

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 012280/2024

o ceně pozemku parc. č. st. 52, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 84**, na ulici Pindorf, zapsaném na LV č. 533 v k. ú. Přímětice, obec Znojmo, okres Znojmo, kraj Jihomoravský.



Objednatel posudku:

Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš
IČO: 73733628

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé jako podklad k prodeji nemovitých věcí ve vlastnictví povinného v rámci exekuce č. j. 179 EX 168/14.

Ocenění provedeno k datu:

20. března 2024, k datu vyhotovení posudku

Posudek vypracoval:

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
provozovna Kabátníkova 2
602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

20. března 2024

Počet stran: 26 (z toho 12 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA ZNOJMA	4
3.5 POPIS NEMOVITÉ VĚCI – RODINNÝ DŮM	4
3.6 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ	5
3.6.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor	5
3.6.2 Podlahová plocha	6
4. POSUDEK	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU	8
4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění	8
4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem	8
4.2.3 Výpočet ceny příslušenství	9
4.2.4 Stanovení ceny pozemků	9
4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou	9
4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	10
4.3.1 Porovnávací databáze	10
4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty	11
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	12
5.1 KONTROLA POSTUPU	12
6. ZÁVĚR	13
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ (STR. 1)	15
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	16
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI	17
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ZNOJMA	18
PŘÍLOHA Č. 5 – FOTODOKUMENTACE	19
PŘÍLOHA Č. 6A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ	20
PŘÍLOHA Č. 6B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ	24

1. Zadání znaleckého posudku

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro exekuční řízení č. j. 179 EX 168/14-458. Předmětem posudku jsou nemovité věci zapsané na LV č. 533 v k. ú. Přímětice ve vlastnictví povinného Tomáše Nováka.

Obvyklá cena (resp. tržní hodnota) je stanovena k datu vyhotovení posudku, tj. k datu 20. března 2024.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 52, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 84, zapsaný na LV č. 533 v k. ú. Přímětice, obec Znojmo, okres Znojmo, kraj Jihomoravský.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 533 vyhotovený dne 1. února 2024 pro k. ú. Přímětice.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Přímětice z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 27. února 2024. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti povinného Tomáše Nováka, znalci byl umožněn přístup do nemovitosti.

2.4 Ostatní

- Projektová dokumentace „Přestavba rodinného domu“ zpracovaná v 1/2001 Ing. Romanem Káštníkem
- Územní plán města Znojma dostupný k datu 20. března 2024 na: https://mapy.muznojmo.cz/app/upd/detail_obce.php?id=593711
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy?id=TZ240221>

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 533 pro k. ú. Přímětice:

- Rodinný dům č. p. 84 - je součástí pozemku parc. č. st. 52
- Pozemek parc. č. st. 52 – zastavěná plocha a nádvoří, 264 m²

Vlastník:

Novák Tomáš, Pindorf 84/3, Přímětice, 66904 Znojmo

Omezení vlastnického práva: Zástavní práva exekutorská, soudcovská a smluvní.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	34 146 (dle MLO 2023)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	MŠ, ZŠ, SŠ
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Severně od centra města
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví města Znojma
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Rodinné domy
Parkovací možnosti:	Omezené na veřejných plochách v okolí
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Veškeré

3.4 Územní plán města Znojma

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází jsou územním plánem města Znojma definovány jako plochy bydlení rodinné kompaktní. V okolí nemovitosti se nachází také plochy bydlení. Výřez z územního plánu viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Popis nemovité věci – rodinný dům

Dům je samostatně stojící, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou s obytným podkrovím, do ulice s nadezdívkou 2,5 m. V r. 2001 byla započata přestavba domu,

kteřá k datu místního šetření stále není v dvorní části dokončena. Dům je v průměrném stavebně technickém stavu. Výměry jsou převzaty z poskytnuté projektové dokumentace.

Stavba	Rodinný dům č. p. 84
Základy	Betonové s izolací
Zdivo	Cihelné
Stropy	Rovné, v podkroví šikmé
Střecha	Sedlová, dřevěný krov, v dvorní části plochá, bleskosvod chybí
Krytina	Betonové tašky
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Z části zateplené bez probarvené vrstvy, z jihu chybí
Vnější obklady	Chybí
Vnitřní omítky	Vápenné štukové
Vnitřní obklady	V koupelně keramické
Schodiště	Betonové kryté ker. dlažbou
Dveře	Dýhované v obložkových zárubních
Okna	Plastová s izolačními skly
Podlahy	Laminátové nebo kryté ker. dlažbou
Vytápění	El. přímotopy
Zdroj teplé vody	El. zásobníkový bojler
Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka se sklokeramickou varnou deskou, trouba, digestoř
Vnitřní vybavení	Sprechový kout, umyvadlo
Přípojky inženýrských sítí	Elektrina (230/400 V, jističe), vodovod, kanalizace, plyn (není rozveden, pouze přípojka)
Ostatní	Chybí

Rok výstavby a modernizace	Původní dům demolován, přízemní RD dokončen v r. 2000, od r. 2001 započata přestavba, ze které není dokončena fasáda a dvorní část – koupelna a obývací pokoj.
Celkový technický stav	Dům je v průměrném stavebně technickém stavu s běžným opotřebením. Dvorní místnosti jsou stavebně neupravené a nevyužívané.

Příslušenství	Studna
---------------	--------

3.6 Výpočet výměr pro ocenění

Výměry byly vypočteny na základě předložené projektové dokumentace.

