

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11999-1777/2020

Objednatel znaleckého posudku: JUDr. Lukáš Kučera – insolvenční správce
insolvenční správce dlužníka Ludmila Jelečková,
bytem Jindřicha Hořejšího 2739/7, 669 02 Znojmo

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení sp. zn.: KSBR 31 INS
9345 / 2019.

Adresa předmětu ocenění: Kuchařovická 1219/3, Znojmo, okres Znojmo

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 13.09.2019

Zpracováno ke dni: 13.09.2019

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

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 22 stran příloh.
Objednateli se předává v 2 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 08.09.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1219/23, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 327/9960 na společných částech budovy č.p. 1219 a pozemku parc. č. 2069/7 v obci Znojmo, okres Znojmo, katastrální území Znojmo-město.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 1219/23
Adresa předmětu ocenění:	Kuchařovická 1219/3, Znojmo, okres Znojmo
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Znojmo
Obec:	Znojmo
Ulice:	Kuchařovická
Katastrální území:	Znojmo-město

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 13.09.2019 za přítomnosti vlastníka paní Ludmily Jelečkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 03.07.2019
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 13.09.2019
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 13. 09. 2019
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené paní Ludmilou Jelečkovou
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Jelečková Ludmila, Jindřicha Hořejšího 2739/7, 66902 Znojmo

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1219/23, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 327/9960 na společných částech budovy č.p. 1219 a pozemku parc. č. 2069/7 v obci Znojmo, okres Znojmo, katastrální území Znojmo-město.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný byt je umístěn v typovém panelovém bytovém domě. Počet nadzemních podlaží domu je 9 a je bez podzemního podlaží. Základy jsou železobetonové izolované, konstrukce objektu je panelová a stropy jsou železobetonové montované. Dům má rovnou střechu, střešní krytina je tvořena živичnou lepenkou a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější plášť je zateplen polystyrenem s tenkovrstvými omítkami. Společnými prostory domu jsou vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna.

Objekt byl postaven asi v polovině 70. let. V roce 2014 byla provedena běžná revitalizace objektu, bylo provedeno zateplení pláště, výměna oken ve spol. prostorech, upraven vstupní prostor, výměna výtahu. Dříve byly vyměněny vertikální rozvody vody a odpadů. Stav bytového domu je dobrý, běžná údržba je na dobré úrovni.

Jednotka je umístěna v 9. nadzemním podlaží a její dispozice je 1+1. Součástí bytové jednotky je chodba o výměře 3,10 m², koupelna o výměře 2,00 m², WC o výměře 1,00 m², pokoj o výměře 16,00 m², kuchyně o výměře 9,20 m². Příslušenství tvoří sklepní kóje o výměře 1,40 m². Podlahová plocha činí 31,30 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 32,70 m².

Bytové jádro je z umakartu. Vnitřní omítky jsou vápenné. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v celé jednotce s žaluziemi. Obytné prostory mají orientaci na sever. Vybavení koupelny tvoří sprchový kout, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Oceňovaná bytová jednotka má prosklené interiérové dřevěné dveře, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří běžné osvětlovací prvky. Obytné místnosti mají na podlaze položeny koberce, v kuchyni je keramická dlažba, lino, v koupelně je na podlaze lino a v chodbě je položeno lino.

Do bytu je zavedena elektřina, vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu je připojen. V bytě je dálkové ústřední topení a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Ohřev vody je rovněž dálkový.

V roce 2005 proběhla výměna oken a v roce 2017 byla vyměněna kuchyňská linka. Oceňovaná bytová jednotka je téměř v původním, ovšem velmi dobře udržovaném stavu. Stav bytové jednotky lze hodnotit jako dobrý, s předpokladem provedení budoucí modernizace.

Sklon pozemku je mírně svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Občanská vybavenost je v obci komplexní, v dosahu. Okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od domu je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, jsou zde omezené parkovací možnosti přímo u objektu. Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Na bytové jednotce vážne věcné břemeno bytu a věcné břemeno doživotního užívání ve prospěch paní Švanerové Ludmily, bytem Kuchařovická 1219/3, 66902 Znojmo,

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	9		
	Počet podzemních podlaží	0		
	Dům byl postaven v roce	cca 1975		
	Rozsah rekonstrukce domu	revitalizace - zateplení pláště, výměna oken ve spol. prostorech, vstupní prostor, výměna výtahu; dříve byly vyměněny vertikální rozvody vody a odpadů		
	Základy	železobetonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové montované		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	vnější plášť je zateplen polystyrenem s tenkovrstvými omítkami		
	Vnitřní omítky	vápenné		
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna		
	Popis stavu bytového domu	dobrý, běžná údržba		
Vady bytového domu	bez vad			
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	1+1		
	Podlaží bytové jednotky	9		
	Bytové jádro	umakartové		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	sever		
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	běžné osvětlovací prvky		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák		
	Popis místností a rozměry v m2	Ostatní prostory	Chodba	3,10 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,00 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
Pokoj		Pokoj	16,00 m ²	

