

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 158/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č. 683, 684, 685 v obci Dyjákovičky, okrese Znojmo vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Dyjákovičky, obec Dyjákovičky, okres Znojmo, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 696.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	www.cenyodhady.cz

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
Adresa:	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX16225/16
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA	220 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 26.9.2022

Vyhotoveno: V Brně 27.9.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 696 pro k.ú. Dyjákovičky ze dne 19.6.2022 a to k datu místního šetření, tj. k 26.9.2022.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.9.2022 za přítomnosti znalce. Pozemky nejsou v terénu vytýčeny, ocenění je provedeno na základě listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a podkladů získaných z veřejně dostupných zdrojů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců (včetně kupních smluv s odkazem na vkladová řízení) dále uvedených pozemků v okrese Znojmo.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 696, k.ú. Dyjákovičky vyhotoveno dne 19.6.2022 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Dyjákovičky vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 26.9.2022.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 26.9.2022.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX16225/16 ze dne 1.9.2022.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném a účinném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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.*

(3) *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.*

(4) *Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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.*

(5) *Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

a) *nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*

b) *výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*

c) *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,*

d) *oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je*

jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Ve vlastní databázi, profesních databázích spolupracujících znalců, ve veřejném seznamu byly vyhledány srovnatelné nemovité věci v daném místě a okolí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro účely tohoto ocenění byly nemovité věci vyhledávány a hodnoceny dle následujících kritérií a to zejména: lokalita, velikost, využití.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Dyjákovičky, k.ú. Dyjákovičky

Adresa nemovité věci: Dyjákovičky, 669 02 Dyjákovičky

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Obec Dyjákovičky, ve kterém se nachází oceňované pozemky leží v Jihomoravském kraji, okrese Znojmo, jižním směrem od okresního města, na hranici s Rakouskem. Pozemky jsou umístěny v oblasti vinných sklepů, která je umístěna v jižní oddělené části obce, využívané jako zatravněné pozemky a zarostlé pozemky trvalými porosty, bez napojení na inženýrské sítě. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemky parc.č. 683, 684, 685.

Celkový popis nemovité věci

LV č. 696, k.ú. Dyjákovičky:

Pozemky se nacházejí se v oddělené části obce, jižním směrem od zastavěné části v lokalitě vinných sklepů. Pozemky jsou rovinaté, v části zarostlé trvalými porosty. Dle platného územního plánu obce jsou pozemky umístěny v ploše RX - plochy specifické rekreace - vinné sklepy.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků nebyly zjištěny.

Poznámka: Informace o pozemcích týkající se územního plánu byly získány ze stránek www.dyjakovicky.cz.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

Komentář: Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 696 ze dne 19.6.2022 pro k.ú. Dyjákovičky v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: nařízení exekucí, zahájení exekucí a exekuční příkazy k prodeji nemovitostí (viz. příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 696, tj. na nařízení exekucí, zahájení exekucí a exekuční příkazy k prodeji nemovitostí není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě informací získaných od objednatele posudku není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah tržního ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny porovnávané na 1 m² plochy pozemků a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

4.2. Ocenění

Tržní ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota****1.1. Pozemky****Oceňovaná nemovitá věc**

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně

uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí
vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě


Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.


Plocha pozemků celkem: 108,00 m²


Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Dyjákovičky, okres Znojmo			
Popis:	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 725 ve stejné lokalitě se stejným využitím, prodej 3.1.2022.			
Pozemek:	28,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 01/2022)			1,01	
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra (dle zápisu v KN)			1,00	
K3 Poloha - stejná poloha			1,00	
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - využitelnost			1,00	
				
				Zdroj: Katastr nemovitostí, V-32/2022-713
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
k 01/2022				
58 000	28	2 071	1,01	2 092

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Dyjákovičky, okres Znojmo				
Popis:	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 736 ve stejné lokalitě se stejným využitím, prodej 15.3.2022.				
Pozemek:	48,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 03/2022)	1,01				
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra (dle zápisu v KN)	1,00				
K3 Poloha - stejná poloha	1,00				
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - využitelnost	1,00				
					
	Zdroj: Katastr nemovitostí, V-2377/2022-713				
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 03/2022		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]	
95 000	48	1 979	1,01	1 999	