3.6.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	12,80	5,30	3,15	67,84	213,70
Dvorní přístavba	2,90	4,00	3,50	11,60	40,60
Dvorní přístavba	4,90	5,40	3,50	26,46	92,61
Celkem 1.NP				105,90	346,91

Podkroví do ulice	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	12,80	2,65	2,95	33,92	100,06
Celkem Podkroví do ulice				33,92	100,06

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část – zastavěná plocha (obdélník)	12,80	2,65		33,92	
- výška hřebene nad nadezdívkou			1,00		16,96
2. část – zastavěná plocha (obdélník)	12,80	2,65		33,92	
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,10		52,58
Celkem zastřešení					69,54

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	105,90	346,91
Podkroví	33,92	100,06
zastřešení vč. podkroví		69,54
Celkem	139,82	516,51

3.6.2 Podlahová plocha

Prostory	Podlahová plocha [m2]	Koef.	Započitatelná plocha [m2]
1. NP			
chodba se schodištěm	16,72	1,00	16,72
šatna	9,00	1,00	9,00
technická místnost	3,50	1,00	3,50
stavebně neupravená koupelna	7,77	0,50	3,89
kuchyně	21,56	1,00	21,56
stavebně neupravený pokoj	19,36	0,50	9,68
Podkroví			
chodba bez schodiště	2,88	1,00	2,88
koupelna s WC	4,95	1,00	4,95
ložnice	15,92	1,00	15,92
pokoj	21,56	1,00	21,56
Celkem	123,22		109,66

Podlahová plocha domu je 123,22 m². Započitatelná plocha pro cenové porovnání je **109,66 m²** (plocha stavebně neupravených místností je uvažována jednou polovinou své celkové výměry).

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- Jedná se o stavbu, jejíž nadpoloviční část podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení,
- stavba nemá více než tři samostatné byty, více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Konstrukce je zděná, dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím se sklonitou střechou – dle tabulky č. 5 přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se jedná se o **rodinný dům typu A**.

4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP							
Základní cena		ZC	Kč/m ³	2 290,00			
Koeficient úpravy na skutečné realizační ceny		K _r	30 %	1,300			
Koeficient využití podkroví				1,120			
Koeficient změny cen staveb		K _i		3,082			
Základní cena po úpravě		ZCU	Kč/m ³	10 276,00			
Obestavěný prostor stavby		OP	m ³	516,510			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento dokončení	Výsledný podíl
1	Základy	S	0,08200	1,00	0,08200	100	0,08200
2	Zdivo	S	0,21200	1,00	0,21200	100	0,21200
3	Stropy	S	0,07900	1,00	0,07900	100	0,07900
4	Střecha	S	0,07300	1,00	0,07300	100	0,07300
5	Krytina	S	0,03400	1,00	0,03400	100	0,03400
6	Klempířské konstrukce	S	0,00900	1,00	0,00900	100	0,00900
7	Vnitřní omítky	S	0,05800	1,00	0,05800	100	0,05800
8	Fasádní omítky	S	0,02800	1,00	0,02800	100	0,02800
9	Vnější obklady	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
10	Vnitřní obklady	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02300
11	Schody	S	0,01000	1,00	0,01000	100	0,01000
12	Dveře	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
13	Okna	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
14	Podlahy obytných místností	S	0,02200	1,00	0,02200	100	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01000	1,00	0,01000	100	0,01000
16	Vytápění	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
17	Elektroinstalace	S	0,04300	1,00	0,04300	100	0,04300
18	Bleskosvod	S	0,00600	1,00	0,00600	100	0,00600
19	Rozvod vody	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
20	Zdroj teplé vody	S	0,01900	1,00	0,01900	100	0,01900
21	Instalace plynu	C	0,00500	0,00	0,00000	100	0,00000
22	Kanalizace	S	0,03100	1,00	0,03100	100	0,03100
23	Vybavení kuchyní	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
24	Vnitřní vybavení	S	0,04100	1,00	0,04100	100	0,04100
25	Záchod	S	0,00300	1,00	0,00300	100	0,00300
26	Ostatní	C	0,03400	0,00	0,00000	100	0,00000

27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K ₄	0,96100		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena)				Kč	5 100 658,15		
DPH v zákonné výši				15 %	765 098,72		
Reprodukční cena stavby vč. DPH				Kč	5 865 756,87		
Opotřebení (lineárně)				O	24,00 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) vč. DPH				Kč	3 876 500,19		
Stanovená časová cena vč. DPH (zaokrouhleno)				Kč	3 880 000,00		

4.2.3 Výpočet ceny příslušenství

Cena příslušenství (venkovních úprav a vedlejších staveb) je stanovena zjednodušeným způsobem, zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD je stanoveno odborným odhadem na 3 %.

Stavba RD	Kč	3 880 000
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3 %
Cena příslušenství zjednodušeným způsobem	Kč	116 400

4.2.4 Stanovení ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z nabídek realitní inzerce na stránkách www.inem.cz, z vlastní databáze, z údajů získaných v katastru nemovitostí. Vzorky použité pro stanovení ceny stavebních pozemků jsou dostupné v příloze.

Ceny nabídek stavebních pozemků pro rezidenční stavby se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 1 178 – 2 645 Kč/m². Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě a konfiguraci, stanovujeme cenu **1 800 Kč/m²**.

Parcel a č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
St. 52	Zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek pod RD a dvorem	264	1800	475 200
Celkem					475 200 Kč

Cena pozemků stanovena porovnávacím způsobem k datu ocenění činí **475 200 Kč**.

4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Objekt	Celkem cena časová [Kč]
Rodinný dům	3 880 000
Příslušenství	116 400
Pozemky	475 200
Celkem	4 471 600

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **4 470 000 Kč**.

4.3 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.3.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z vlastní databáze znalce a nabídkové ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorke použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

čtvrtletí	mezičtvrtletní změna (%)	index (Q1 2010 = 100)	meziroční změna (%)
Q4/2022	+1,8	207,8	-0,1 %
Q1/2023	-0,1	207,6	
Q2/2023	-0,6	206,4	
Q3/2023	+0,3	207,0	
Q4/2023	+0,3	207,6	

