenství	Sklep	37,51 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství			423,85 m ²
Elektřina		230V a 400V		
Vodovod		vodovod		
Svod splašek		veřejná kanalizace		
Plynovod		ne		
Řešení vytápění v domě		kotel na tuhá paliva		
Topná tělesa		závěsné radiátory, podlahové vytápění		
Řešení ohřevu vody		centrální		
Podlahy v domě		obytné místnosti: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba		

		kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: keramická dlažba, cementový potěr
	Popis stavu rodinného domu	velmi dobrý
	Vady rodinného domu	bez vad – pouze nutnost dokončovacích prací
Popis pozemku	Trvalé porosty	
	Venkovní stavby	zimní zahrada, vedlejší stavba - hala
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	dřevěný plot, zděný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	západní okraj 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 se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
Věcná břemena	věcné břemeno zřizování a provozování vedení	
Další informace	dvojgaráž v suterénu	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 23.06.2017 je použito mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

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. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího

nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě 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.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) 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 tržní hodnotě, 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. p. 66, obec Mašovice

Rodinný dům č. p. 66 obec Mašovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mašovice, okres Znojmo	254.67 m ² , Patrový	Velmi dobrý	3714 m ²	dvojdílná, vedlejší stavba
1	Mašovice, okres Znojmo	150 m ² , Patrový	Novostavba	720 m ²	garáž
2	Bezkov, okres Znojmo	200 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	1631 m ²	dvojdílná
3	Oblekvice, Znojmo, okres Znojmo	180 m ² , Patrový	Velmi dobrý	1050 m ²	2x garáž, terasa, vinný sklep

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné 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	24.000 Kč	0,90	21.600,00 Kč	1,00	1,20	1,15	0,85	0,97	1,08	1,2288	17.578 Kč
2	22.500 Kč	0,90	20.250,00 Kč	0,99	1,11	1,10	0,90	1,02	1,04	1,1541	17.546 Kč
3	21.389 Kč	0,90	19.250,00 Kč	1,22	1,15	0,90	0,87	1,01	0,99	1,0984	17.525 Kč
Celkem průměr											17.550,00 Kč
Minimum											17.525,00 Kč
Maximum											17.578,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											27,00 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											17.523,00 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											17.576,00 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: 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 předmětné nemovitosti na

17.550,00 Kč/m²

*

254,67 m²

= 4.469.459 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4.470.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č. p. 66 obec Mašovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mašovice, okres Znojmo	254.67 m ² , Patrový	Velmi dobrý	3714 m ²	dvojgaráž, vedlejší stavba
1	Mašovice, okres Znojmo	150 m ² , Patrový	Novostavba	720 m ²	garáž
2	Bezkov, okres Znojmo	200 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	1631 m ²	dvojgaráž
3	Oblekovice, Znojmo, okres Znojmo	180 m ² , Patrový	Velmi dobrý	1050 m ²	2x garáž, terasa, vinný sklep

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	24.000	0,90	21.600,00
2	22.500	0,90	20.250,00
3	21.389	0,90	19.250,00
Maximální hodnota		21.600,00	(případ č.1)
Minimální hodnota		19.250,00	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,1221	OK
Aritmetický průměr		20.366,67	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 66 obec Mašovice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Mašovice, okres Znojmo	254,67 m ² , 6+1, podsklepený: celkové	Velmi dobrý	3714 m ²	dvojgaráž, vedlejší stavba	
1	Mašovice, okres Znojmo	150 m ² , Patrový	Novostavba	720 m ²	garáž	3
2	Bezkov, okres Znojmo	200 m ² , Přizemní	Velmi dobrý	1631 m ²	dvojgaráž	3
3	Oblekovice, Znojmo, okres Znojmo	180 m ² , Patrový	Velmi dobrý	1050 m ²	2x garáž, terasa, vinný sklep	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	24.000	0,90	21.600,00	3	64.800,00
2	22.500	0,90	20.250,00	3	60.750,00
3	21.389	0,90	19.250,00	3	57.750,00
Mezisoučet				9	183.300,00
<u>Celkem</u>					<u>20.366,67</u>

Základní cena: 20.366,67 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$20.366,67 * 0,9646 = 19.646,30 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$19.646,30 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 254,67 \text{ m}^2}$$

$$= 5.003.323,22 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$5.000.000,00,-- \text{ Kč}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