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Dyjákovičky, okres Znojmo				
Popis:	Jedná se o obdobný pozemek parc.č. 737 ve stejné lokalitě se stejným využitím, prodej 15.3.2022.				
Pozemek:	35,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 03/2022)	1,01				
K2 Velikosti objektu - obdobná výměra (dle zápisu v KN)	1,00				
K3 Poloha - stejná poloha	1,00				
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - využitelnost	1,00				
					
	Zdroj: Katastr nemovitostí, V-2375/2022-713				
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 03/2022		[Kč/m ²]	K_c	[Kč/m ²]	
70 000	35	2 000	1,01	2 020	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 1999,- Kč/m² až 2092,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 2037,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 2037,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	1 999 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 037 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 092 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	2 037 Kč/m²
Výměra pozemku	108,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	219 996 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky 219 996,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení 220 000 Kč

Silné stránky

- lokalita vhodná k činnostem dle územního plánu obce

Slabé stránky

- tvary a ucelenost pozemků

Obvyklá cena

220 000 Kč

slovy: Dvěštedvacettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na 1 m² plochy pozemků a následně porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Obdobné pozemky se obchodují vzhledem k poloze a využití dobře.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými věcmi nemovitými.

5.2. Kontrola postupu

Výsledná obvyklá cena je stanovena na základě porovnávací metody v souladu s definicí obvyklé ceny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

220 000 Kč

slovy: Dvěštedvacettisíc Kč

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití pozemků, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věci nemovitých - pozemků parc.č. 683, 684, 685 v obci Dyjákovičky, okrese Znojmo vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Dyjákovičky, obec Dyjákovičky, okres Znojmo, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 696, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 26.9.2022 po zaokrouhlení na 220.000,- Kč (slovy: dvěštedvacettisíc korun českých).

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Toto ocenění nemá podmínky správnosti.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	9
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Výřez z územního plánu.	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Náhrada nákladů znalce byla sjednána dle zákona č. 254/2019 Sb, ve znění vyhlášky č. 504/2020Sb., znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. faktura 110/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 22.12.1998, č.j. Spr. 3655/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 158/2022 evidence posudků.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