4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost:		Rodinný dům	Příměťce - severní část Znojma	Samostatně stojící přízemní RD s obytným podkrovím o dispozici 3+1	RD s nástavbou z r. 2001 a nedokončenou přístavbou	V dokončené uliční části standardní, v dvorní části chybí	Pouze studna na dvoře	109,66	264	43 650
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m²]	Velikost pozemku [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	48 946	Realizace 6/2023	Krapkova, Znojmo	Levá polovina přízemního dvojdomu o dispozici 3+1	Starší RD po rekonstrukci v r. 2022-23 v lepším stavu	Horší standard	Vedlejší stavby v dvorní části	91,00	221	44 199
		1,01	1,00	1,03	0,98	0,97	0,95	0,97	1,00	0,90
2	52 500	Realizace 7/2023	Úzká, Příměťce	Řadový vnitřní RD o dispozici 4+kk	Novostavba z r. 2002	Standard dnešní doby	Garáž v 1.NP, terasa	120,00	211	47 340
		1,00	1,00	1,03	0,97	0,95	0,90	1,02	1,03	0,90
3	46 141	Realizace 8/2023	Mašovice	Samostatně stojící přízemní RD s obytným podkrovím o dispozici 6+kk	Novostavba z r. 2012	Standard dnešní doby	Parkovací přístřešek, zastřešené posezení, sklad	173,38	785	41 416
		1,00	1,10	1,00	0,95	0,95	0,90	1,12	0,90	0,90
4	43 182	Inzerce 11/2023	Melkusova, Znojmo	Pravá polovina přízemního dvojdomu o dispozici 3+1	Starší RD ve velmi dobrém stavu	Horší standard	Pouze terasa	110,00	224	43 808
		0,95	1,00	1,03	1,05	0,97	1,00	1,00	1,02	1,01
5	44 333	Inzerce 2/2024	Hlavní, Příměťce	Řadový vnitřní RD o dispozici 3+kk	Starší RD v nedokončené rekonstrukci	Obdobné, také v části chybí	Garáž	90,00	212	41 489
		0,95	1,00	1,03	1,10	1,00	0,90	0,96	1,00	0,94

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 41 416 do 47 430 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 43 650 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **4 786 441 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
43 650	109,66	4 786 441

5. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1666, k. ú. Přímětice v části B1 není uvedeno žádné věcné právo sloužící ve prospěch nemovitých věcí. V části C jsou uvedena zástavní práva exekutorská, soudcovská a smluvní. Popsaná práva nemají vliv na výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí.

Znalec má k dispozici informaci, že oceňované nemovité věci nejsou pronajímány. Dle zjištění při místním šetření je nemovitost užívána povinnými.

Předpokládá se tedy, že na nemovitostech nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

6. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Způsob ocenění	Cena
Časová cena (informativní charakter)	4 470 000
Porovnávací hodnota nemovitých věcí – rodinný dům č. p. 84	4 786 441
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	4 790 000

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **4 790 000 Kč**.

6.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

7. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 533 v k. ú. Přímětice, obec Znojmo, okres Znojmo, a to pozemku parc. č. st. 52, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 84, včetně příslušenství.

Stanovená **obvyklá cena** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

4 790 000 Kč.

Slovy: čtyři miliony sedm set devadesát tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Mgr. Kateřina Válková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění, v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 012280/2024 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 20. března 2024

.....