		<table><tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>9,20 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>31,30 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Sklepní kóje</td><td>1,40 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>32,70 m²</td></tr></table>	Kuchyně	Kuchyně	9,20 m ²	Podlahová plocha		31,30 m ²	Příslušenství	Sklepní kóje	1,40 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		32,70 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	9,20 m ²											
	Podlahová plocha		31,30 m ²											
	Příslušenství	Sklepní kóje	1,40 m ²											
	Podlahová plocha vč. příslušenství		32,70 m ²											
	Elektrína	230V												
	Vodovod	vodovod												
	Svod splašek	veřejná kanalizace												
	Plynovod	ano												
	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové												
	Topná tělesa	závěsné radiátory												
	Řešení ohřevu vody v bytě	ústřední dálkové												
	Podlahy v bytě	místnosti: koberce kuchyně: keramická dlažba, lino koupelna, WC: lino chodba: lino												
	Popis stavu bytové jednotky	téměř původní, dobrý, velmi dobrá údržba												
Rekonstrukce	2005 okna 2017 kuchyně													
Vady bytové jednotky	bez závažných závad, předpoklad modernizace													
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	-												
	Sklon pozemku	mírně svažitý												
	Oplocení	-												
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě												
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy												
	Poloha v obci	střední část obce												
	Vybavenost	komplexní, v dosahu												
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav												
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, omezené parkovací možnosti přímo u objektu												
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné												
Věcná břemena	věcné břemeno bytu a doživotního užívání													

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 13.09.2019 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. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

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.

Bytová jednotka č. 1219/23

Bytová jednotka č. 1219/23, v ulici Kuchařovická, obec Znojmo					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kuchařovická, Znojmo, okres Znojmo	1+1, 31,3 m ²	Dobrý	Panelová	8. NP, sklep
1	Kuchařovická, Znojmo, okres Znojmo	1+1, 37 m ²	Dobrý	Panelová	7. NP, balkon, sklep
2	Dukelských bojovníků, Znojmo, okres Znojmo	1+1, 33 m ²	Dobrý	Panelová	1. NP, sklep
3	Pražská sídl., Znojmo, okres Znojmo	1+1, 35 m ²	Dobrý	Cihlová	5. NP, balkon, sklep
4	Gagarinova, Znojmo, okres Znojmo	1+1, 33 m ²	Dobrý	Panelová	2. NP, balkon, sklep
5	Gagarinova, Znojmo, okres Znojmo	1+1, 33 m ²	Dobrý	Panelová	4. NP, lodžie, sklep

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	34.864,86 Kč	Nepoužit	34.864,86 Kč	1.00	0.94	1.00	1.00	1.01	0.97	0.9209	37.859,55 Kč
2	40.303,03 Kč	0.9	36.272,73 Kč	0.97	0.98	1.00	1.00	0.99	1.01	0.9505	38.161,73 Kč
3	36.857,14 Kč	0.9	33.171,43 Kč	0.97	0.96	1.00	1.02	1.01	0.95	0.9114	36.396,13 Kč
4	39.090,91 Kč	0.9	35.181,82 Kč	0.97	0.98	1.00	1.00	1.01	0.97	0.9313	37.777,09 Kč
5	36.969,70 Kč	Nepoužit	36.969,70 Kč	0.98	0.98	1.00	1.00	1.01	0.99	0.9603	38.498,08 Kč
Celkem průměr											37.738,52 Kč
Minimum											36.396,13 Kč
Maximum											38.498,08 Kč
Směrodatná odchylka - s											802,21 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											36.936,31 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											38.540,73 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby											
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

37.738,52 Kč/m²

*

31,30 m²

= 1.181.216 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.180.000 Kč

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

Bytová jednotka č. 1219/23, v ulici Kuchařovická, obec Znojmo					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kuchařovická, Znojmo, okres Znojmo	1+1, 31,3 m ²	Dobrý	Panelová	8. NP, sklep
1	Kuchařovická, Znojmo, okres Znojmo	1+1, 37 m ²	Dobrý	Panelová	7. NP, balkon, sklep
2	Dukelských bojovníků, Znojmo, okres Znojmo	1+1, 33 m ²	Dobrý	Panelová	1. NP, sklep
3	Pražská sídl., Znojmo, okres Znojmo	1+1, 35 m ²	Dobrý	Cihlová	5. NP, balkon, sklep
4	Gagarinova, Znojmo, okres Znojmo	1+1, 33 m ²	Dobrý	Panelová	2. NP, balkon, sklep
5	Gagarinova, Znojmo, okres Znojmo	1+1, 33 m ²	Dobrý	Panelová	4. NP, lodžie, 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	34.864,86	-	34.864,86
2	40.303,03	0,90	36.272,73
3	36.857,14	0,90	33.171,43
4	39.090,91	0,90	35.181,82
5	36.969,70	-	36.969,70
Maximální hodnota		36.969,70	(případ č.5)
Minimální hodnota		33.171,43	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,1145	OK
Aritmetický průměr		35.292,11	

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

Bytová jednotka č. 1219/23, v ulici Kuchařovická, obec Znojmo						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Kuchařovická, Znojmo, okres Znojmo	1+1, 31.3 m ²	Dobrý	Panelová	8. NP, sklep	X
1	Kuchařovická, Znojmo, okres Znojmo	1+1, 37 m ²	Dobrý	Panelová	7. NP, balkon, sklep	3
2	Dukelských bojovníků, Znojmo, okres Znojmo	1+1, 33 m ²	Dobrý	Panelová	1. NP, sklep	1
3	Pražská sídl., Znojmo, okres Znojmo	1+1, 35 m ²	Dobrý	Cihlová	5. NP, balkon, sklep	1
4	Gagarinova, Znojmo, okres Znojmo	1+1, 33 m ²	Dobrý	Panelová	2. NP, balkon, sklep	2
5	Gagarinova, Znojmo, okres Znojmo	1+1, 33 m ²	Dobrý	Panelová	4. NP, lodžie, sklep	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	34.864,86	-	34.864,86	3	104.594,58
2	40.303,03	0,90	36.272,73	1	36.272,73
3	36.857,14	0,90	33.171,43	1	33.171,43
4	39.090,91	0,90	35.181,82	2	70.363,64
5	36.969,70	-	36.969,70	2	73.939,40