V Brně 27.9.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

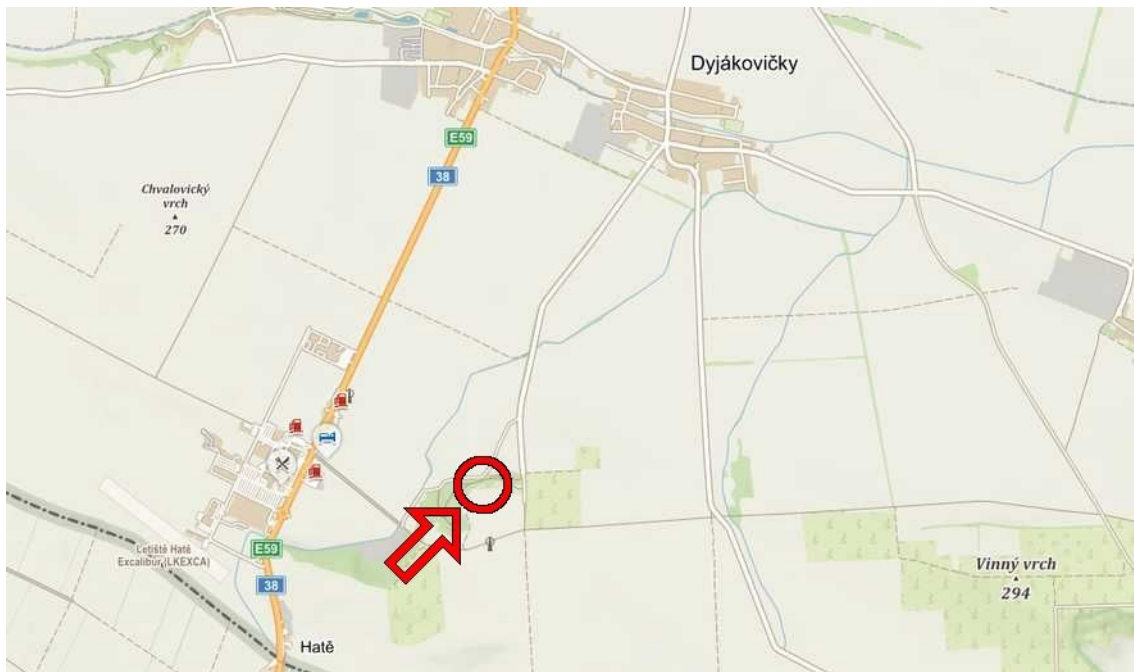
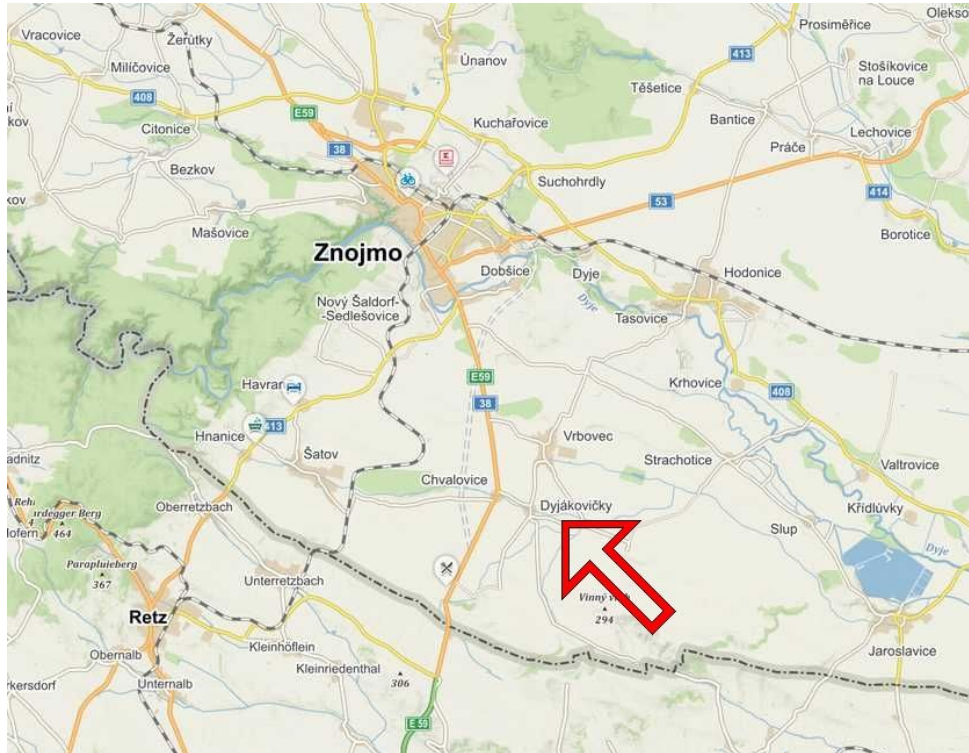
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.5.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**č: 158/2022**

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	9
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Výřez z územního plánu.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Oceňované pozemky



Oceňované pozemky



Oceňované pozemky

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 19.06.2022 18:27:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 16225/16 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr.Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593982 Dyjákovičky
 Kat.území: 634166 Dyjákovičky List vlastnictví: 696

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Vošický Miroslav, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
683	21	ostatní plocha	jiná plocha	
684	22	ostatní plocha	jiná plocha	
685	65	ostatní plocha	jiná plocha	

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 z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 28.589,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Okresní správa sociálního zabezpečení Pelhřimov,
 Pražská 2462, 39301 Pelhřimov

Povinnost k

Parcela: 683, Parcela: 684, Parcela: 685

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 47009/220-9017-25.3.2011-5082/VR18-13/EZ ze dne 07.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2018 14:28:04. Zápis proveden dne 29.03.2018.