Ing. Tomáš Hudec
jednatel znalecké kanceláře

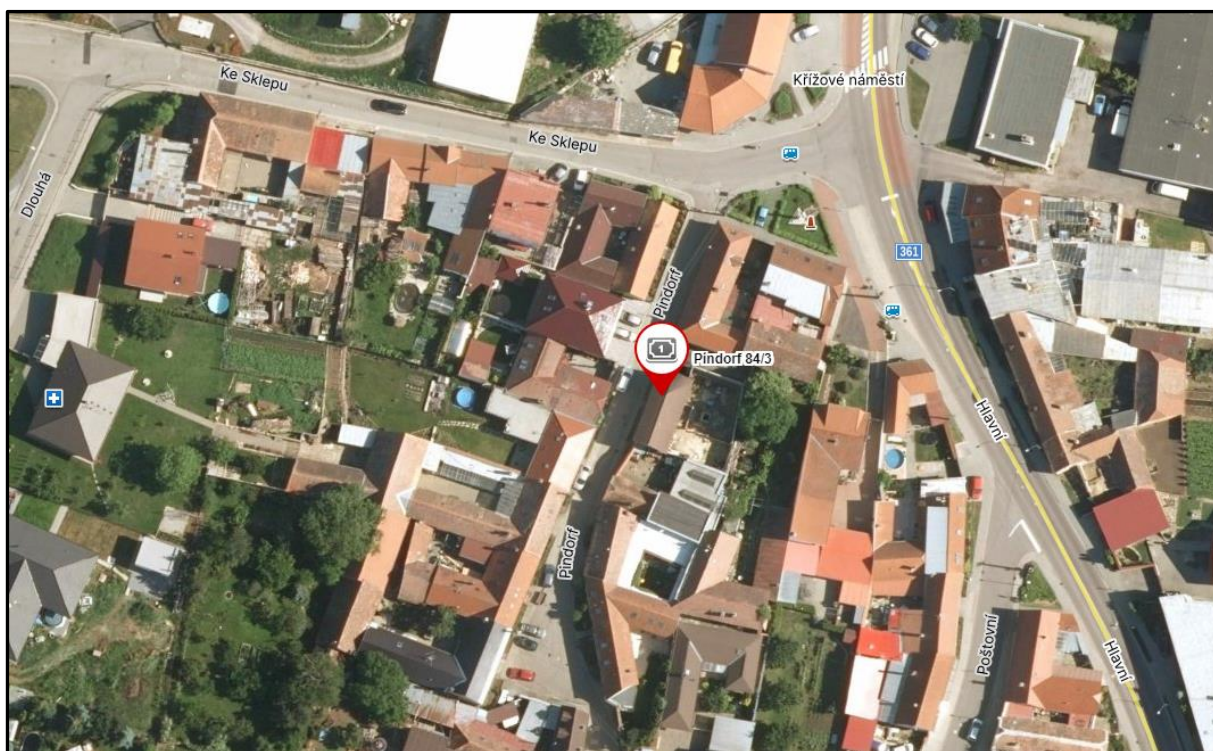
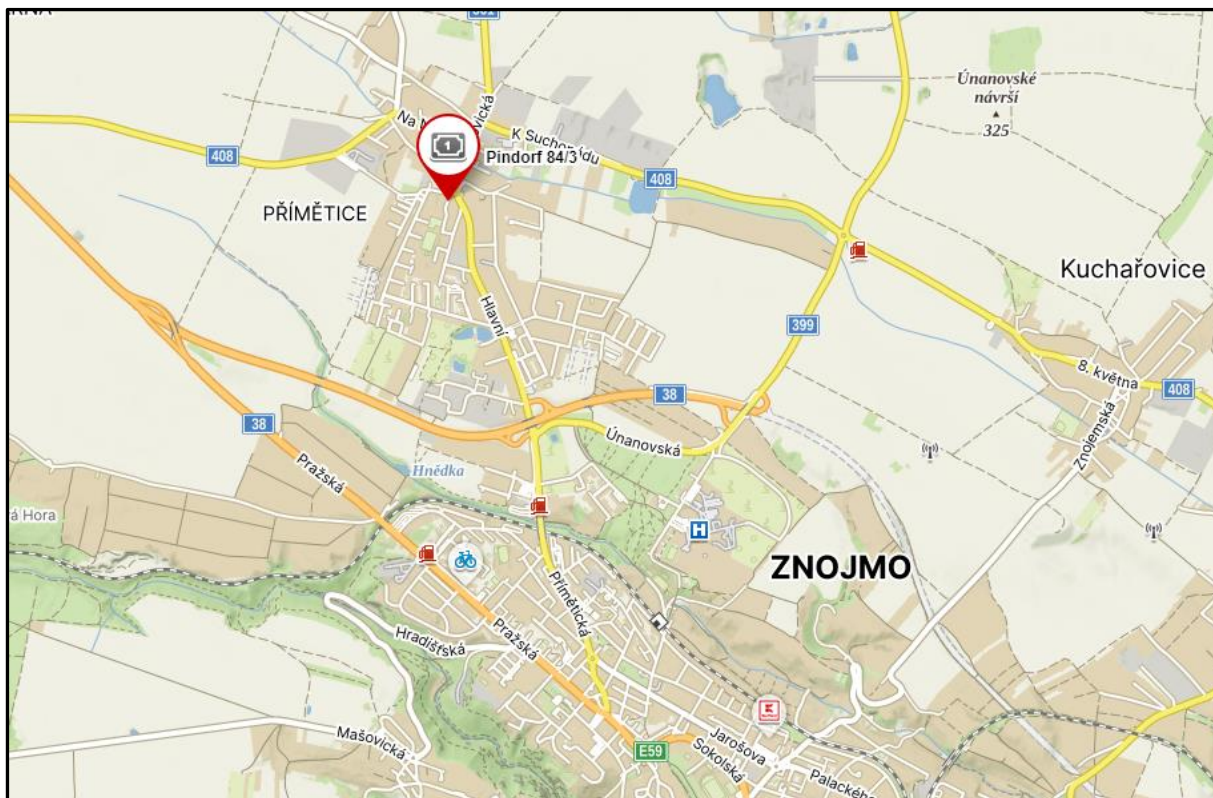
Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí (str. 1)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2024 00:50:00				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 168/14 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.				
Okres: CZ0647 Znojmo		Obec: 593711 Znojmo		
Kat.území: 736121 Přímětice		List vlastnictví: 533		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Novák Tomáš, Pindorf 84/3, Přímětice, 66904 Znojmo				
B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 52	264	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Přímětice, č.p. 84, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 52				
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 Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu				
k zajištění pohledávky ve výši 4.018,- Kč s příslušenstvím				
Oprávnění pro				
O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336				
Povinnost k				
Parcela: St. 52				
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Plzeň-sever 121 EX-2700/2011 -10 ze dne 16.06.2011. Právní moc ke dni 04.07.2011.				
Z-11086/2011-713				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo smluvní				
k zajištění pohledávky ve výši EUR 30.000,- včetně jejího veškerého příslušenství				
Oprávnění pro				
Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien, Rakouská republika				
Povinnost k				
Parcela: St. 52				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.10.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.10.2005.				
V-5192/2005-713				
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo soudcovské				
pro částku ve výši celkem 68.854,- Kč, návrh k soudu došel dne 18.4.2012				
Oprávnění pro				
Okresní správa sociálního zabezpečení Znojmo, Videňská třída 701/31, 66902 Znojmo				
Povinnost k				
Parcela: St. 52				
Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva				
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				

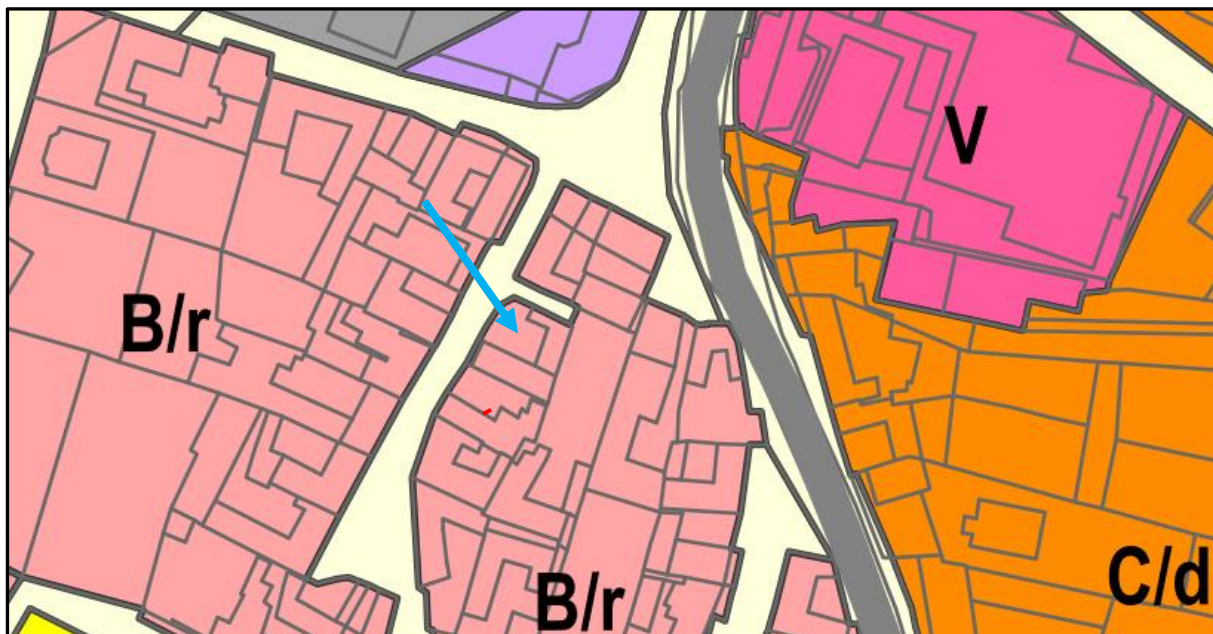
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy







Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu města Znojma



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

	B - pl. bydlení - stav
	B - pl. bydlení - návrh
	C - pl. smíšená obytná - stav
	C - pl. smíšená obytná - návrh

-/r/- rodinná kompaktní

C - pl. smíšená obytná - stav
 Cm - pl. smíšená obytná v městské památkové rezervaci - stav
 Cv - pl. smíšená obytná venkovského typu - stav
 C - pl. smíšená obytná - návrh
 Cm - pl. smíšená obytná v městské památkové rezervaci - návrh
 Cv - pl. smíšená obytná venkovského typu - návrh

Příloha č. 5 – Fotodokumentace



Dvorní pohled



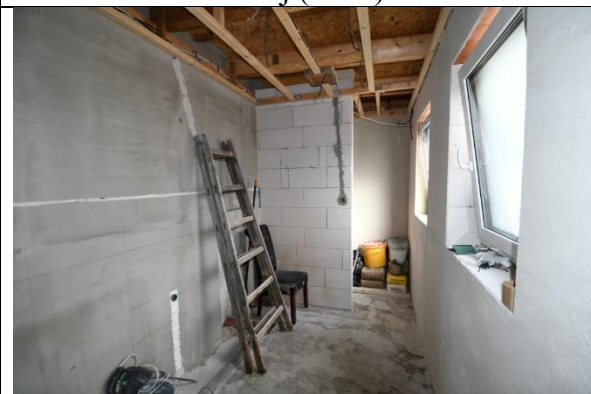
Kuchyně



Pokoj (šatna)



Stavebně neupravený pokoj



Stavebně neupravená koupelna



Pokoj v podkroví



Koupelna s WC v podkroví






Ložnice v podkroví

Příloha č. 6a – Vzorky pro porovnání rodinných domů

Vzorek č. 1:

☆ Prodej, Rodinný dům, 91 m², Krapkova č.p. 2974/6, Znojmo, okres Znojmo

Cena: **KS** 4 454 100 Kč / 48 946,15 Kč/m²



Lokalita	Krapkova č.p. 2974/6, Znojmo, okres Znojmo	✓	Typ objektu	Patrový	✎
Cena dle KS	4 454 100 Kč	✓	Elektrina	230V a 400V, 230V	
Právní účinky ke dni	29.06.2023		Vytápění	Plynový kotel, Plynový kotel	✎
Číslo řízení	V-4952/2023-713		Užitná plocha	91 m ²	✎
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu	✎	Poloha nemovitosti	Centrum obce	✎
Konstrukce	Cihlová	✎	Kanalizace	Veřejná kanalizace	✎
Plocha pozemku	221 m ²	✓	Plyn	Plynovod	
Stav	Velmi dobrý	✎	Voda	Vodovod	✎




K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-4952/2023-713** z katastru nemovitostí.

V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 3+1 a užitné ploše 91 m² na ulici Krapkova ve Znojmě. Dům prošel v posledních dvou letech rekonstrukcí, která zahrnovala nové rozvody elektřiny, vody a odpadů, zateplení fasády, nová je také střecha, spodní koupelna, kuchyně, topení, nový plynový kotel, podlahy, vnitřní omítky, plastová okna a spoustu dalšího. K dořešení zůstává koupelna v horním patře a část schodiště. Velkou výhodou je také stavení na zadní části pozemku, kde je již vše předpřipraveno (elektrina, voda, odpady, částečné zateplení), zde se počítá s menší bytovou jednotkou o dispozici 1kk. Výměry pokojů jsou následující: Chodba 8 m² Kuchyně 13,5 m² Koupelna 6,4 m² Obývací pokoj 12,1 m² Ložnice 20,2 m² Ložnice v patře 16,1 m² Šatna v patře 4,4 m² Koupelna v patře 4 m² Chodba 3,4 m² Komora 2,5 m² K domu náleží pozemek o výměře 100 m². Parkování je možné na pozemku nebo před domem. Vytápění a ohřev vody je řešen plynovým kotlem. Celkové náklady na provoz domu jsou aktuálně 5200 Kč. Pro více informací či prohlídku domu mne neváhejte kontaktovat.

Vzorek č. 2:

☆ Prodej, Rodinný dům, 120 m², Úzká č.p. 734/9, Znojmo, okres Znojmo

Cena: **KS** 6 300 000 Kč / 52 500,00 Kč/m²




Lokalita	Úzká č.p. 734/9, Znojmo, okres Znojmo	✓	Elektrina	230V	
Cena dle KS	6 300 000 Kč	✓	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	✎
Právní účinky ke dni	12.07.2023		Zastavěná plocha	110 m ²	✎
Číslo řízení	V-5243/2023-713		Podlahová plocha	120 m ²	✎
Poznámka k ceně	+provize	✎	Užitná plocha	200 m ²	✎
Konstrukce	Cihlová	✎	Poloha nemovitosti	Klidná část obce	✎
Plocha pozemku	211 m ²	✎	Kanalizace	Veřejná kanalizace	✎
Stav	Dobrý	✎	Plyn	Plynovod	
Typ objektu	Patrový	✎	Voda	Vodovod	✎

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-5243/2023-713** z katastru nemovitostí.

K prodeji nabízíme řadový patrový dům s garáží a zahradkou, nacházející se na ulici Úzká ve Znojmě - Příměticích. Dům je dispozičně řešen jako 4+kk. V přízemí se nachází obývací místnost s jídelním koutem a kuchyní, spíž, WC a vstup na terasu a do garáže. V 1. patře je ložnice, 2 pokoje, prostorná šatna, koupelna s WC a technická místnost. K relaxaci a odpočinku může sloužit terasa s uzavřenou zahradkou, kam se vstupuje francouzským oknem z obývacího nebo z garáže. Parkování vozu je možno v garáži, dále jsou před domem dvě parkovací místa. Nemovitost je napojena na veškeré IS, vytápění a ohřev vody je zajištěn plynovým kotlem. Dům byl postaven v roce 2002, nachází se v klidné části obce Přímětice s kompletní občanskou vybaveností. V blízkosti domu se nachází obchod, lékárna a zastávka MHD. Průkaz energetické náročnosti: G* (zpracovává se).

RD z r. 2002 (dle RÚIAN)

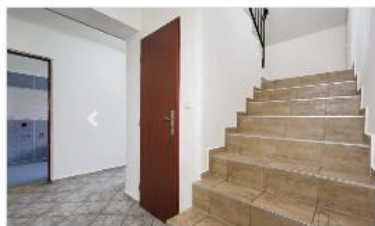
Vzorek č. 3:

Lokalita	okr. Znojmo, obec Mašovice 187, k.ú. Mašovice u Znojma										
Podlaží	1NP/podkroví				Typ		6+kk				
Tech. stav	Jedná se o novostavbu užívanou od roku 2012. Objekt ve výborném stavu.										
Vybavení	RD zděný, krov dřevěný, střecha sklonitá sedlová; střešní krytina tašková; klempířské výrobky pozinkovaný plech; zateplená fasáda; vnitřní omítky vápenné; obklady keramické; dveře obložkové; okna plastová; podlahy plovoucí, keramické dlažby; ohřev TUV a vytápění plynový kotel; elektroinstalace světelná a motorová; plynoinstalace – zemní plyn; rozvod studené i teplé vody; odpady do veřejné kanalizace; vybavení kuchyně – kuchyňská linka, vestavěné spotřebiče, digestoř; vybavení koupelny – umývadlo, sprchový kout, závěsné WC.										
Zastav. pl. RD (m²)	118	Podl. pl. celková (m²)		191,93	Obest.prost. (m³)		631	Cena za m³ o.p. (Kč)	12678		
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)		0,00	
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	173,38	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)			0,00		Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)		72,75
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	46 141								Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		54,20
Pozemek (m²)	785		Napojení na síť		kanalizace, NN, vodovod, plyn						
Příslušenství	zastřešené posezení (dřevěné sloupky, pultová střecha, 22 m2ZP, 55 m3OP), parkovací přístřešek (dřevěné sloupky, pultová střecha, 30 m2ZP, 80 m3OP), k němuž ze zadní strany přiléhá sklad (dřevostavba jednostranně opláštěná, pultová střecha, 11 m2ZP, 29 m3OP), za RD je zastřešená terasa (dřevěné sloupky, pultová střecha, 16 m2ZP, 44 m3OP), v zadní části zahrady je samostatně stojící sklad (dřevostavba jednostranně opláštěná, pultová střecha, 10 m2ZP, 30 m3OP)										
Kupní cena (Kč)	8 000 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			41 682		Datum prodeje		08/2023	
Poznámka								Zdroj KC		Koncept KS	
								číslo řízení		-	
<div></div>											

Vzorek č. 4:

☆ Prodej, Rodinný dům, 110 m², Melkusova, Znojmo, okres Znojmo

Cena: 4 750 000 Kč / 43 181,82 Kč/m²



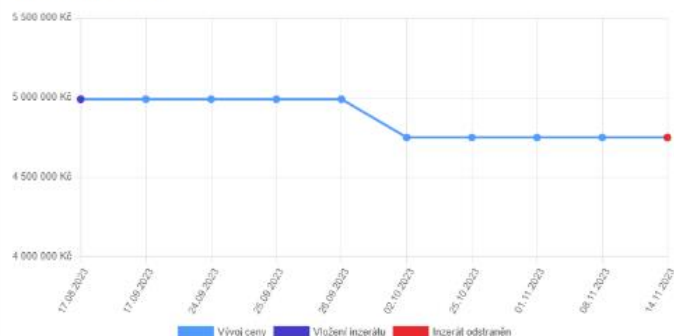
Lokalita	Melkusova, Znojmo, okres Znojmo	✎
Cena	4 750 000 Kč	✎
Poznámka k ceně	včetně provize RK	✎
Konstrukce	Smlíšená	✎
Plocha pozemku	224 m ²	✎
Stav	Dobrý	✎
Typ objektu	Patrový	✎
Elektrifika	230V	✎

Vytápění	Plynový kotel	✎
Podlahová plocha	110 m ²	✎
Užitná plocha	110 m ²	✎
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	✎
Kanalizace	Veřejná kanalizace	✎
Počet nadzemních podlaží domu	1	✎
Plyn	Plynovod	✎
Voda	Vodovod	✎

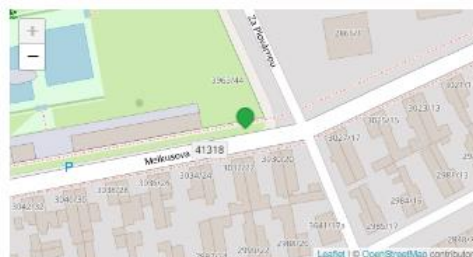
Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**, nebo ji **označit za neprodanou**.

Nabízíme k prodeji rodinný dům v bezpečné a rodinné čtvrti na adrese Ulice Melkusova, Část obce Znojmo, Obec Znojmo, okres Znojmo. Tato nemovitost je ideální pro rodiny s dětmi, díky své poloze v blízkosti škol, parků a dalších atrakcí pro děti. Dům se nachází v bloku a disponuje 3 pokoji. Je patrového typu a má jedno podlaží, které nabízí prostorný a příjemný obytný prostor pro celou rodinu. Stav objektu je velmi dobrý, což znamená, že noví majitelé nemusí řešit žádné dodatečné renovace. Celková užitná plocha domu činí 110m², zatímco zastavěná plocha je 70m². K dispozici je také menší zahrádka, která je ideální pro hry a relaxaci s dětmi. Nemovitost je částečně vybavena, což znamená, že noví majitelé mohou přizpůsobit interiér svým potřebám a představám. Kromě toho je k dispozici i terasa o rozloze 15,27m², která je ideální pro odpočinek a posezení s rodinou a přáteli. Co se týče občanské vybavenosti, okolí nabízí veškeré potřebné služby a vybavení v dosahu, včetně školy, školky, zdravotnických zařízení, pošty, supermarketu a kompletní sítě obchodů a služeb. Doprava je také dobře dostupná, jelikož v okolí jsou vlakové spoje, silnice, MHD a autobusové zastávky. Další výhodou této nemovitosti je dostupný internet a veškeré telekomunikační služby, které usnadní komunikaci a připojení k online světu. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