Mezisoučet	9	318.341,78
<u>Celkem</u>		<u>35.371,31</u>

Základní cena: 35.371,31 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$35.371,31 * 1,0500 = 37.139,88 \text{ Kč/m}^2$$

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

37.139,88 Kč/m²

31,30 m²

= 1.162.478,24 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.160.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

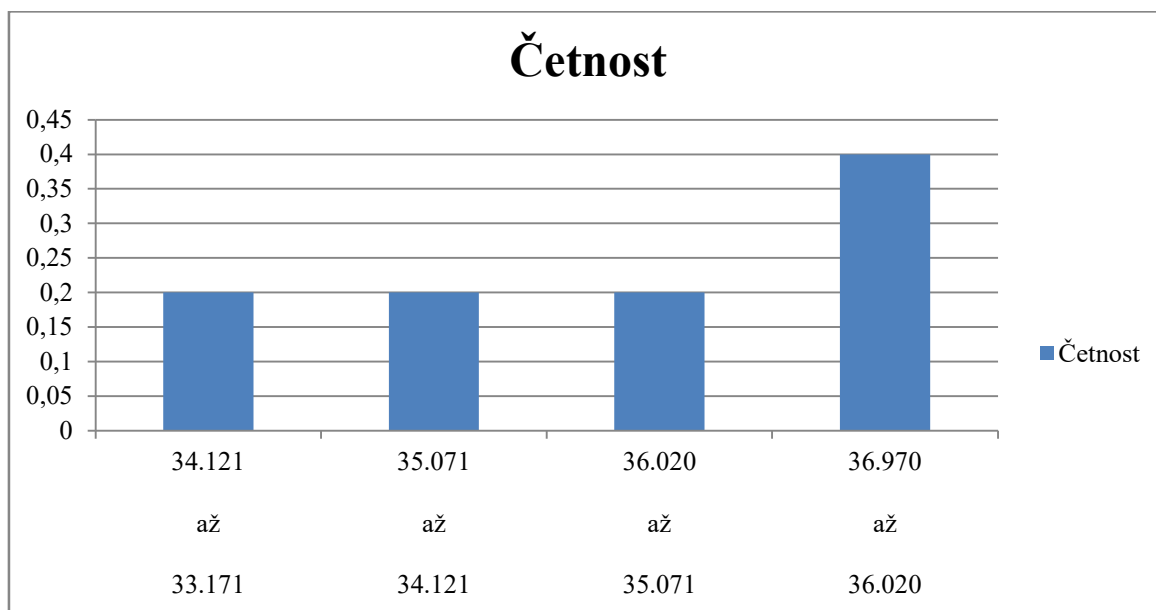
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	34.865	-	34.864,86
2	40.303	0,90	36.272,73
3	36.857	0,90	33.171,43
4	39.091	0,90	35.181,82
5	36.970	-	36.969,70

Střední hodnota	35.292,11
Medián	35.181,82
Rozdíl max-min	3.798,27
Minimum	33.171,43
Maximum	36.969,70

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
33.171	až	34.121	1	0.2
34.121	až	35.071	1	0.2
35.071	až	36.020	1	0.2
36.020	až	36.970	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 36.020,13 Kč/m² do 36.969,70 Kč/m²

31,30 m²

od 1.127.430,07 Kč do 1.157.151,61 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1.130.000,-- Kč do 1.160.000,-- Kč

REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.180.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.150.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.130.000,-- Kč do 1.160.000,-- Kč

Stanovená obvyklá cena

1.180.000,-- Kč

Věcné břemeno

Na předmětné nemovité věci vázne věcné břemeno bytu a doživotního užívání pro Ludmilu Švanerovou (ročník narození 1943), bytem Kuchařovická 1219/3, 66902 Znojmo.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

Obvyklá cena souboru nemovitých věcí: 1 180 000,- Kč

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 1 180 000,- Kč * 5,00 % = 59 000,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

59 000,- Kč/rok * 100 % = 59 000,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 59 000,- Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

59 000,- Kč * 10 let = 590 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= - 590 000,- Kč

C. ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí, kdy **nejsou uvažována věcná břemena** váznoucí na předmětném nemovitém majetku, je obvyklá cena souboru předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

1.180.000 Kč

Slovy: jedenmilionjednostoosmdesátisíc korun

V případě, kdy **jsou uvažována věcná břemena** váznoucí na nemovitém majetku, konkrétně věcné břemeno bytu a doživotního užívání, je obvyklá cena souboru předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

590.000 Kč

Slovy: pětsetdevadesátisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 08.09.2020

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 11999-1777/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2019 07:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 31 INS 9345/2019-A-6 pro Lukáš Kučera, JUDr.

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 793418 Znojmo-město

List vlastnictví: 10795

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl na

Vlastnické právo

Jelečková Ludmila, Jindřicha Hořejšího 2739/7, 66902 Znojmo

685318/0378

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./

Č.jednotky

Způsob využití

Způsob ochrany

Typ jednotky

společných částech domu a pozemku

Podíl na

1219/23

byt

byt.z.

