

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

č. 4692 - 273 / 12

**o obvyklé ceně nemovitostí úpadce, a to:
- rozestavěného rodinného domu (dle kolaudačního rozhodnutí
přiřazeno č.p. 377) na pozemku p.č. St. 548 s příslušenstvím a pozemky
p.č. St. 548 a p.č. 2402/2,
vše v k.ú. Únanov, obec Únanov, Jihomoravský kraj**

Vlastník nemovitostí:

OLPE MONEY s.r.o.

IČ: 25381156

Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště
(insolvenční řízení č.j. KSBR 39 INS 9304/2012-A-8)

Objednatel posudku:

**Ing. Michal Zámečník, Stará Osada 27 , 615 00 Brno
insolvenční správce dlužníka OLPE MONEY s.r.o.**

Účel posudku:

**stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku úpadce
pro účely insolvenčního řízení**

Vypracoval:

Ing. Vítězslav Drkal

V Brně dne 15.11.2012

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.
vedoucí znalecké sekce

Prof.Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
vedoucí znaleckého ústavu

A. S I T U A C E:

1. Zadání posudku:

Objednatelem je v rámci vedeného insolvenčního řízení požadováno zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitého majetku specifikovaného dále, který je ve vlastnictví úpadce spol. OLPE MONEY s.r.o., Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště, IČ: 25381156, a to ke dni provedení místního šetření 14.11.2012.

2. Podklady pro zpracování posudku:

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 766 pro k.ú. Únanov, obec Únanov, vyhotovený dálkovým přístupem dne 25.10.2012 a prokazující stav evidovaný ke dni 25.10.2012
- b) Rozhodnutí - kolaudační rozhodnutí, kterým se povoluje užívání novostavby RD, vydané MÚ Znojmo, odborem výstavby pod č.j. MUZN 101235/2009 dne 3.12.2009
- c) Aktuální informace z KN o oceňovaných nemovitostech, zdroj. www.cuzk.cz
- d) Místní šetření provedené dne 14.11.2012 zástupcem znaleckého ústavu Stavexis, s.r.o.
- e) Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- f) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- g) Informace z trhu nemovitostí, z vlastní databáze (archiv znalce, realizované prodeje, znalecké posudky a ocenění, apod.) a z realitní databáze MOISES
- h) Informace z registru UIR-ADR povodňové databáze Kooperativa pojišťovny, a.s.
- i) <http://www.obecunanov.cz/>

B. N Á L E Z:

1. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo: OLPE MONEY s.r.o., IČ: 25381156
Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště

Nemovitosti zapsané na LV č. 766 pro k.ú. a obec Únanov, Jihomoravský kraj:

- rozestavěný rodinný dům na pozemku p.č. St. 548
- pozemek p.č. St. 548 vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek p.č. 2402/2 vedený v KN jako ovocný sad

2. Dokumentace a skutečnost :

Předmětem znaleckého posudku je rozestavěný rodinný dům č.p. 377 (č.p. přiděleno dle kolaudačního rozhodnutí) na pozemku p.č. St. 548 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 548 a p.č. 2402/2, vše v k.ú. a obci Únanov, Jihomoravský kraj.

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, podsklepený s jedním nadzemním podlažím a pravděpodobně nedokončeným užitným podkrovím. Příslušenství rodinného domu tvoří pouze dřevěná ptačí voliéra, dvě betonové šachty (zřejmě jímka, popř. kontrolní šachta), oplocení, přípojky IS a několik trvalých porostů. Součástí oceňovaného majetku jsou rovněž pozemky ve funkčním celku se stavbou, tedy pozemky p.č. St. 548 (v KN vedený jako zastavěná plocha a nádvoří) a p.č. 2402/2 (v KN vedený jako ovocný sad). Rodinný dům byl v prosinci 2009 zkolaudován, pro úspěšný zápis dokončené stavby do KN je tedy nutné doložit kolaudační rozhodnutí na příslušný katastrální úřad, následně bude stavba zapsána jako dokončená s již přiděleným č.p. 377.

Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je možný ze zpevněné pozemní komunikace na pozemku p.č. 4090/4 (ostatní plocha, ostatní komunikace) ve vlastnictví obce Únanov. Dále pak po příjezdové cestě k sousednímu domu č.p. 255 na pozemku p.č. 2402/1 (ovocný sad) v podílovém spoluvlastnictví – Růžičková Maria, Únanov 255, 671 31 Únanov, podíl 1083/2930, Růžičková Monika, Únanov 255, 671 31 Únanov, podíl 743/1465 a Svozilová Dagmar, Vsetínská 572/76, 757 01 Valašské Meziříčí, podíl 361/2930. **Přístup i příjezd k předmětným nemovitostem je tedy možný pouze přes pozemek v soukromém vlastnictví třetích osob. Toto není dle předloženého LV nijak řešeno věcným břemenem, ani jiným srovnatelným způsobem. Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti tak není z právního hlediska zajištěn.**

Rodinný dům v současné době pravděpodobně stále užívá původní vlastník pan Libor Růžička, který oceňovanou nemovitost na základě kupní smlouvy ze dne 26.11.2008 (viz. příslušné LV) prodal současnému vlastníkovi. Z dostupných informací a získaných podkladů vyplývá, že na oceňovaných nemovitostech nevážnou žádná nájemní práva, resp. nebyla tato zjištěna.