Vývoj historie ceny



Poloha nemovitosti



Vzorek č. 5:

Prodej, Rodinný dům, 90 m², Hlavní, Znojmo, okres Znojmo

Cena: 3 990 000 Kč / 44 333,33 Kč/m²

Lokalita	Hlavní, Znojmo, okres Znojmo	
Cena	3 990 000 Kč	
Konstrukce	Cihlová	
Plocha pozemku	212 m²	
Stav	Před rekonstrukcí	
Typ objektu	Přízemní	

Elektrifika	230V	
Užitná plocha	90 m²	
Počet nadzemních podlaží domu	1	
Plyn	Plynovod	
Voda	Vodovod	

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení.**

V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme ke koupi rodinný dům o dispozici 3+kk v Příjemčicích u Znojma . Jedná se o dům, který prošel v nedávné době úpravami (střeška, rozvody vody a elektřiny, garážová vrata), ale který je stále vhodný k další rekonstrukci, kde si nový majitel vše přizpůsobí vlastním představám. Dispozičně je tento rodinný dům řešen následovně: Z hlavní ulice vejde me vstupními dveřmi do chodby (6,5 m²), kde se nacházejí 3 menší komory. Z chodby je přístupná koupelna (7 m²), 1. ložnice (15 m²) s oknem do hlavní ulice a obývací pokoj s kuchyňským koutem (23 m²). Na obývací pokoj pak navazuje 2. ložnice (13 m²), jejíž okno ústí to zadní ulici. Z obytné části je přístupný uzavřený dvorek (24 m²), kam je možné vstoupit i z garáže - ta ústí též do zadní ulice. Před domem se pak nachází parkovací stání pro dvě auta. Dům je napojený na všechny inženýrské sítě kromě plynu, ale i ten je do domu přiveden. Není však zapojen a po domě dále rozveden. PENB se nyní zpracovává. Ukazatel energetické náročnosti G - mimořádně neehospodárná. Údaje budou průběžně aktualizovány. Příměstice jsou přílepkovou částí města Znojma, jsou tedy plně dostupné MHD, přesto stále i pěšmo. Také se zde nachází veškerá občanská vybavenost - mateřská i základní škola, lékař, obchody, možnosti sportovního vyžití atd. Pro více informací a prohlídku domu mě neváhejte kontaktovat, budu se na Vás moc těšit. Více

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)	Stav
19.10.2023	3 990 000	Vývoj ceny
20.11.2023	3 990 000	Vývoj ceny
21.12.2023	3 990 000	Vývoj ceny
04.01.2024	3 990 000	Vývoj ceny
11.02.2024	3 990 000	Vývoj ceny
19.02.2024	3 990 000	Vývoj ceny
26.02.2024	3 990 000	Vývoj ceny
04.03.2024	3 990 000	Vývoj ceny
09.03.2024	3 990 000	Vývoj ceny
06.02.2024	3 990 000	Stále aktivní

Poloha nemovitosti

Příloha č. 6b – Vzorky pro porovnání pozemků

Vzorek č. 1:

☆ Prodej, Pozemek, 1365 m², Přímětice, Znojmo, okres Znojmo

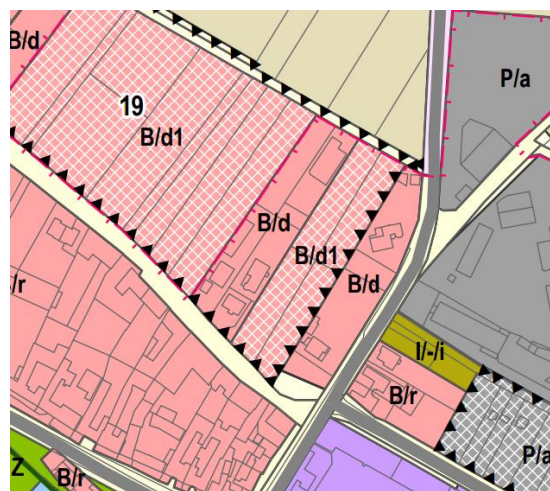
Cena: **KS** 2 500 000 Kč / 1 831,50 Kč/m²



Lokalita	Přímětice, Znojmo, okres Znojmo	Číslo řízení	V-8643/2023-713
Cena dle KS	2 500 000 Kč	Plocha pozemku	1365 m ²
Právní účinky ke dni	01.11.2023	Druh pozemku	Stavební pozemek

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-8643/2023-713** z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit, nebo odebrat.**




Nabízíme Vám k prodeji stavební pozemek o celkové rozloze 1365 m² v Příměticích. Pozemek je obdélníkového tvaru uliční šíře je přibližně 18 m a délka 76m. K pozemku jsou přivedeny všechny inženýrské sítě (voda, elektřina, kanalizace) kromě plynu, který vede pod příjezdovou cestou a je od pozemku vzdálen cca 3 metry. Na pozemek je vyřízeno kompletní stavební povolení na rodinný dům o zastavěné ploše 127 m² a krytým parkovacím stáním pro dvě auta. Nový majitel se tak může ihned pustit do výstavby svého vysněného bydlení. Díky velmi výhodné poloze bude mít budoucí majitel blízko na nákupy, do školky, školy i na autobusovou zastávku. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Pokud Vás nabídka zaujala, neváhejte a kontaktujte realitního makléře.