327/9960

Vymezeno v:

Budova

Znojmo, č.p. 1219, byt.dům, LV 6506

na parcele

2069/7, LV 6506

Parcela

2069/7

zastavěná plocha a nádvoří

192m2

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

a věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Švanerová Ludmila, Kuchařovická 1219/3, 66902 Znojmo, RČ/IČO: 436006/467

Povinnost k

Jednotka: 1219/23

Listina

Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná NZ 305/2018 ze dne 04.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 11.10.2018. Zápis proveden dne 01.11.2018.

V-9906/2018-713

Pořadí k 11.10.2018 09:35

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 00 Přerov

Povinnost k

Jelečková Ludmila, Jindřicha Hořejšího 2739/7, 66902 Znojmo, RČ/IČO: 685318/0378

Listina

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 8 EXE-4519/2010 -13 ze dne 01.02.2011. Právní moc ke dni 11.06.2011. Právní účinky zápisu ke dni 09.01.2019. Zápis proveden dne 11.01.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-229/2019-713

Listina

Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203 Ex-43379/2010 -69 ze dne 03.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 09.01.2019.

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 03.07.2019 07:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo
Kat.území: 793418 Znojmo-město List vlastnictví: 10795
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-498/2019-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 327/9960 na společných částech budovy a pozemku
Povinnost k
Jednotka: 1219/23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137
Ex-11758/2013 -73 ze dne 21.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 21.01.2019.
Zápis proveden dne 23.01.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-498/2019-713

o Nařízení exekuce

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

Povinnost k

Jelečková Ludmila, Jindřicha Hořejšího 2739/7, 66902
Znojmo, RČ/IČO: 685318/0378

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce A3180178 ze dne 13.06.2016.
Právní účinky zápisu ke dni 07.01.2017. Zápis proveden dne 11.01.2017; uloženo
na prac. Znojmo

Z-245/2017-713

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 15 EXE-6030/2010 -9
ze dne 02.08.2010. Právní moc ke dni 12.11.2011. Právní účinky zápisu ke dni
24.01.2019. Zápis proveden dne 28.01.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-599/2019-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 327/9960 na společných částech budovy a pozemku
Povinnost k
Jednotka: 1219/23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137
Ex-19608/2016 -29 ze dne 10.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 10.01.2019.
Zápis proveden dne 29.01.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-271/2019-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Jelečková Ludmila, Jindřicha Hořejšího 2739/7, 66902
Znojmo, RČ/IČO: 685318/0378

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 133
EX-2802/2013 -13 ze dne 04.10.2013. Právní účinky zápisu ke dni 14.02.2019.
Zápis proveden dne 15.02.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-1050/2019-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Jelečková Ludmila, Jindřicha Hořejšího 2739/7, 66902

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2019 07:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo
Kat.území: 793418 Znojmo-město List vlastnictví: 10795
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Znojmo, RČ/IČO: 685318/0378

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-1482/2016 -10 ze dne 02.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.02.2019. Zápis proveden dne 15.02.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-1048/2019-713

o Nařízení exekuce

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

Povinnost k

Jelečková Ludmila, Jindřicha Hořejšího 2739/7, 66902
Znojmo, RČ/IČO: 685318/0378

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce A3180178 ze dne 13.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.01.2017. Zápis proveden dne 11.01.2017; uloženo na prac. Znojmo

Z-245/2017-713

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 15Nc-5677/2009 -7 ze dne 30.06.2009. Právní moc ke dni 02.03.2010. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2019. Zápis proveden dne 15.02.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-1038/2019-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 327/9960 na společných částech budovy a pozemku

Povinnost k

Jednotka: 1219/23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 Ex-17509/2016 -32 ze dne 18.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 18.01.2019. Zápis proveden dne 15.02.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-467/2019-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Jelečková Ludmila, Jindřicha Hořejšího 2739/7, 66902
Znojmo, RČ/IČO: 685318/0378

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 00839/19-011 ze dne 21.02.2019. Právní účinky zápisu ke dni 21.02.2019. Zápis proveden dne 22.02.2019; uloženo na prac. Šumperk

Z-1445/2019-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 327/9960 na společných částech budovy a pozemku

Povinnost k

Jednotka: 1219/23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šumperk 139 EX-00839/2019 -015 ze dne 21.02.2019. Právní účinky zápisu ke dni 21.02.2019. Zápis proveden dne 25.02.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-1321/2019-713

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

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2019 07:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo
Kat.území: 793418 Znojmo-město List vlastnictví: 10795
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č. j. 139EX 00839/2019-015 ze dne 21.2.2019. Právní moc ke dni 11.03.2019. Právní účinky zápisu ke dni 16.04.2019. Zápis proveden dne 23.04.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-2552/2019-713

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 327/9960 na společných částech budovy a pozemku

Povinnost k

Jednotka: 1219/23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 Ex-17542/2016 -37 ze dne 18.01.2019. Právní účinky zápisu ke dni 18.01.2019. Zápis proveden dne 01.03.2019.