Pro potřebu zpracování znaleckého posudku bylo, vzhledem k pokusu zpřístupnění nemovitosti, svoláno místní šetření na den 14.11.2012 v 9.30 hodin. Na toto místní šetření se ze strany nájemce, resp. uživatele nemovitosti, nikdo nedostavil, proto byla provedena prohlídka a zaměření nemovitosti pouze z exteriéru, při které byla pořízena také fotodokumentace nemovitosti, jejíž část tvoří přílohu č. 1 znaleckého posudku. Nebylo tedy zcela možné ověřit technický stav a úroveň vybavení interiérových prostor a jednotlivých konstrukcí. Zpracovatel nepřebírá zodpovědnost za rozdíly a nedostatky ve znaleckém posudku vzniklé v souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi.

Obec Únanov je samostatnou katastrální obcí, leží asi 4 km severně od Znojma. Obcí protéká potok Únanovka. Únanov se nachází v nadmořské výšce 290 m. V současné době má obec 1.156 obyvatel. Nejvýznamnější kulturní památkou obce je farní kostel sv. Prokopa. V posledních letech byla vybudována kanalizace a ČOV, plynofikace, napojení obce na znojemskou úpravnu vody, biokoridory a biocentra, opraveny veškeré komunikace a opravena náves. V roce 2002 bylo

otevřeno koupaliště POHODA, na které navázal v následujících letech autokemp, tenisové kurty, hřiště pro plážový volejbal a prostory pro ostatní sportovní aktivity. Obec má běžnou občanskou vybavenost – ZŠ, zubní ordinace, pošta, obchody, restaurace apod. Další širší okruh služeb je dostupný v rámci města Znojma.

Omezení vlastnického práva : Na LV č. 766 pro k.ú. Únanov je v části C zapsáno:

- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek v celkové výši 2.520.000,- Kč s příslušenstvím a k zajištění veškerých budoucích pohledávek do celkové výše 2.520.000,- Kč, které mohou vzniknout do 31.1.2029, ve prospěch MIDEŠTA, s.r.o., Čechyňská 419/14a, Brno-střed-Trnitá, 602 00 Brno 2, právní účinky vkladu práva ke dni 16.12.2008, souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 25.8.2011.

Výše uvedené omezení vlastnického práva není vzhledem k účelu zpracování tohoto posudku ve výsledném návrhu obvyklé ceny jakkoliv zohledněno.

Zákres rodinného domu v KM souhlasí se skutečným stavem.

Dle vyhledávání adres v registru UIR ADR je adresa oceňované nemovitosti vedena v databázi Kooperativy pojišťovny, a.s. s kódem záplavy 1, tedy bez rizika záplav.

3. Výčet jednotlivých součástí oceňovaného majetku:

- 3.1. Rozestavěný rodinný dům č.p. 377
- 3.2. Příslušenství
- 3.3. Pozemky
- 3.4. Trvalé porosty

4. Popis jednotlivých součástí oceňovaného majetku:

4.1. Rozestavěný rodinný dům č.p. 377:

Jedná se o samostatně stojící rozestavěný rodinný dům. Dům je podsklepený s jedním nadzemním podlažím a pravděpodobně nedokončeným užitným podkrovím. Konstrukčně se jedná o zděný objekt se sedlovou střechou s ocelovým krovem.

Konstrukční a materiálové provedení jednotlivých stavebních prvků je uvedeno v následující tabulce.

KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ:	
<i>základy:</i>	betonové s izolací proti zemní vlhkosti
<i>svislé konstrukce:</i>	zděné z CP a pórobetonových tvárnic, kamenný obklad podezdívky
<i>stropy:</i>	pravděpodobně ocelové válcované I profily a keramické vložky Hurdis
<i>krov, střecha:</i>	ocelový krov, sedlová střecha
<i>střešní krytina:</i>	vláknocementová střešní krytina – vlnkové tabule
<i>klempířské kce:</i>	pozinkovaný plech
<i>povrchy vnější:</i>	částečně pouze hrubé omítky, částečně bez povrchové úpravy
<i>povrchy vnitřní:</i>	pravděpodobně vápeno-cementová omítka
<i>schodiště:</i>	zřejmě betonové monolitické, venkovní chybí

<i>okna:</i>	dřevěná zdvojená
<i>dveře:</i>	pravděpodobně dřevěné plné i částečně prosklené do ocelových zárubní, vstupní dřevěné částečně prosklené
<i>podlahy:</i>	uvažovány běžné povrchy jako PVC, koberce, laminátové a keramická dlažba
<i>vytápění:</i>	ústřední, pravděpodobně na tuhá paliva
<i>elektroinstalace:</i>	uvažováno 230/400V
<i>bleskosvod:</i>	ne
<i>vnitřní vodovod:</i>	zřejmě kompletní rozvody teplé i studené vody
<i>vnitřní kanalizace:</i>	pravděpodobně kompletní odkanalizování od zařizovacích předmětů, jímka
<i>rozvod plynu:</i>	HUP na hranici pozemku, rozvody v domě pravděpodobně neprovedeny
<i>zdroj teplé vody:</i>	uvažován el. bojler
<i>hygienické vybavení:</i>	běžné jako např. WC, umyvadlo, vana, sprchový kout
<i>ostatní (EVS, ...):</i>	-

Stáří, technický stav :

Dle kolaudačního rozhodnutí pro povolení užívání novostavby RD, bylo stavební povolení na stavbu předmětného rodinného domu vydáno 10.10.1988, lze tedy uvažovat s počátkem výstavby na konci 80. let 20. stol. Dne 3.12.2009 bylo vydáno Městským úřadem Znojmo, odborem výstavby, kolaudační rozhodnutí, kterým bylo povoleno užívání stavby. Objekt byl pravděpodobně dokončen přibližně před 20 lety a nebyl následně zkolaudován, k tomu došlo teprve až v roce 2009. Od ukončení výstavby na domě zřejmě nebyly prováděny další stavební práce ani rekonstrukce, tedy přibližně 20 let. Na domě chybí dokončit fasádu, osadit garážová vrata, vybudovat venkovní schodiště ke vchodovým dveřím, osadit část klempířských konstrukcí a pravděpodobně rovněž dokončit podkroví domu. Stavba je dokončena přibližně z 90%.

Dispozice: 4+1 (dle kolaudačního rozhodnutí)

Zastavěná plocha (m²)

Popis	Výpočet / komentář	Počet m²
Zastavěná plocha	15,75*12,2-0,6*7,24-0,6*4,53	185,09

Zastavěná plocha celkem : **185 m²**

Výkaz výměr (m³ obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Výsledek
Spodní stavba	185,09*2,8	518,25
Vrchní stavba	185,09*3,45	638,56
Zastřešení	185,09*3,53*0,5	326,68

Celkem : **1 483,49 m³ obestavěného prostoru**

4.2. Příslušenství:

Příslušenství oceňovaného rodinného domu tvoří pouze dřevěná voliéra pro chov ptactva, dvě betonové šachty (zřejmě jímka, popř. kontrolní šachta), oplocení a přípojky IS. Jedná se o běžný rozsah příslušenství, které je v podstatě samostatně neobchodovatelné, a jako takové je zahrnuto do celkového výsledného odhadu obvyklé ceny, přičemž jeho podrobnější hodnotová analýza není v tomto případě účelná.

4.3. Pozemky:

Předmětem ocenění jsou dva pozemky ve funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 377. Pozemek p.č. St. 548 je zcela zastavěn stavbou předmětného rodinného domu. Pozemek p.č. 2402/2 (v KN vedený jako ovocný sad) tvoří zahradu a pozemkové zázemí u domu.

p.č.	Druh	Výměra (m²)
St. 548	zastavěná plocha a nádvoří	186,00
2402/2	ovocný sad	7 123,00
Celkem		7 309,00

4.4. Trvalé porosty:

Na oceňovaném pozemku p.č. 2402/2 se nachází několik trvalých porostů (ovocných i okrasných) různého druhu a stáří. Trvalé porosty jsou v podstatě samostatně neprodejné. Existence trvalých porostů je zohledněna v návrhu obvyklé ceny oceňovaného majetku.

C. P O S U D E K:

Ocenění majetku je provedeno na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření, a to ke dni provedení místního šetření 14.11.2012.

1. Obecná metodika stanovení hodnot :

1.1. Stanovení obvyklé ceny :

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje žádný závazný předpis. Obvyklá cena majetku se stanovuje na základě více dílčích oceňovacích metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění pro daný charakter majetku a nejlépe vystihují jeho obvyklou (tržní) cenu. Obvyklá cena je ovlivňována mnoha faktory, které se postupně vyvíjejí a mění. Použití metod a způsob stanovení obvyklé ceny je také ovlivněn i účelem, pro který se zjišťuje.

OBVYKLÁ CENA - "odhadovaná částka", za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

1.2. Metoda stanovení věcné hodnoty :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snížená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- vnitřní využitelná (pronajímatelná) plocha [m²]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

1.3. Metoda výnosová :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu

stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů r1 - r4)

využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce

$$V = 100 \cdot Z / r ,$$

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos

r je kapitalizační míra

Kapitalizační míra je stanovena na základě vyhodnocení současné míry ekonomické výnosnosti bezpečných investic, vyhodnocení dalších ekonomických vlivů, běžných a specifických rizik ve vztahu k nemovitosti.

1.4. Metoda porovnávací :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době (v době blízké rozhodnému datu ocenění) realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovitosti. Využitelné jsou i nabídky realitního trhu, s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i

přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje, případně stavu nabídky.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (využitelná plocha), polohou, velikostí apod.

Kvalitativní parametry lze rozdělit do několika úrovní:

a) Základní dělení - objekty mohou být porovnány podle typu, podtypu a speciální charakteristiky, dále dle materiálové charakteristiky, fyzického opotřebení, funkční a ekonomické zastaralosti a kvality provedení.

b) Charakteristika prostoru - podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti. Popsat fyzické opotřebení, funkční a ekonomickou zastaralost a kvalitu jednotlivých konstrukcí.

c) Další důležitá charakteristika je poloha:

- Poloha v rámci ČR - okres, obec, katastrální území, poloha v místě, zóna a poloha v zóně

- Vybavenost obce /katastrálního území/ a vybavenost konkrétní lokality, v níž je nemovitost situována. Je důležité sledovat cenotvorné charakteristiky vydávané statistickým úřadem.

d) Velikost

- Užitný prostor
- Zastavěná plocha
- Obestavěný prostor

2. Obvyklá cena oceňovaného nemovitého majetku :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot.

Z výpočtových metod se často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věčné hodnoty. Metoda výnosová je poměrně významná při hodnocení nemovitostí komerčního charakteru, tedy s určitým výnosovým potenciálem. Věčná hodnota vystupuje spíše jako pomocná a umožňující utvoření představy o rozsahu a nákladovosti majetku.

V tomto případě bude vzhledem k nejvyšší vypovídací schopnosti určena hodnota porovnávací (na základě srovnávacích nemovitostí lze s případnými jistými korekcemi stanovit porovnávací hodnotu) a dále v podstatě pouze pro doplnění hodnota věčná. Výnosová hodnota stanovena není, protože dosažitelné nájemné u této nemovitosti by negenerovalo hodnotu s dobrou vypovídací schopností ke skutečně reálné obvyklé (prodejní) ceně.