Vzorek č. 2:

☆ Prodej, Pozemek, 467 m², Koželužská, Znojmo, okres Znojmo

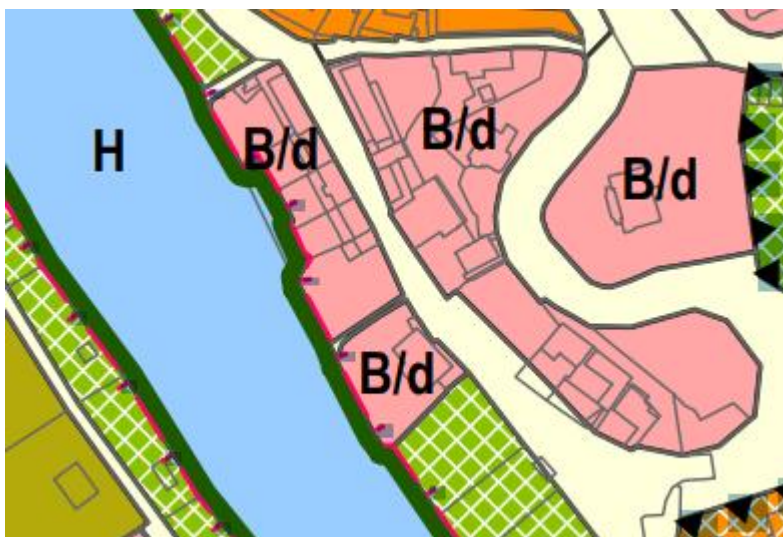
Cena: **KS** 1 235 000 Kč / 2 644,54 Kč/m²



Lokalita	Koželužská, Znojmo, okres Znojmo	Elektřina	230V a 400V
Cena dle KS	1 235 000 Kč	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Právní účinky ke dni	02.11.2023	Druh pozemku	Stavební pozemek
Číslo řízení	V-8702/2023-713	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Poznámka k ceně	+provize	Plyn	Plynovod
Plocha pozemku	467 m ²	Voda	Vodovod

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení **V-8702/2023-713** z katastru nemovitostí. Přiřazené číslo řízení můžete **změnit, nebo odebrat.**

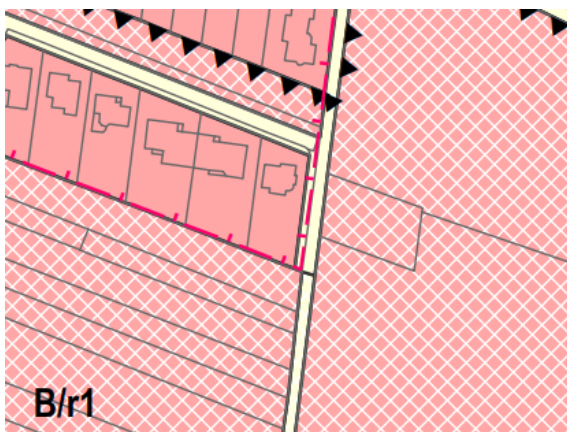
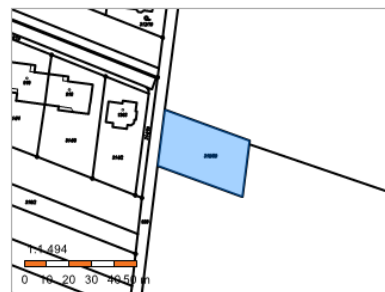
Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 467m² u řeky Dyje na Koželužské ulici ve Znojmě. Dle ÚP je pozemek určen ke stavbě rodinného domu. Kolem pozemku vedou inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plyn, elektřina). Pozemek se svažuje směrem k řece s výhledem na Kraví horu, orientace jih a západ. Možnost využití pozemku i rekreačně tzn. vybudování zahrady s chatou. Lokalita je turisticky vyhledávaná, zajíždí sem i MHD. Pro více informací volejte makléře.



Vzorek č. 3:

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	319/69
Obec:	Znojmo [593711]
Katastrální území:	Přímětice [736121]
Číslo LV:	1223
Výměra [m ²]:	976
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	orná půda



V-1236/2024-713

Jednotková cena: 1 178,- Kč/m² (cena viz kupní smlouva dále)

ej. 1-1236/2024-715-2-



MUDr. Iva Vavřínová, r.č. 675405/1953
bytem Třebonín 5, 286 01 Třebonín
na straně jedné jako *Prodávající* a

Mgr. Milan Kovárník, r.č. 651201/1836
bytem Příložany 93, 675 51 Jaroměřice nad Rokytnou
na straně druhé jako *Kupující*

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

smlouvu kupní o převodu nemovité věci ve smyslu § 2079 a násl.,

§ 2128 odst. 1 odst. 2 za užití § 1105 a § 560 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

1. Úvodní prohlášení stran

- a. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to pozemku parc. č. 319/69, o výměře 976 m², druh pozemku: orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond, zapsaného na LV č. 1223, vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, pro k.ú. Přímětice, obec Znojmo.
- b. Prodávající dále prohlašuje, že pozemek specifikovaný v bodě 1.a. nemá právní vady, že není ke dni uzavření této smlouvy kromě věcného břemene zřizování a provozování vedení zatížen právem třetí osoby s a není mu známo, že by jeho vlastnické právo bylo nebo by mohlo být omezeno následkem porušení povinností uložené mu zákonem, že by na základě toho bylo vedeno vůči Prodávajícímu řízení, v jehož důsledku by závazek z této smlouvy byl neplatný, nevykonatelný nebo nicotný.
- c. Prodávající prohlašuje, že pozemek má vlastnosti, jak bylo mezi stranami sjednáno, a jak lze u věci tohoto druhu očekávat.

2. Předmět smlouvy

- a. Prodávající prohlašuje, že touto smlouvou odevzdává Kupující, tedy na ni převádí své vlastnické právo podílu id. 1/2 na pozemku parc. č. 319/69 (dále jen „Předmět koupě“) se všemi součástmi a s příslušenstvími, právy a povinnostmi na něm váznoucími, přičemž Kupující Předmět koupě, tedy spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 pozemku parc. č. 319/69, přebírá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se za to Prodávajícímu zaplatit kupní cenu, jak je dále uvedeno.

3. Kupní cena a její splatnost

- a. Strany této smlouvy sjednávají kupní cenu v částce 1.150.000 Kč (slovy „jeden milion sto padesát tisíc korun českých“).
- b. Kupní cena bude Kupující uhrazena Prodávajícímu do pěti pracovních dnů bezhotovostním převodem na č. účtu 43-1446160257/0100, KB Čáslav poté, co jí bude ze strany Prodávajícího předloženo, že byl povolen vklad vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Kupující do katastru nemovitostí.