Z-466/2019-713

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Příkop 6, 604 20 Brno

Povinnost k

Jelečková Ludmila, Jindřicha Hořejšího 2739/7, 66902
Znojmo, RČ/IČO: 685318/0378

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce A3180178 ze dne 13.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.01.2017. Zápis proveden dne 11.01.2017; uloženo na prac. Znojmo

Z-245/2017-713

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 15Nc-5749/2009 -7 ze dne 07.07.2009. Právní moc ke dni 10.03.2010. Právní účinky zápisu ke dni 14.03.2019. Zápis proveden dne 18.03.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-1893/2019-713

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Směkal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

Povinnost k

Jelečková Ludmila, Jindřicha Hořejšího 2739/7, 66902
Znojmo, RČ/IČO: 685318/0378

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě Č.j.: 16EXE 5201/2012-9 ze dne 29.06.2012. Právní moc ke dni 14.11.2012. Právní účinky zápisu ke dni 20.03.2019. Zápis proveden dne 01.04.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-2010/2019-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 327/9960 na společných částech budovy a pozemku

Povinnost k

Jednotka: 1219/23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha - východ 081 EX-12502/2012 -220 ze dne 20.03.2019. Právní účinky zápisu ke dni 20.03.2019. Zápis proveden dne 01.04.2019; uloženo na prac. Znojmo

Z-2010/2019-713

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 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2019 07:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo
Kat.území: 793418 Znojmo-město List vlastnictví: 6506
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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 zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.07.2019 07:42:28

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2019 07:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo
Kat.území: 793418 Znojmo-město List vlastnictví: 6506
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci 725907/4713; Daňková Petra					
1219/19	byt	8445	byt.z.	369/9960	
Spoluvlastníci 395217/434; Staveníková Jarmila					
1219/20	byt	8446	byt.z.	327/9960	
Spoluvlastníci 740621/4761; Moravec Antonín					
1219/21	byt	8447	byt.z.	549/9960	
Spoluvlastníci 315314/431; Kalandřiková Alenka					
1219/22	byt	10752	byt.z.	369/9960	
Spoluvlastníci 770115/4725; Vopelka Aleš					
1219/23	byt	10795	byt.z.	327/9960	
Spoluvlastníci 685318/0378; Jelečková Ludmila					
1219/24	byt	8448	byt.z.	549/9960	
Spoluvlastníci 295323/458; Punčochářová Inge					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

podle § 5 zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 20.4.1998, právní účinky vkladu ke dni 26.5.1998.

Povinnost k

Stavba: Znojmo, č.p. 1219

Listina Prohlášení vlastníka budovy V9 1630/1998.

POLVZ: 931/1998

Z-100931/1998-713

o Vznik společenství vlastníků prokázán

Povinnost k

Stavba: Znojmo, č.p. 1219

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na

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

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2019 07:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo
Kat.území: 793418 Znojmo-město List vlastnictví: 6506
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Část obce, č. budovy					
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
1219/1	byt	10445	byt.z.	369/9960	
Spoluvlastníci 880510/1965 915524/5143; Vodák Jiří a Vodáková Tereza					
1219/2	byt	8440	byt.z.	327/9960	
Spoluvlastníci 835113/3923; Vystrčilová Hana					
1219/3	byt	10698	byt.z.	549/9960	
Spoluvlastníci 665802/1568; Řiháčková Hana Ing.					
1219/4	byt	10699	byt.z.	369/9960	
Spoluvlastníci 445331/419; Brychtová Milada Ing.					
1219/5	byt	10704	byt.z.	327/9960	
Spoluvlastníci 470314/445; Sedláček Jaroslav					
1219/6	byt	10707	byt.z.	549/9960	
Spoluvlastníci 451006/484 486019/195; Vybíral František a Vybíralová Raja					
1219/7	byt	8441	byt.z.	369/9960	
Spoluvlastníci 760117/4713; Janda Michal					1/2
800412/4711; Janda Roman					1/2
1219/8	byt	10436	byt.z.	327/9960	
Spoluvlastníci 475820/436; Boudná Vlasta					
1219/9	byt	8442	byt.z.	549/9960	
Spoluvlastníci 605329/0144; Černá Eva					
1219/10	byt	8443	byt.z.	369/9960	
Spoluvlastníci 591212/0049; Kavan Zdeněk					
1219/11	byt	10644	byt.z.	327/9960	
Spoluvlastníci 750911/4756; Klouda Pavel					
1219/12	byt	12860	byt.z.	549/9960	
Spoluvlastníci 660811/0927; Dušek Radim					
1219/13	byt	8444	byt.z.	369/9960	
Spoluvlastníci 325417/477; Lahodná Zdeňka					
1219/14	byt	10708	byt.z.	327/9960	
Spoluvlastníci 481012/416; Macek Zdeněk					
1219/15	byt	10589	byt.z.	549/9960	
Spoluvlastníci 800912/4739; Švejda Martin					
1219/16	byt	10709	byt.z.	369/9960	
Spoluvlastníci 930311/5140; Lacina Jaroslav					
1219/17	byt	7260	byt.z.	327/9960	
Spoluvlastníci 00212547; ZNOJEMČAN, stavební bytové družstvo					
1219/18	byt	10214	byt.z.	549/9960	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.07.2019 07:35:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 31 INS 9345/2019-A-6 pro Lukáš Kučera, JUDr.