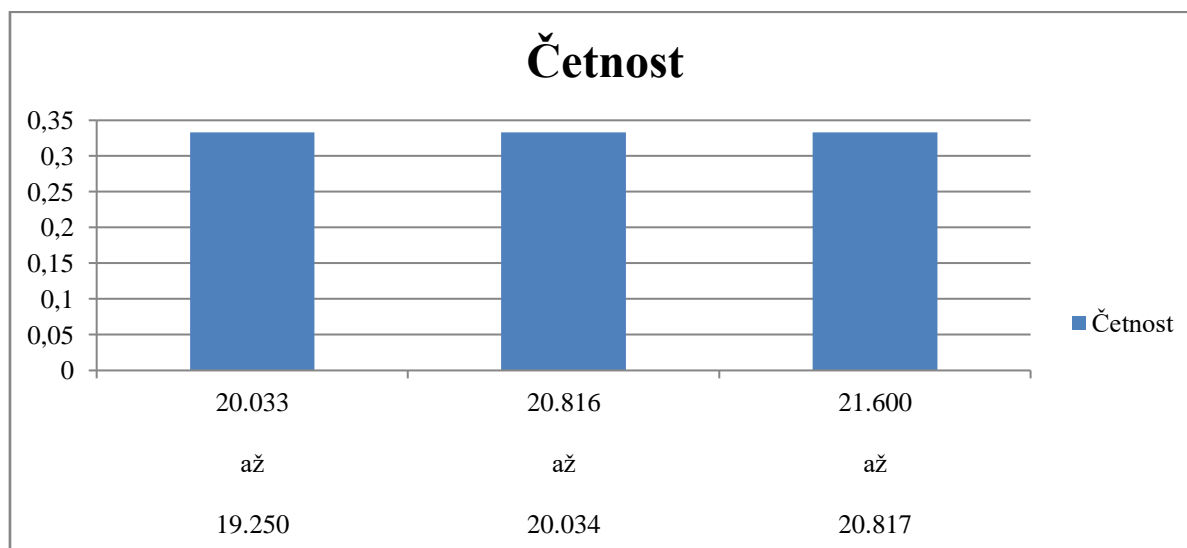
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	24.000	0,90	21.600,00
2	22.500	0,90	20.250,00
3	21.389	0,90	19.250,00

Střední hodnota	20.366,67
Medián	20.250,00
Rozdíl max-min	2.350,00
Minimum	19.250,00
Maximum	21.600,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
19.250	až	20.033	1	0.333333333333333
20.034	až	20.816	1	0.333333333333333
20.817	až	21.600	1	0.333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **19.250,00 Kč/m²** do **21.600,00 Kč/m²**

* 254,67 m²

od **4.902.397,50 Kč** do **5.500.872,00 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **4.900.000,00,-- Kč** do **5.500.000,00,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

4.470.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

5.000.000,00,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 4.900.000,00,-- Kč do 5.500.000,00,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí, kdy neuvažujeme zástavní práva, exekuční nařízení váznoucí na nemovitosti a ani jiné mimořádné okolnosti se přikláníme ke srovnávací metodě a stanovujeme obvyklou cenu předmětných nemovitostí v daném místě a čase na

4.500.000 Kč

Slovy: čtyřimilionpětsettisíc korun

Vzhledem ke skutečnosti, že nemovitý majetek je zpeněžován za mimořádných okolností, je nutné při stanovení obvyklé ceny majetku přistoupit k zohlednění dalších faktorů, které mají cenotvorný efekt.

Jedná se především o vlastní mechanismus prodeje, v tomto případě prodej v insolvenčním řízení. Takto pořizovaný nemovitý majetek je obtížněji financovatelný z jiných než vlastních zdrojů a ne vždy je možné jím ručit. Neopomenutelným faktorem je dále nejistota zájemce ohledně stavu majetku po jeho vydražení, tedy zda jej minulý majitel zanechá ve stavu popsaném v tomto posudku nebo ve stavu, který zájemce shlédl při prohlídce objektu. Nelze rovněž vyloučit neochotu minulého majitele předat majetek bez obstrukcí a bez nároků na vybavení, které je nedílně spojené s oceňovaným majetkem. Nemovitost je vlastníkem doposud obývána.

Tyto překážky a nejistoty mají zřetelně negativní vliv na poptávku po vlastnictví takto nabízeného majetku.

Za účelem kvantifikování takového vlivu stanovujeme „obvyklou cenu za mimořádných okolností“, která vychází z výše uvedené obvyklé ceny. Zohledňujeme v ní výše uvedené faktory tak, abychom vyjádřili takovou cenu, která tvoří skutečný průnik nabídky a informované poptávky po oceňovaném majetku. Srážku stanovujeme ve výši 20%.

Obvyklou cenu předmětných nemovitostí s přihlédnutím k výše uvedeným mimořádným okolnostem stanovujeme v daném místě a čase na

3 600 000,- Kč

Slovy: Třimilionyšestsettisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Mgr. Tomáš Doležal
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 04.07.2017

D. 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 4361-718/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí - výtah

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2017 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 24 INS 9165/2015 pro Gestore, v.o.s.

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594415 Mašovice

Kat.území: 692247 Mašovice u Znojma

List vlastnictví: 410

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Škrdla Josef, č.p. 66, 66902 Mašovice

720824/4725

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 256

196 zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Mašovice, č.p. 66, rod.dům

844/1

3518 orná půda

rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Mašovice, č.p. 66

rod.dům

St. 256

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Sdružení obcí Podyjí, č.p. 52, Parcela: 844/1 V-609/2002-713

66902 Mašovice, RČ/IČO: 45658650

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 30.01.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.02.2002.

V-609/2002-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky z překlenovacího úvěru včetně příslušenství, podle smlouvy č. 3 394 242 6 51 ve výši 2 805 000,- Kč

Modrá pyramida stavební spořitelna, Parcela: St. 256 V-4819/2011-713

a.s., Bělehradská 222/128, Parcela: 844/1 V-4819/2011-713

Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: Stavba: Mašovice, č.p. 66 V-4819/2011-713

60192852

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.09.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.09.2011.

V-4819/2011-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucí pohledávky včetně příslušenství, která vznikne po splacení překlenovacího úvěru z tohoto úvěru, a to do výše pohledávky 2 805 000,- Kč

Modrá pyramida stavební spořitelna, Parcela: St. 256 V-4819/2011-713

a.s., Bělehradská 222/128, Parcela: 844/1 V-4819/2011-713

Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: Stavba: Mašovice, č.p. 66 V-4819/2011-713

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

prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2017 12:55:02

Obec: 594415 Mašovice

List vlastnictví: 410

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

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-1875/2015-713

Z-1875/2015-713

Z-1875/2015-713

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno - venkov
137Ex-876/2015 -29 ze dne 27.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni
27.02.2015. Zápis proveden dne 04.03.2015; uloženo na prac. Znojmo

Z-1875/2015-713

D	Jiné zápisy - Bez zápisu
---	--------------------------

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Darovací smlouva V12 3603/1997 ze dne 27.10.1997, právní účinky vkladu ze dne 17.11.1997.

POLVZ:36/1997

Z-8800036/1997-713

Pro: Škrdla Josef, č.p. 66, 66902 Mašovice

RČ/IČO: 720824/4725

- o Kolaudační rozhodnutí Vyst:22d-2485/2002 -Še ze dne 08.02.2002. Právní moc ke dni 13.02.2002.

Z-1521 / 2002-713

Pro: Škrdla Josef, č.p. 66, 66902 Mašovice

RČ/IČO: 720824/4725

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m²]

844 / 1

41000

3518

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: 15.06.2017 13:11:46

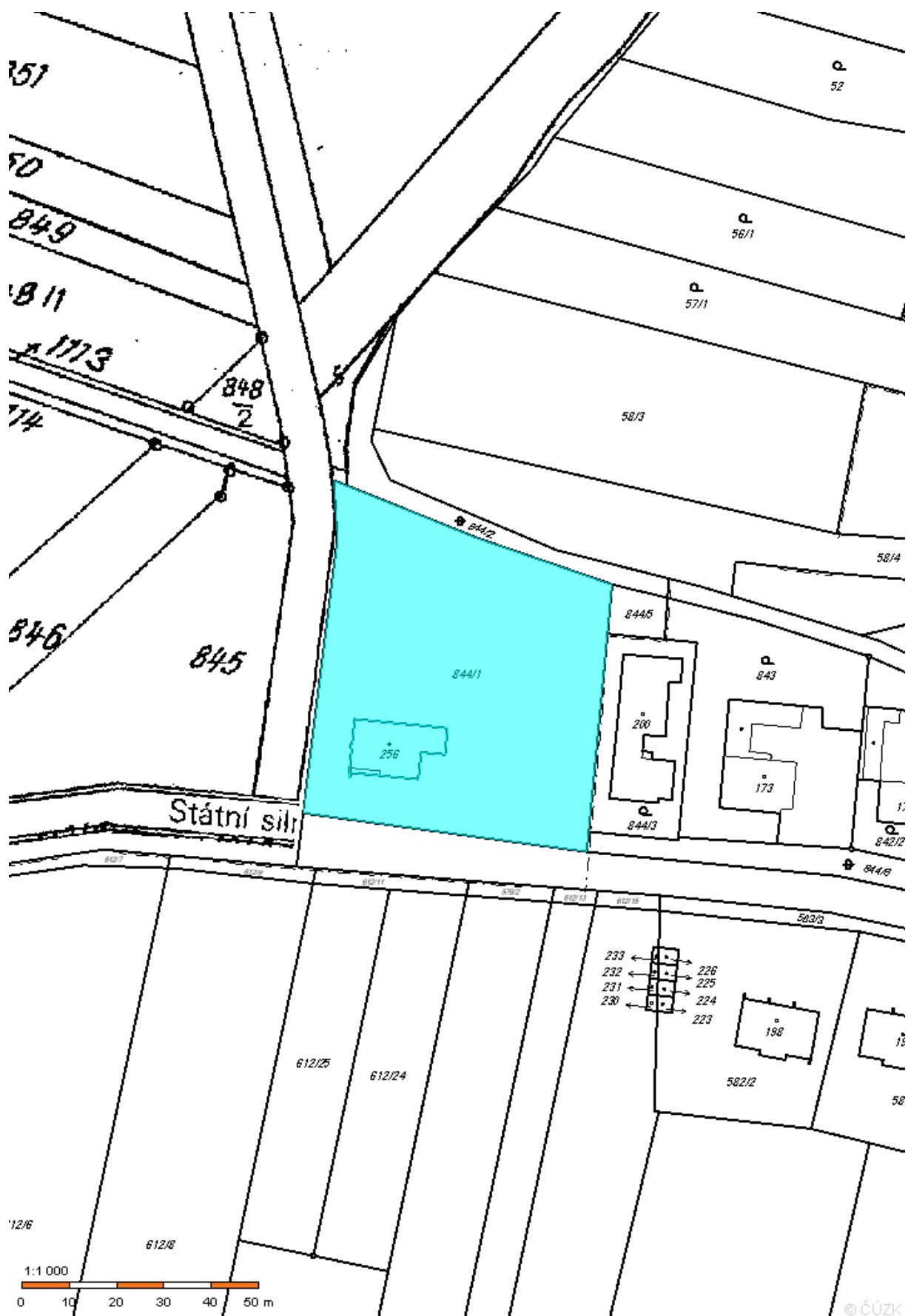
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

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

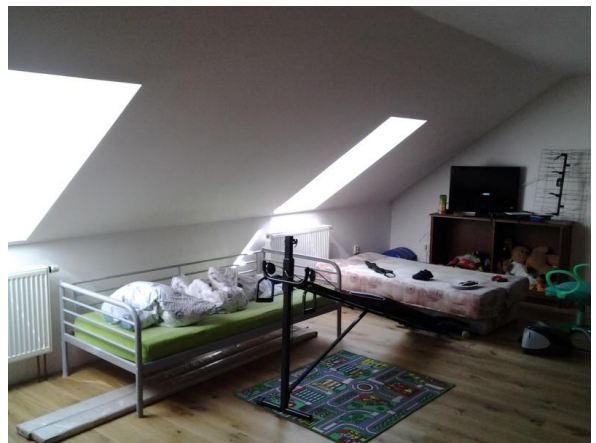
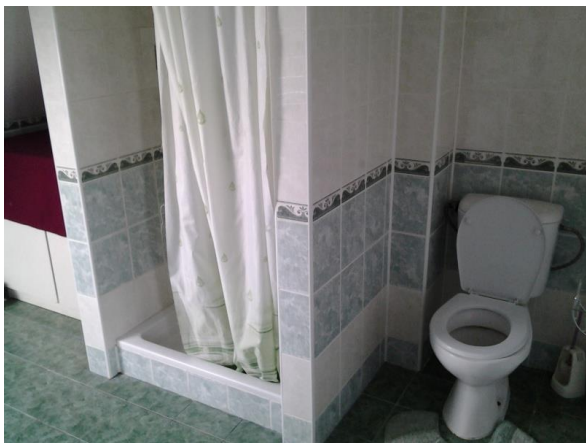
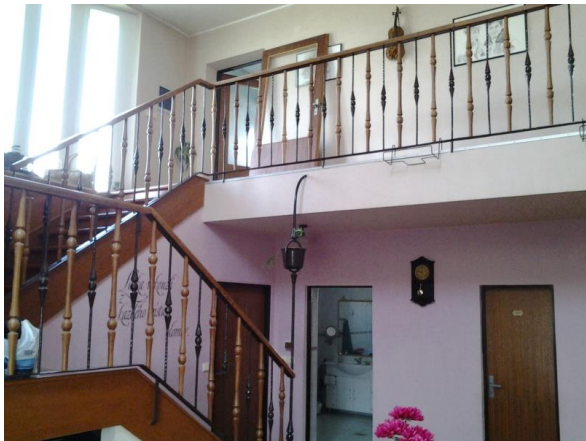
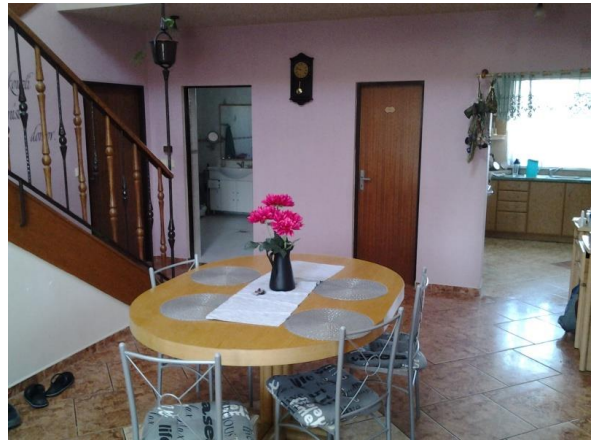
strana 11

Vyobrazení v katastrální mapě



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 150 m², Mašovice

Celková cena: 3.600.000 Kč

Adresa: Mašovice, okres Znojmo

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



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

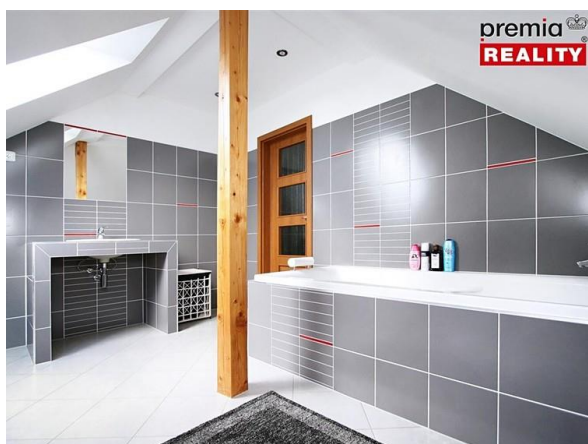
Adresa	Mašovice, okres Znojmo
Cena	3.600.000
Poznámka k ceně	3 600 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Provize	+ provize RK
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Patrový
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno
Stav objektu	Novostavba
Zastavěná plocha (m2)	179

Plocha užitná	170
Podlahová plocha	150
Plocha přidruženého pozemku	720
Elektřina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Neuvedeno
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

K prodeji nabízíme novostavbu samostatně stojícího rodinného domu v obci Mašovice, vzdálené 7 km od Znojma. Dům je dispozičně řešen jako 5+kk. V přízemí se nachází chodba, obývací místnost s kuchyňským koutem, ložnice a koupelna se sprchovým koutem. Z obývacího se francouzským oknem vstupuje na prostornou terasu. Dřevěným masivním schodištěm se vstupuje do podkroví, kde se nachází 3 pokoje, technická místnost a koupelna s vanou. Dům je vytápěn kondenzačním plynovým kotlem, v přízemí je topení podlahové, v podkroví jsou radiátory. Obývací část je možno vytápět krbem. Pod zastřešenou pergolou je vybudován krb s udírnou a grilem. Celý prostor pod terasou je podsklepený. Z terasy je vchod do garáže. Terénní úpravy kolem domu jsou kompletně dokončeny, za domem se nachází zahrada. Dům je napojen na veškeré IS. Obec Mašovice leží v centru Národního parku Podyjí. Dům je ideální pro ty, kteří upřednostňují poklidné bydlení na dosah přírody a přitom s rychlou dostupností do Znojma (cca 10 min.). Ukazatel energetické náročnosti: G* (v tuto chvíli probíhá vypracování PENB, údaj bude aktualizován).

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 200 m², Bezkov

Celková cena: 4.500.000 Kč

Adresa: Bezkov, 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	Bezkov, okres Znojmo
Cena	4.500.000
Poznámka k ceně	4 500 000 Kč za nemovitost
Provize	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Přízemní
Počet nadzemních podlaží	1
Stav objektu	Velmi dobrý
Zastavěná plocha (m2)	153

Plocha užitná	200
Podlahová plocha	Neuvedeno
Plocha přidruženého pozemku	1631
Elektřina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Array
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Exkluzivně, v zastoupení majitele, Vám nabízíme velmi pěkný a prostorný RD 4+kk typu bungalov s parkovacím stáním pro dvě auta stojícím na pozemku o výměře 1631m². Dispozice domu: vstupní prostor s technickou místností kde je umístěna vestavná skříň, kuchyňský kout (včetně kuchyňské linky) spojený s prostorným obývacím pokojem s krbem a s přímým vstupem na terasu. Chodba ze které jsou jednotlivé vchody do ostatních 3 pokojů, koupelny s vanou, sprchovým koutem a toaletou, dále samostatné WC a vstup do sklepního prostoru kde se nachází další koupelna s toaletou a sprchou, sklípek na uchovávání vína s posezením a garáž. Okna jsou plastová (trojskla) včetně centrálně elektricky stahovatelných žaluzií, podlahové vytápění ve všech místnostech napojeno na krbová kamna. Stavba z porothermu + 16 cm polystyren. Nutno dokončit pouze terénní úpravy. Napojení na veřejnou kanalizace v roce 2017. Dům je postaven z luxusních materiálů vč. vnitřního vybavení. Více informací Vám podá pí. Kulhánková. Srdečně Vás zveme na prohlídku.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 180 m², Znojmo

Celková cena: 3.850.000 Kč

Adresa: Oblekovice, Znojmo, 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	Znojmo - Oblekovice, okres Znojmo
Cena	3.850.000
Poznámka k ceně	3 850 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Provize	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená
Typ domu	Patrový
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno
Stav objektu	Velmi dobrý
Zastavěná plocha (m2)	199

Plocha užitná	260
Podlahová plocha	180
Plocha přidruženého pozemku	1050
Elektřina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Array
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům s uzavřeným dvorem a zahrádkou v klidné jižní části Znojma - Oblekovicích. V přízemí domu se nachází vstupní chodba, ze které se vchází do 3 pokojů, komory, koupelny a garáže. V patře je velký obývací pokoj s výstupem na terasu, kuchyň, pokoj, ložnice a koupelna. Obytnou část je případně možné ještě rozšířit v půdním prostoru. Dům je kompletně podsklepený. Je zde mimo jiné druhá garáž, kotelna, další úložné prostory a vinný sklep s posezením. Za domem je dvůr uzavřený hospodářským stavením. Vytápění je zajišťováno ústředním topením napojeným na plynový kotel nebo kotel na tuhá paliva (dřevoplyn). Ohřev vody elektr. bojlerem. Voda je čerpána z vlastní studny nebo veřejného vodovodu. Dům je napojen všechny IS. Více informací při osobní prohlídce nemovitosti. Ukazatel energetické náročnosti: G* (v tuto chvíli probíhá vypracování PENB, údaj bude aktualizován).

4. Fotodokumentace