V-2309/2018-713

Pořadí k 07.03.2018 14:28

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 12.809,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Tolstého 1455/2, 58601
 Jihlava

Povinnost k

Parcela: 683, Parcela: 684, Parcela: 685

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1209404/18/2910-00540-107861 pro Finanční úřad pro Kraj Vysočina ÚzP Pelhřimov ze dne 14.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2018 13:43:13. Zápis proveden dne 10.07.2018; uloženo na prac. Znojmo

V-5823/2018-713

Pořadí k 14.06.2018 13:43

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1209404/18/2910-00540-

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 19.06.2022 18:27:00

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593982 Dyjákovičky
Kat.území: 634166 Dyjákovičky List vlastnictví: 696
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

107861 pro Finanční úřad pro Kraj Vysočina ÚzP Pelhřimov ze dne 14.06.2018.
Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2018 13:43:13. Zápis proveden dne
10.07.2018; uloženo na prac. Znojmo

V-5823/2018-713

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1209404/18/2910-00540-
107861 pro Finanční úřad pro Kraj Vysočina ÚzP Pelhřimov ze dne 14.06.2018.
Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2018 13:43:13. Zápis proveden dne
10.07.2018; uloženo na prac. Znojmo

V-5823/2018-713

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 179.805,84 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Tolstého 1455/2, 58601
Jihlava

Povinnost k

Parcela: 683, Parcela: 684, Parcela: 685

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1556443/21/2910-00540-107861
pro Finanční úřad pro Kraj Vysočina, ÚzP Pelhřimov ze dne 08.10.2021. Právní
účinky zápisu k okamžiku 08.10.2021 14:00:53. Zápis proveden dne 02.11.2021;
uloženo na prac. Znojmo

V-10779/2021-713

Pořadí k 08.10.2021 14:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1556443/21/2910-00540-
107861 pro Finanční úřad pro Kraj Vysočina, ÚzP Pelhřimov ze dne 08.10.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2021 14:00:53. Zápis proveden dne
02.11.2021; uloženo na prac. Znojmo

V-10779/2021-713

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1556443/21/2910-00540-
107861 pro Finanční úřad pro Kraj Vysočina, ÚzP Pelhřimov ze dne 08.10.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2021 14:00:53. Zápis proveden dne
02.11.2021; uloženo na prac. Znojmo

V-10779/2021-713

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

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

Povinnost k

Vošický Miroslav, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec,

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 19.06.2022 18:27:00

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593982 Dyjákovičky

Kat.území: 634166 Dyjákovičky

List vlastnictví: 696

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 683, Parcela: 684, Parcela: 685

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň - město 134 EX-03162/2017 -109 ze dne 04.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2018 17:01:13. Zápis proveden dne 07.03.2018; uloženo na prac. Znojmo Z-1445/2018-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Fojtová, Pražská 1156, Pelhřimov

Povinnost k

Vošický Miroslav, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec,
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 049 EX 00265/15-005 (5 EXE 780/2015-16) ze dne 14.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2018 14:00:03. Zápis proveden dne 22.03.2018; uloženo na prac. Pelhřimov Z-804/2018-304

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 683, Parcela: 684, Parcela: 685

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Pelhřimov 049 EX-00265/2015 -050 ze dne 19.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2018 14:00:01. Zápis proveden dne 26.03.2018; uloženo na prac. Znojmo Z-1751/2018-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Fojtová, Pražská 1156, Pelhřimov

Povinnost k

Vošický Miroslav, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec,
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 049 EX 00542/15-005 (5 EXE 1562/2015-13) ze dne 12.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2018 14:00:01. Zápis proveden dne 22.03.2018; uloženo na prac. Pelhřimov Z-802/2018-304

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 683, Parcela: 684, Parcela: 685

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Pelhřimov 049 EX-00542/2015 -046 ze dne 19.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2018 14:00:01. Zápis proveden dne 26.03.2018; uloženo na prac. Znojmo Z-1750/2018-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Fojtová, Pražská 1156, Pelhřimov

Povinnost k

Vošický Miroslav, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec,
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 049 EX 00420/16-007 (5 EXE 41/2017-14) ze dne 27.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2018

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 19.06.2022 18:27:00

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593982 Dyjákovičky
Kat.území: 634166 Dyjákovičky List vlastnictví: 696
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

18.11.2021.

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí k čj. 1692393/21/2910-00540-107861 ze dne 16.11.2021. Právní moc ke dni 19.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2021 13:58:15. Zápis proveden dne 16.12.2021.
Z-7624/2021-713
Z-8088/2021-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní č. 59/2017 ze dne 02.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2017 08:59:35. Zápis proveden dne 20.12.2017.

Pro: Vošický Miroslav, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec

V-11487/2017-713

RČ/IČO: [REDACTED]

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.06.2022 20:20:17

Kopie katastrální mapy