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 793418 Znojmo-město

List vlastnictví: 6506

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Boudná Vlasta, Kuchařovická 1211/2, 66902 Znojmo	475820/436	109/3320
Brychtová Milada Ing., Kuchařovická 1219/3, 66902 Znojmo	445331/419	123/3320
Černá Eva, Kuchařovická 1219/3, 66902 Znojmo	605329/0144	183/3320
Daňková Petra, Kuchařovická 1219/3, 66902 Znojmo	725907/4713	183/3320
Dušek Radim, Kuchařovická 1219/3, 66902 Znojmo	660811/0927	183/3320
Janda Michal, Jiráskova 1082/2, 66902 Znojmo	760117/4713	123/6640
Janda Roman, 17. listopadu 2395/36, 66902 Znojmo	800412/4711	123/6640
Jelečková Ludmila, Jindřicha Hořejšího 2739/7, 66902 Znojmo	685318/0378	109/3320
Kalandřiková Alenka, Kuchařovická 1219/3, 66902 Znojmo	315314/431	183/3320
Kavan Zdeněk, Kuchařovická 1219/3, 66902 Znojmo	591212/0049	123/3320
Klouda Pavel, 28. října 2385/5, 66902 Znojmo	750911/4756	109/3320
Lacina Jaroslav, 8.Května 7, 66902 Kuchařovice	930311/5140	123/3320
Lahodná Zdeňka, Kuchařovická 1219/3, 66902 Znojmo	325417/477	123/3320
Macek Zdeněk, Kuchařovická 1219/3, 66902 Znojmo	481012/416	109/3320
Moravec Antonín, Chelčického 774/2, 66902 Znojmo	740621/4761	109/3320
Punčochářová Inge, Kuchařovická 1219/3, 66902 Znojmo	295323/458	183/3320
Řiháčková Hana Ing., Kuchařovická 1219/3, 66902 Znojmo	665802/1568	183/3320
Sedláček Jaroslav, Kuchařovická 1219/3, 66902 Znojmo	470314/445	109/3320
Staveníková Jarmila, Kuchařovická 1219/3, 66902 Znojmo	395217/434	123/3320
Švejda Martin, Křehlikova 1366/114, Slatina, 62700 Brno	800912/4739	183/3320
SJM Vodák Jiří a Vodáková Tereza, Víděnská třída 3281/80, 66902 Znojmo	880510/1965	123/3320
	915524/5143	
Vopelka Aleš, Kuchařovická 1219/3, 66902 Znojmo	770115/4725	123/3320
SJM Vybíral František a Vybíralová Raja, Kuchařovická 1219/3, 66902 Znojmo	451006/484	183/3320
	486019/195	
Vystrčilová Hana, č.p. 21, 67153 Slatina	835113/3923	109/3320
ZNOJEMČAN, stavební bytové družstvo, Lidická 872/4, 66902 Znojmo	00212547	109/3320

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

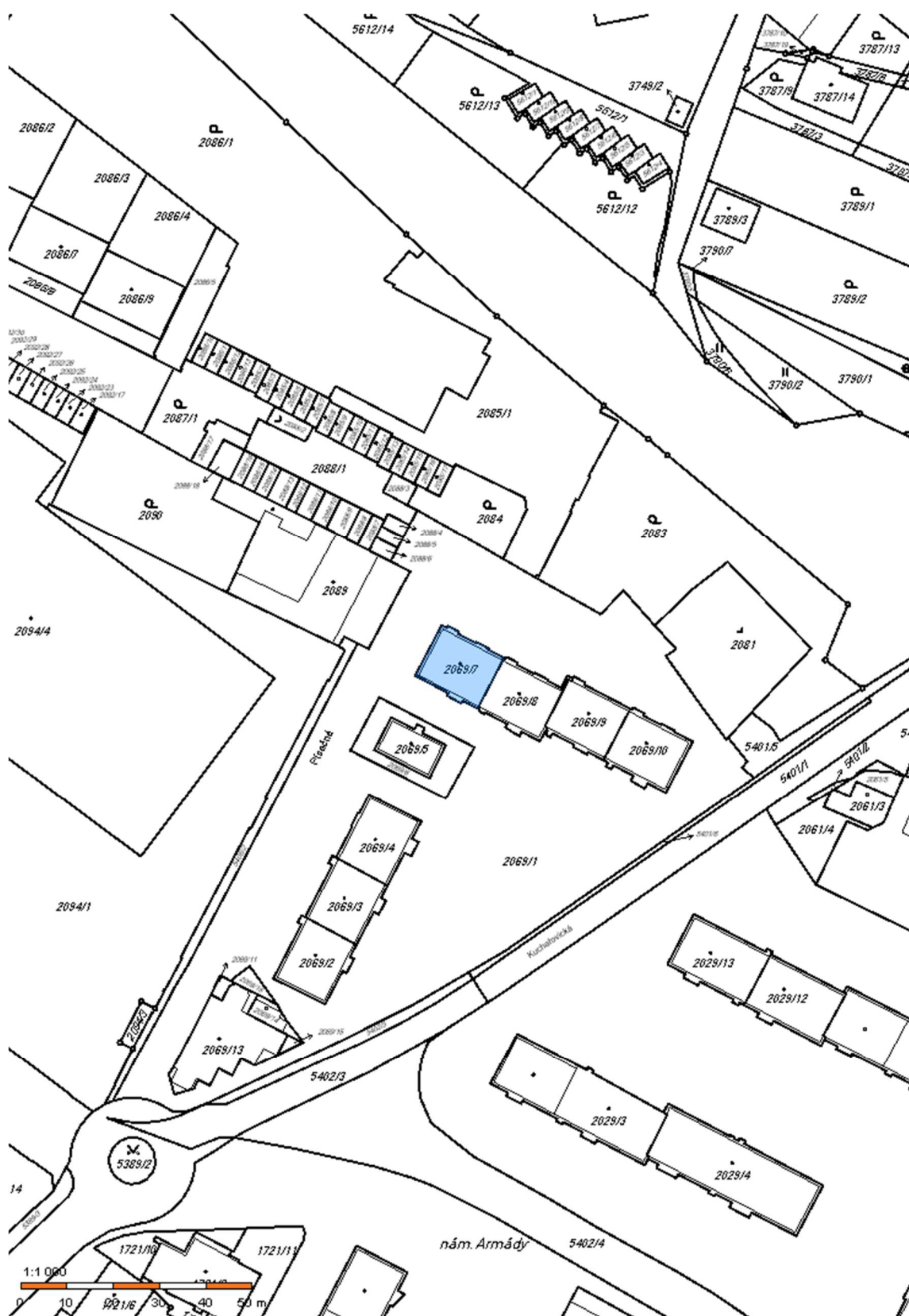
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
2069/7	192	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Znojmo, č.p. 1219, byt.dům					
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Znojmo, č.p. 1219		byt.dům	2069/7		
Č.p./			Typ	Podíl na	
Č.jednotky	Způsob využití	na LV	jednotky	společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce

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

Vyobrazení v katastrální mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

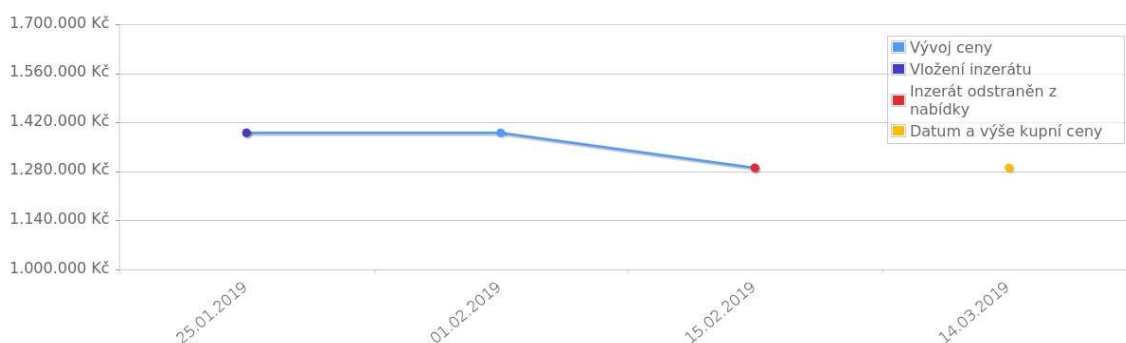


Prodej, Byt, 37 m², Kuchařovická, Znojmo, okres Znojmo

Celková cena: 1.290.000 Kč

Adresa: Kuchařovická, 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 a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	1 290 000 Kč	Dispozice	1+1
Kupní smlouva podepsaná dne	14.03.2019	Stav objektu	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-2506/2019-713	Plocha užitná	37
Konstrukce budovy	Panelová		

Slovní popis

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji bytovou jednotku o dispozici 1+1 v osobním vlastnictví o přibližné užitné ploše 37m² ve Znojmě. Byt se nachází v sedmém patře panelového, zrevitalizovaného bytového domu s výtahem. Byt se nachází v blízkosti centra. Bytový dům je ze všech stran zateplený a v bytě jsou nová plastová okna a balkón. V blízkosti bytu je škola, školka a nákupní centrum. Jedná se o byt vhodný na investici k pronájmu. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena třída G. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Pro více informací či případnou prohlídku kontaktujte realitního makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Byt, 33 m², Dukelských bojovníků, Znojmo, okres Znojmo

Celková cena: 1.330.000 Kč

Adresa: Dukelských bojovníků, 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	Dukelských bojovníků, Znojmo, okres Znojmo	Stav objektu	Dobrý
Cena	1 330 000 Kč	Plocha užitná	33
Poznámka k ceně	1 330 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Umístění objektu	Rušná část obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	1+1		

Slovní popis

Exkluzivně vám nabízíme k prodeji slunný byt o velikosti 33 m² a dispozice 1+1. Byt se nachází v přízemí čtyřpatrového panelového domu s výtahem, který je umístěn v těsné blízkosti zeleně. V nejbližší době začnou práce na kompletní revitalizaci domu. Proto je vhodný mimo jiné i jako investice, protože po dokončení revitalizace může nový majitel byt výhodně zúročit. Byt je bezbariérový a součástí prodeje je i sklepní koje. Štítek energetické náročnosti PENB uvádíme "G", po revitalizaci bude aktualizován. Rádi vám pomůžeme s financování této i jiné nemovitosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Byt, 35 m², Pražská sídl.,
Znojmo, okres Znojmo**

Celková cena: 1.290.000 Kč

**Adresa: Pražská sídl., 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)

Cena	1 290 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	35
Dispozice	1+1	Plocha užitná	35