2.1. Věcná hodnota majetku :

Rodinný dům					
Zastavěná plocha:	185	m ²	Obestavěný prostor:	1 483,49	m ³
Reprodukční hodnota:	5.637.262,-	Kč	JC:	3.800,-	Kč/m ³
Opotřebení:	30,00	%	Rozestavěnost:	-	%
Časová cena stávající:	3.946.083,-	Kč	Časová cena budoucí:	-	Kč
Vedlejší stavby + venkovní úpravy:					
Časová cena stávající:	50.000,-	Kč	Časová cena budoucí:	-	Kč
Pozemky:					
Parcela / výměra (m ²):	Jednotková cena (Kč/m ²):		Celkem (Kč):		
St. 548 / 186	300,-		55.800,-		
2402/2 / 7.123	100,-		712.300,-		
Hodnota pozemku celkem:	768.100,-		Kč		
Věcná hodnota celkem stávající:	4.764.183,-		Kč		
Věcná hodnota celkem budoucí:	-		Kč		

2.2. Porovnávací hodnota majetku :

Porovnávací hodnota oceňovaného majetku je stanovena s využitím dále uvedených srovnávacích nemovitostí, které byly v minulosti již obchodovány nebo jsou v současné době nabízeny na realitním trhu. Jedná se o do jisté míry srovnatelné nemovitosti situované v okolí oceňované nemovitosti. V případě níže uvedených nabídkových cen realitních kanceláří je pro zohlednění těchto informací zapotřebí uvažovat s jistým poklesem cen, neboť obvykle bývají nabídky realitních kanceláří vyšší, než později skutečně obchodované ceny.

V současné době je stavba dokončena přibližně z 90%, chybí dokončit fasádu domu, vybudovat venkovní schodiště k hlavním dveřím, osadit garážová vrata, pravděpodobně dokončit i část podkroví a většinu venkovních úprav. Rodinný dům je však s největší pravděpodobností zcela obyvatelný, dne 3.12.2009 bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, kterým se povoluje užívání stavby. Stanovena bude porovnávací hodnota pro současný stav, tzn. ke dni provedení místního šetření 14.11.2012. V takto stanovené porovnávací hodnotě bude již zohledněna skutečnost, že dům není zcela dokončen.

Srovnávací nemovitost č. 1:

Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

18374

Segment

Typ rodinný dům
Podtyp 1 byt
Speciální samost. stojící
Materiál. char. zděná z cihel, tvámic, bloků
Fyz. opotř. 1. třetina životnosti

Ceny

Cena reprodukční Kč
Cena věcná Kč
Cena výnosová Kč
Cena administrat. Kč
- dle cen. předpisu
Cena administr. II: Kč
- dle cen. předpisu II:
Cena tržní 2 600 000,00 Kč

Poloha

Okres ZN Statut
Obec Vrbovec
Katastr. území Vrbovec
Počet obyvatel
Zóna Rodinné domy
Poloha v zóně průměrná
Adresa nemov. Vrbovec č.p. 259

Stáří objektu :

Základní charakteristiky nemovitosti

Samostatně stojící rodinný dům ve velmi dobrém technickém stavu, celý podsklepený, s garáží. V suterénu objektu je kotelna s kotlem na plyn, sušárna, původní kotelna s kotlem na tuhá paliva, sklad dřeva, garáž a místnosti sloužící pro skladování. V přízemí se nachází obytná část 4+1 se sociálním zařízením, v patře jsou tři obytné místnosti a sociální zařízení. Na zahradě je krytý bazén. Objekt je pravidelně udržován. Dopravní dostupnost bezproblémová. Rodinný dům přiléhá v dostatečné odstupové vzdálenosti k silnici III. třídy.



Časové údaje

Délka obchodu (měsíce): 8
Obchod proběhl dne: 5.9.2011
Záznam vypracován dne: 8.1.2012
Záznam přijat do databáze dne: 16.1.2012

Charakteristiky obce

Elektrina	ne	Služby	ne
Vodovod	ano	Školka	ne
Kanalizace	ano	Škola	ano
Plyn	ne	Lékař	ano
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne
Železnice	ne	Pošta	ano
Autobus	ne		
Vzdálenost od města v km:			5
Vzdálenost od okr. města v km:			5
Rok:			
Obyvatel.	0	0	0
Rod. domy	0	0	0
Byty	0	0	0

Rozměrové a cenové charakteristiky

Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	1,0	212		8 745	0
	garáže	0,5	22		4 373	0
	sklepni	0,5	100		4 373	0
					0	0
					0	0

Celkový obestavěný prostor

JC obestavěného prostoru

Celková cena staveb: 2 387 600,00 Kč


Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC
	staveb.pl.	300	153	300
	zahrada	300	556	300

Celková cena pozemků: 212 400,00 Kč

Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: pravd. optim.
Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá

Srovnávací nemovitost č. 2:

Záznam databáze MOISES				Záznam číslo: 19176																																																																																																		
Segment Typ: rodinný dům Podtyp: 1 byt Speciální: samost. stojící Materiál. char.: zděná z cihel, tvámic, bloků Fyz. opotř.: 1. třetina životnosti		Základní charakteristiky nemovitosti Jde o samostatný zděný dvoupodlažní RD s rovnou střechou, napojený na el., zdrojem vody je cizí studna, kanalizace svedena do jímky a možnost připojení na plyn. Objekt je tvořen bytem 3+1 s garáží. Obestavěný prostor 634 m ³ , ZPP 180 m ² , pozemky o ploše 855 m ² . Příslušenstvím domu je chlívek, bouda na nářadí a přístřešek a venkovní úpravy. Dispozice: 1.NP - garáž, kotelna, uhelna a sklepy. 2.NP - veranda, chodba, koupelna, WC, kuchyň a 3 pokoje. zděný samostatný RD se 2 nadzemními podlažími a rovnou střechou, stáří 32 roků, s nutností modernizace vnitřní části. Nosné konstrukce zděné o tl 45 cm, stropy vodorovně keramické, střecha plocha s plech. krytinou, fasáda ze škrábaného břizolitu, vnitřní vápenné omítky, okna dřevěná zdvojená, dveře hliníkové s nátěrem, podlahy PVC a keram. dlažba. V tech. podlaží beton. mazanina, rozvod studené a teplé vody, el. bojler, 230/400 V, bez rozvodu plynu, vytápění ÚT na TP.																																																																																																				
Ceny Cena reprodukční Kč Cena věcná Kč Cena výnosová Kč Cena administrat. Kč - dle cen. předpisu Cena administr. II: Kč - dle cen. předpisu II: Cena tržní 1 248 000,00 Kč																																																																																																						
Poloha Okres: ZN Statut: obec Obec: Rozkoš Katastr. území: Rozkoš Počet obyvatel: 191 Zóna: Rodinné domy Poloha v zóně: průměrná Adresa nemov.: čp. 169 Stáří objektu: 32 roků s nutností vnitřní modernizace.		Časové údaje Délka obchodu (měsíce): 2 Obchod proběhl dne: 20.4.2012 Záznam vypracován dne: 29.6.2012 Záznam přijat do databáze dne: 31.7.2012																																																																																																				
Charakteristiky obce <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Elektrina</td><td>ano</td><td>Služby</td><td>ne</td></tr> <tr> <td>Vodovod</td><td>ne</td><td>Školka</td><td>ne</td></tr> <tr> <td>Kanalizace</td><td>ne</td><td>Škola</td><td>ne</td></tr> <tr> <td>Plyn</td><td>ne</td><td>Lékař</td><td>ne</td></tr> <tr> <td>Kabel TV</td><td>ne</td><td>Prac. přílež.</td><td>ne</td></tr> <tr> <td>Železnice</td><td>ne</td><td>Pošta</td><td>ne</td></tr> <tr> <td>Autobus</td><td>ne</td><td></td><td></td></tr> </table> Vzdálenost od města v km: 0 Vzdálenost od okr. města v km: 0 Rok: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Obyvatel.</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Rod. domy</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Byty</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> </table>		Elektrina	ano	Služby	ne	Vodovod	ne	Školka	ne	Kanalizace	ne	Škola	ne	Plyn	ne	Lékař	ne	Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne	Železnice	ne	Pošta	ne	Autobus	ne			Obyvatel.	0	0	0	Rod. domy	0	0	0	Byty	0	0	0	Rozměrové a cenové charakteristiky <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Stavby</th> <th>Popis</th> <th>Váha</th> <th>PP</th> <th>UP</th> <th>JCPP</th> <th>JCUP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>obytné</td> <td>1,0</td> <td>180</td> <td></td> <td>6 458</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> Celkový obestavěný prostor: 434 JC obestavěného prostoru: 2678 Celková cena staveb: 1 162 500,00 Kč Pozemky <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Popis</th> <th>SC</th> <th>Výměra</th> <th>USC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>staveb.pl.</td> <td>100</td> <td>125</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>omá půda</td> <td>100</td> <td>730</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> Celková cena pozemků: 85 500,00 Kč			Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP		obytné	1,0	180		6 458	0						0	0						0	0						0	0						0	0	Popis	SC	Výměra	USC	staveb.pl.	100	125	100	omá půda	100	730	100				
Elektrina	ano	Služby	ne																																																																																																			
Vodovod	ne	Školka	ne																																																																																																			
Kanalizace	ne	Škola	ne																																																																																																			
Plyn	ne	Lékař	ne																																																																																																			
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne																																																																																																			
Železnice	ne	Pošta	ne																																																																																																			
Autobus	ne																																																																																																					
Obyvatel.	0	0	0																																																																																																			
Rod. domy	0	0	0																																																																																																			
Byty	0	0	0																																																																																																			
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP																																																																																																
	obytné	1,0	180		6 458	0																																																																																																
					0	0																																																																																																
					0	0																																																																																																
					0	0																																																																																																
					0	0																																																																																																
Popis	SC	Výměra	USC																																																																																																			
staveb.pl.	100	125	100																																																																																																			
omá půda	100	730	100																																																																																																			
Názor autora záznamu Realizovaná tržní cena je: pravd. optim. Uvedená informace o tržní ceně: ověřená, jistá																																																																																																						

Srovnávací nemovitost č. 3:

Záznam databáze MOISES				Záznam číslo: 19182																																				
Segment		Základní charakteristiky nemovitosti																																						
Typ	rodinný dům	<p>Jde o samostatný zděný dvoupodlažní RD s rovnou střechou, napojený na rozvod el., vody, plyn a kanalizace do jímky. Stáří 32 let s nutností vnitřní modernizace. Přisloušenství je dílna s garáží a druhá dílna. Obestavěný prostor 650 m³, ZPP 205 m² a pozemky o ploše 450 m².</p> <p>Dispoziční řešení:</p> <p>1.NP - zádveří, chodba, kotelna, garáž, WC, 2 pokoje</p> <p>2.NP - chodba, kuchyň, WC, 3 pokoje, koupelna</p> <p>Nosné konstrukce zděné o tl. 35 cm, stropy vodorovné keramické, střecha plochá, střešní krytina plechová, fasáda ze škrábaného březolitu, vnitřní omítky vápenné štukové a bez keram. obkladů, schody dřevěné, podlahy betonové s volně loženým kobercem a keram. dlažby. Vytápění ÚT s plyn. kotlem, dveře hladké s nátěrem, okna dřevěná zdvojená a v části plastová. 230/400 V, rozvod studené i teplé vody, el. boiler, z. vybavení WC mísy a umyvadlo. Vybavení koupelny a kuchyně chybí.</p> <p>Dílna - přízemní zděná stavba, stáří 30 let, plochá střecha, krytina plechová. Zast. pl. 49 m² a obest. prostor 120 m³.</p> <p>Dílna s garáží - přízemní zděný objekt s plochou střechou, zast. pl. 85 m², obest. prostor 214 m³.</p>																																						
Podtyp	1 byt																																							
Speciální	samost. stojící																																							
Materiál. char.	zděná z cihel, tvámic, bloků																																							
Fyz. opotř.	1. třetina životnosti																																							
Ceny																																								
Cena reprodukční	Kč																																							
Cena věcná	Kč																																							
Cena výnosová	Kč																																							
Cena administrat.	Kč																																							
- dle cen. předpisu																																								
Cena administr. II:	Kč																																							
- dle cen. předpisu II:																																								
Cena tržní	1 300 000,00 Kč																																							
Poloha																																								
Okres	ZN				Statut	obec																																		
Obec					Bantice																																			
Katastr. území					Bantice																																			
Počet obyvatel					164																																			
Zóna		Rodinné domy																																						
Poloha v zóně		průměrná																																						
Adresa nemov.		čp. 18																																						
Stáří objektu : 32 let s nutností vnitřní modernizace.		Časové údaje																																						
		Délka obchodu (měsíce): 5																																						
		Obchod proběhl dne: 11.5.2012																																						
		Záznam vypracován dne: 29.6.2012																																						
		Záznam přijat do databáze dne: 31.7.2012																																						
Charakteristiky obce				Rozměrové a cenové charakteristiky																																				
Elektrina	ano	Služby	ne	Stavby <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Popis</th> <th>Váha</th> <th>PP</th> <th>UP</th> <th>JCPP</th> <th>JCUP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>obytné</td> <td>1,0</td> <td>205</td> <td></td> <td>6 121</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP	obytné	1,0	205		6 121	0					0	0					0	0					0	0					0	0
Popis	Váha	PP	UP		JCPP	JCUP																																		
obytné	1,0	205			6 121	0																																		
					0	0																																		
					0	0																																		
				0	0																																			
				0	0																																			
Vodovod	ano	Školka	ne																																					
Kanalizace	ano	Škola	ne																																					
Plyn	ne	Lékař	ne																																					
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne																																					
Železnice	ne	Pošta	ne																																					
Autobus	ne																																							
Vzdálenost od města v km:			0	Celkový obestavěný prostor: 650																																				
Vzdálenost od okr. města v km:			0	JC obestavěného prostoru: 1930																																				
Rok:				Celková cena staveb: 1 255 000,00 Kč																																				
Obyvatel.	0	0	0	Pozemky <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Popis</th> <th>SC</th> <th>Výměra</th> <th>USC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>staveb.pl.</td> <td>100</td> <td>450</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Popis	SC	Výměra	USC	staveb.pl.	100	450	100																										
Popis	SC	Výměra	USC																																					
staveb.pl.	100	450	100																																					
Rod. domy	0	0	0																																					
Byty	0	0	0	Celková cena pozemků: 45 000,00 Kč																																				
Názor autora záznamu																																								
Realizovaná tržní cena je: pravd. optim.																																								
Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá																																								

Srovnávací nemovitost č. 4: Nabídka prodeje rodinného domu 5+1 v obci Suchohrdly, okres Znojmo. Jedná se o řadový dům 5+1 s garáží a zahradou, užitná plocha domu je 84 m², celková plocha pozemků je 139 m². Dům má plastová okna a je podsklepený. V 1.NP se nachází kuchyně s jídelnou, obývací pokoj, koupelna a WC. Ve 2.NP jsou 4 místnosti, koupelna, WC. V suterénu je kotelna, prádelna, sklep, garáž. Nabídková cena realitní kanceláře je 1.790.000,- Kč.



Srovnávací nemovitost č. 5: Nabídka prodeje rodinného domu 6+1 v obci Přímětice, ul. Na Záhumenkách, okr. Znojmo. Jedná se o cihlový dům třípodlažní s velkým pozemkem, kůlnou. CP pozemku 2.887 m². Užitná plocha domu je 200 m². Na pozemku se nachází i studna s užitkovou vodou. Dům má velkou garáž, sklepy, technické místnosti, kuchyni, pokoje, koupelna v rekonstrukci, dva balkony, uzavřený dvůr a velkou zahradu. Nabídková cena realitní kanceláře je 2.990.000,- Kč.



Výpočet a komentář :

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena oceňovaného majetku odvozená od srovnávacího
1	2 600 000 Kč	1,00	2 600 000 Kč	1,00	1,15	1,20	1,00	0,90	1,15	1,43	1 820 346 Kč
2	1 248 000 Kč	1,00	1 248 000 Kč	0,85	1,05	1,10	0,90	0,90	1,05	0,83	1 494 649 Kč
3	1 300 000 Kč	1,00	1 300 000 Kč	0,90	1,05	1,10	0,95	0,85	1,07	0,90	1 447 413 Kč
4	1 790 000 Kč	0,85	1 521 500 Kč	1,05	1,10	1,10	0,80	0,80	1,07	0,87	1 748 773 Kč
5	2 990 000 Kč	0,85	2 541 500 Kč	1,05	1,15	1,50	0,95	0,95	1,10	1,80	1 413 422 Kč
Celkem průměr											1 584 921 Kč
Minimum											1 413 422 Kč
Maximum											1 820 346 Kč
Porovnávací hodnota											1 584 921 Kč

K1 poloha

K2 stav a vybavení

K3 příslušenství

K4 velikost domu

K5 velikost, resp. vliv pozemku

K6 úvaha znalce

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány výše uvedené srovnávací nemovitosti. Tyto srovnávací nemovitosti jsou s oceňovanou nemovitostí poměrně dobře srovnatelné. Úpravnými koeficienty K1 – K6 jsou pokud možno eliminovány rozdíly v umístění nemovitostí, ve stavu a vybavení, v rozsahu

příslušenství, ve velikosti domů a pozemků. Výsledná porovnávací hodnota je stanovena ve výši 1.584.921,- Kč.

Rodinný dům č.p. 377 s příslušenstvím a pozemky, vše v k.ú. a obci Únanov – celkem :

Porovnávací hodnota	1 584 921,- Kč
---------------------	----------------

2.3. Závěrečná analýza (diskuse) obvyklé ceny nemovitosti

Pro návrh obvyklé ceny za podmínek trhu v příslušné lokalitě vycházíme především z reflexe trhu se zohledněním následujících skutečností:

Majetek má následující silné stránky:

- Velice dobrá dopravní dostupnost do Znojma
- Dostatečná občanská vybavenost v místě
- Pravděpodobně dostatečná podlahová plocha domu

Mezi slabé stránky patří:

- **Přístup a příjezd k domu po komunikaci na cizím pozemku**
- Dům není zcela dokončen – pouze nezbytné vybavení a konstrukce nutné k obývání, chybí většina venkovních úprav
- Vzhledem k dnešním standardům a požadavkům na bydlení se jedná v podstatě již o zastaralý dům, lze předpokládat nutnost modernizace, případně rekonstrukce

V současné době jediná přístupová cesta k pozemku s předmětným rodinným domem leží na pozemku v soukromém vlastnictví a dle předloženého LV není přístup zajištěn věcným břemenem, není tedy vyřešen bezproblémový přístup a příjezd k nemovitosti. Případné zřízení jiné přístupové cesty by bylo zřejmě technicky obtížně proveditelné a ve výsledku by znamenalo pravděpodobně i nemalou finanční zátěž. Jistou variantou by bylo zřízení věcného břemene přístupu a příjezdu přes pozemek p.č. 2402/1 pro předmětné pozemky (p.č. St. 548 a p.č. 2402/2), tuto variantu lze ale pouze obtížně předpovídat, neboť do značné míry závisí pouze na vzájemné dohodě mezi zúčastněnými stranami.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem je výsledná obvyklá cena předmětného majetku stanovena na základě porovnávací hodnoty, ovšem je tato ve výsledku snížena o 40% kvůli nedořešenému příjezdu a přístupu k domu, neboť se dle našeho názoru jedná o takové omezení, které může být při realizaci (obchodování) nemovitosti značně limitující.

Výpočet: $1.584.921,- \text{ Kč} * (1 - 0,4) = 950.953,- \text{ Kč}$

Rodinný dům č.p. 377 s příslušenstvím a pozemky, vše v k.ú. a obci Únanov – celkem :

Obvyklá cena	950.000,- Kč
--------------	--------------

D. Z Á V Ě R :

Obvyklou cenu nemovitostí úpadce, a to rozestavěného rodinného domu (dle kolaudačního rozhodnutí přiřazeno č.p. 377) na pozemku p.č. St. 548 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 548 a p.č. 2402/2, vše v k.ú. a obci Únanov, Jihomoravský kraj odhadujeme ve výši:

950.000,- Kč

Slovy: Devětsetpadesát tisíc korun českých

V Brně dne 20.11.2012

Seznam příloh :

1. Fotodokumentace
2. Situační mapy
3. Výpis z KN – LV č. 766
4. Výřez z katastrální mapy

Posudek byl vyhotoven ve třech stejnopisech, obsahuje celkem 27 stran textu, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh. Ve dvou vyhotoveních byl předán objednavateli a jedno vyhotovení zůstává v archivu kanceláře (znaleckého ústavu).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek proveden znaleckým ústavem ve smyslu §21, odst.1, zák.č. 36/67 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku, ceny a odhady nemovitostí, tržní oceňování majetku a tržní oceňování podniků rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j.701/92-OOD ze dne 7.12.1992 a č.j. 230/97 - OOD ze dne 4.3.1998.

Znalecký posudek zapsán pod číslem 273/12 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří (ústavem).

Odměna účtována přiloženou fakturou.

Ing. Vítězslav Drkal
zodpovědný zpracovatel

Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
vedoucí znaleckého ústavu

Příloha č. 1

FOTODOKUMENTACE ze dne 14.11.2012



Foto č. 1, 2 : Pohled na objekt z přední strany



Foto č. 3 : Pohled na dům ze zadní strany



Foto č. 4 : Garáž v suterénu



Foto č. 5 : Příslušenství – ptačí voliéra



Foto č. 6 : Příslušenství – jedna ze šachet na pozemku p.č. 2402/2



Foto č. 7: Pozemek před domem



Foto č. 8: Zahrada za domem

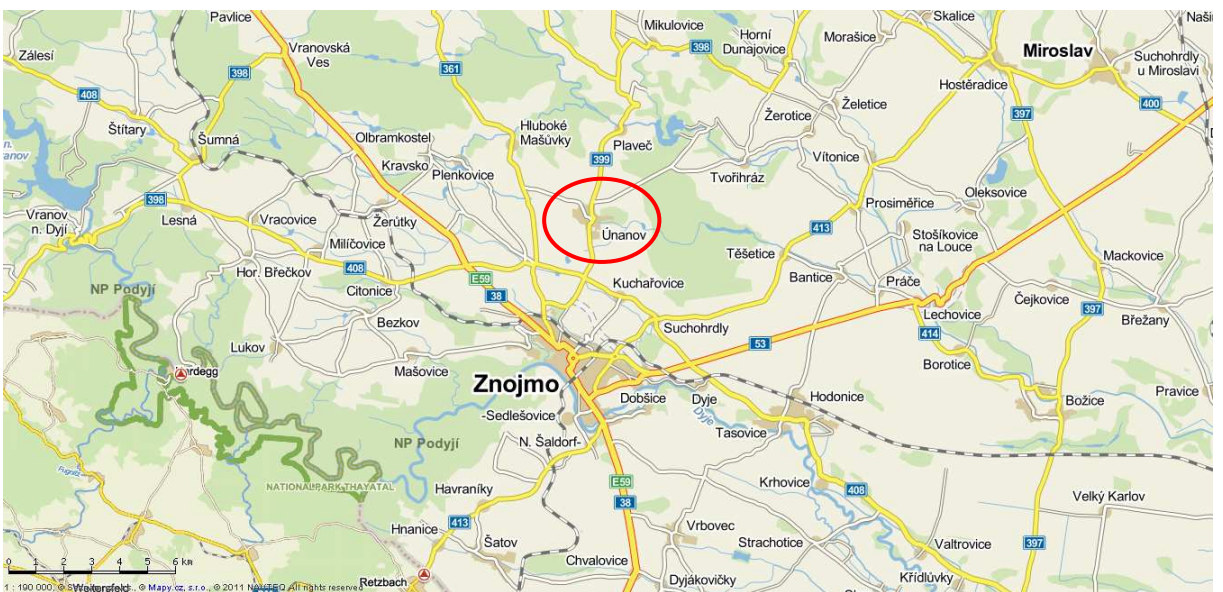
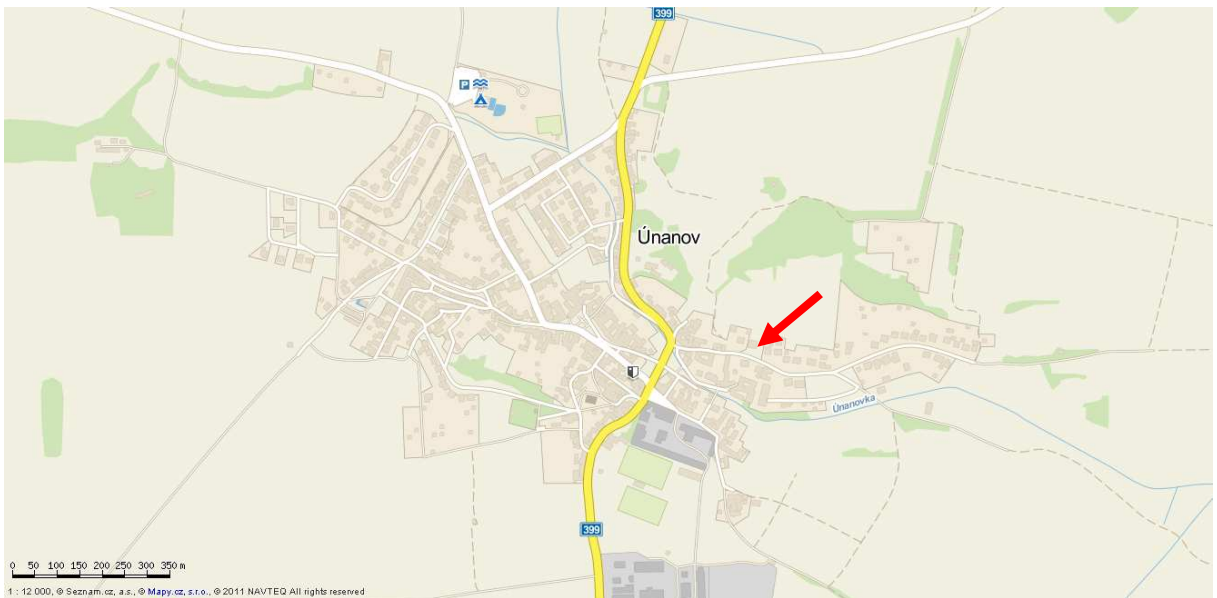


Foto č. 9: Pozemek vedle domu



Foto č. 10: Příjezdová cesta k domu

Příloha č. 2
SITUAČNÍ MAPY



Příloha č. 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV č. 766

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2012 23:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 595021 Únanov
Kat.území: 774308 Únanov List vlastnictví: 766
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
OLPE MONEY s.r.o., Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště 5	25381156	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 548		186	zastavěná plocha a nádvoří		
2402/2		7123	ovocný sad		zemědělský půdní fond
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití		Způsob ochrany	Na parcele
rozestav.					St. 548

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní		
- k zajištění pohledávek v celkové výši Kč 2.520.000,00 s příslušenstvím		
- k zajištění veškerých budoucích pohledávek do celkové výše Kč 2.520.000,00, které mohou vzniknout do 31.01.2029		
MIDESTA, s.r.o., Čechyňská 419/14a, Stavba: rozestav. na parc.		Z-13244/2011-713
Brno-střed - Trnitá, 602 00 Brno 2, St. 548		
RČ/IČO: 27685098	Parcela: St. 548	Z-13244/2011-713
	Parcela: 2402/2	Z-13244/2011-713
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0343746189-ZN2 ze dne 15.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.12.2008.		
V-7525/2008-713		
Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 25.08.2011.		
Z-13244/2011-713		

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 26.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.12.2008.

V-7155/2008-713

Pro: OLPE MONEY s.r.o., Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště 5 RČ/IČO: 25381156

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2402/2	21200	2584

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 25.10.2012 23:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 595021 Únanov
Kat.území: 774308 Únanov List vlastnictví: 766
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

20840

4539

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: 25.10.2012 23:47:59

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

Příloha č. 4

VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY