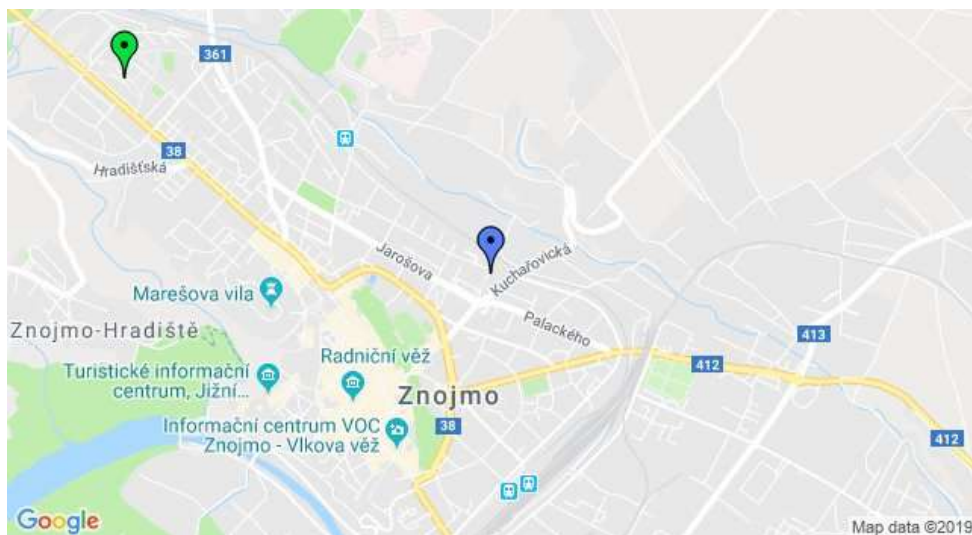
Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt o dispozici 1+1 o podlahové ploše 35 m². Byt se nachází v 5. NP, cihlového, revitalizovaného bytového domu s výtahem na ulici Pražská sídliště. Zádveří bytu (3,6 m²), kuchyň (9,3 m²), pokoj (16,7 m²), koupelna (2,1 m²), samostatné WC (0,9 m²) balkon (1,7 m²). Byt je čistý, částečně vybavený a je možný k nastěhování ihned. Vhodná investice. Součástí bytu je sklepní kóje. Třída energetické náročnosti C - vyhovující doporučené úrovni

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Byt, 33 m², Gagarinova, Znojmo, okres Znojmo

Celková cena: 1.290.000 Kč

Adresa: Gagarinova, Znojmo, okres Znojmo

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



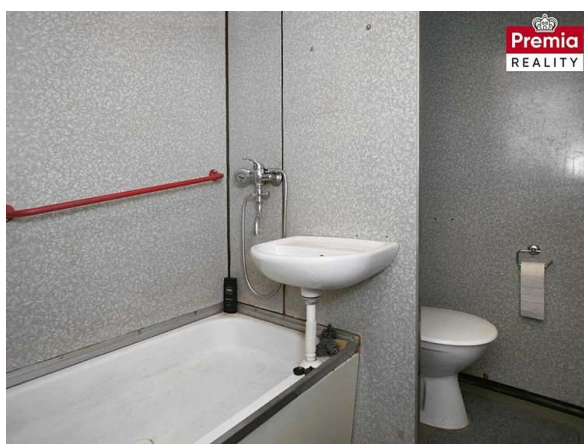
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	1 290 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Panelová	Podlahová plocha	33
Dispozice	1+1	Plocha užitná	35

Slovní popis

Nabízíme k prodeji družstevní byt o dispozici 1+1, který se nachází v 1. patře panelového domu v horní části Znojma. Skládá se ze vstupní chodby, obývacího pokoje, kuchyně a koupelny s WC. Součástí prodeje je kuchyňská linka a kombinovaný sporák. K bytu přísluší balkon a sklepní koje. Parkování před domem. V okolí domu je kompletní občanská vybavenost - školka, škola, dětské hřiště, nákupní středisko, restaurace, MHD, atd. Kupující při převodu družstevního podílu neplatí daň z nabytí. Anuita je doplacena. Ukazatel energetické náročnosti: G* - mimořádně ne hospodárná (v tuto chvíli probíhá vypracování PENB, údaj bude aktualizován).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

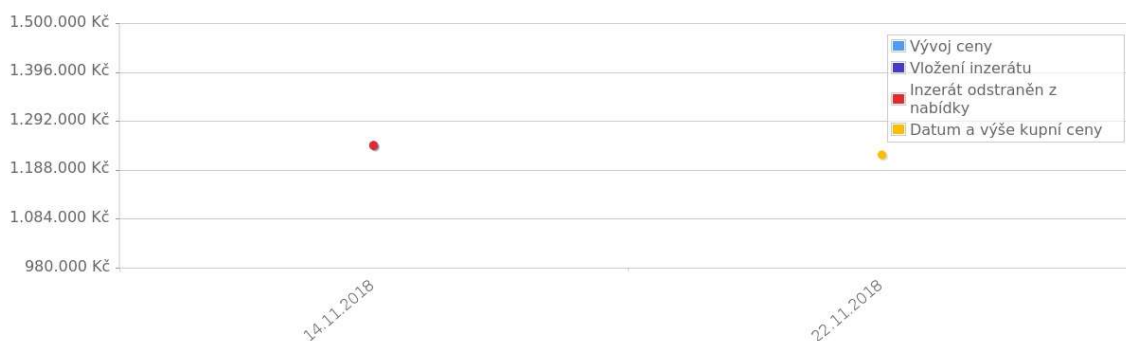


Prodej, Byt, 33 m², Gagarinova, Znojmo, okres Znojmo

Celková cena: 1.220.000 Kč

Adresa: Gagarinova, 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 a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	1 220 000 Kč	Dispozice	1+1
Kupní smlouva podepsaná dne	22.11.2018	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-11520/2018-713	Podlahová plocha	33
Konstrukce budovy	Panelová	Plocha užitná	33

Slovní popis

Nabízíme k prodeji prostorný byt o dispozici 1+1 s lodžii ve čtvrtém podlaží panelového domu. Byt je v původním stavu, proběhla výměna oken a podlahy v kuchyni. Je tedy zde možnost realizace svých představ o bydlení. Další výhodou je umístění s dobrou dostupností do centra, nízké náklady a parkování. K bytu také náleží sklepní prostor. K dispozici je společná kolárna a sušárna. Pro více informací bezodkladně kontaktujte makléře. V případě zájmu zajistíme vhodné financování.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost