

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11991-1769/2020

Objednatel znaleckého posudku: Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.
Exekutorský úřad Litoměřice
Masarykova 679/33
412 01 Litoměřice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby exekučního řízení č.j.: 124 EX 17479/12.

Adresa předmětu ocenění: Pod Vinohrady 78/106, Popůvky, okres Brno-
venkov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 19.08.2020

Zpracováno ke dni: 19.08.2020

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

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.09.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 k rodinnému domu č.p. 78 vč. příslušenství a pozemkům parc. č. 1481, 1482, 1483/1 v katastrálním území Popůvky u Brna, obec Popůvky, okres Brno-venkov.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 78, obec Popůvky
Adresa předmětu ocenění:	Pod Vinohrady 78/106, Popůvky, okres Brno-venkov
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Brno-venkov
Obec:	Popůvky
Ulice:	Pod Vinohrady
Katastrální území:	Popůvky u Brna

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 19.08.2020.

Povinná paní Jitka Jobánková, trvale bytem Pod Vinohrady 78/106, 66441, Popůvky, se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila. Stavba rodinného domu tak nebyla zpřístupněna a ohledání proběhlo pouze z veřejně dostupných prostor. Stavební dokumentace nebyla předložena. Popis stavby je založen pouze na externím ohledání nemovitosti. Kompletní stav a vybavení domu tedy není zcela známo a získané informace nebo rozměry tak vždy nemusí zcela odrážet skutečnost, jelikož mohou být založeny pouze na odborném posouzení zhotovitele znaleckého posudku. Pro ocenění byly použity informace získané při místním šetření, informace z katastru nemovitostí, satelitních snímků a dalších veřejně dostupných zdrojů.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 14.07.2020
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 02.09.2020
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 19.08.2020
- pořízená fotodokumentace
- realitní inzerce
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

<u>Vlastnické právo:</u>	<u>Podíl:</u>
Čechovič Dušan, č. ev. 409, 66441 Popůvky	1/3
Čechovič Rudolf, Dlouhá 137, 69125 Vranovice	1/3
Jobánková Jitka, Pod Vinohrady 78/106, 66441 Popůvky	1/3

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 78 vč. příslušenství a pozemky parc. č. 1481, 1482, 1483/1 v katastrálním území Popůvky u Brna, obec Popůvky, okres Brno-venkov.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je postaven jako koncový řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům patrně není podsklepený, je zde půda a patrně nemá vybudované obytné podkroví. Stáří rodinného domu není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří domu je 80 a více let. Stavba nevykazuje známky významné údržby ani rozsáhlejších úprav. Pravděpodobně je téměř v původním stavu. Vnitřní vybavení a konstrukční řešení není známo. Stavba vykazuje známky poškození – zdivo je místy vlhké, jsou patrné praskliny, omítka místy opadaná. Předpokládá se, že stavba je určena spíše k celkové rekonstrukci.

Základy jsou patrně smíšené, konstrukce objektu je patrně zděná, možnost smíšeného zdiva (pálená cihla, nepálená cihla, kámen). Střecha je sedlová, ve dvorní části pultová, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové. Jsou zde zdvojená dřevěná okna. Obytné prostory jsou orientovány na jihovýchod, jihozápad.

Odhadovaná podlahová plocha domu činí asi 65 m².

Zavedení a funkčnost přípojek inženýrských sítí nemohla být ověřena. Dům je pravděpodobně připojen na elektřinu a vodovod. Před domem se nachází studna.

Na pozemcích o celkové výměře 1280 m² se mimo stavby rodinného domu nachází vedlejší stavba přistavená k domu v jeho SV části, dále se na pozemku nacházejí trvalé porosty. Předzahrádka je oplocena pletivem do ocelových rámců na betonové podezdívce, do dvora je plechový plot s vjezdovou bránou. Samotný pozemek je svažité.

K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Dům je situovaný na severním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně - rekreační zóně. Občanská vybavenost je v obci omezená – obchody, škola – ostatní v dojezdové vzdálenosti v Brně.

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

V místě je zastávka autobusových příměstských i dálkových spojů.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 19.08.2020 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.

Rodinný dům č.p. 78, obec Popůvky

Rodinný dům č.p. 78 v ulici Pod Vinohrady, obec Popůvky					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Pod Vinohrady, Popůvky, okres Brno-venkov	65 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1280 m ²	vedlejší stavba
1	Za Bránou, Neslovice, okres Brno-venkov	85 m ² , Přízemní	Dobrý	923 m ²	dílna, průjezd
2	Žatčany, okres Brno-venkov	90 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	453 m ²	-
3	Kanice, okres Brno-venkov	70 m ² , Přízemní	Špatný	705 m ²	vedlejší stavba
4	Pod Sirotkem, Radostice, okres Brno-venkov	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1741 m ²	vedlejší stavba
5	Starý Lískovec, Brno, okres Brno-město	85 m ² , Přízemní	Dobrý	933 m ²	-

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	25.882,35 Kč	0.9	23.294,12 Kč	0.96	0.96	1.05	0.87	1.00	1.01	0.8503	27.395,17 Kč
2	25.555,56 Kč	Nepoužit	25.555,56 Kč	0.95	0.95	1.00	0.71	0.98	0.98	0.6154	41.526,74 Kč
3	35.602,64 Kč	Nepoužit	35.602,64 Kč	0.96	0.99	0.95	0.80	1.00	1.03	0.7440	47.853,02 Kč
4	23.000,00 Kč	Nepoužit	23.000,00 Kč	0.96	0.93	1.00	1.08	1.00	0.99	0.9546	24.093,86 Kč
5	29.400,00 Kč	Nepoužit	29.400,00 Kč	1.03	0.96	1.10	0.88	0.98	0.99	0.9286	31.660,57 Kč
Celkem průměr											34.505,87 Kč
Minimum											24.093,86 Kč
Maximum											47.853,02 Kč
Směrodatná odchylka - s											9.931,10 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											24.574,77 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											44.436,97 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

34.505,87 Kč/m²

*

65,00 m²

= 2.242.882 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.240.000,-- Kč

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

Rodinný dům č.p. 78 v ulici Pod Vinohrady, obec Popůvky					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Pod Vinohrady, Popůvky, okres Brno-venkov	65 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1280 m ²	vedlejší stavba
1	Za Bránou, Neslovice, okres Brno-venkov	85 m ² , Přízemní	Dobrý	923 m ²	dílna, průjezd
2	Žatčany, okres Brno-venkov	90 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	453 m ²	-
3	Kanice, okres Brno-venkov	70 m ² , Přízemní	Špatný	705 m ²	vedlejší stavba
4	Pod Sirotkem, Radostice, okres Brno-venkov	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1741 m ²	vedlejší stavba
5	Starý Lískovec, Brno, okres Brno-město	85 m ² , Přízemní	Dobrý	933 m ²	-

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	25.882,35	0,90	23.294,12
2	25.555,56	-	25.555,56
3	35.602,64	-	35.602,64
4	23.000,00	-	23.000,00
5	29.400,00	-	29.400,00
	Maximální hodnota	35.602,64	(případ č.3)
	Minimální hodnota	23.000,00	(případ č.4)
	Relace min vs. max hodnoty	1,5479	OK
	Aritmetický průměr	27.370,46	

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

Rodinný dům č.p. 78 v ulici Pod Vinohrady, obec Popůvky						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Pod Vinohrady, Popůvky, okres Brno-venkov	65 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1280 m ²	vedlejší stavba	X
1	Za Bránou, Neslovice, okres Brno-venkov	85 m ² , Přízemní	Dobrý	923 m ²	dílna, příjezd	1
2	Žatčany, okres Brno-venkov	90 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	453 m ²	-	2
3	Kanice, okres Brno-venkov	70 m ² , Přízemní	Špatný	705 m ²	vedlejší stavba	3
4	Pod Sirotkem, Radostice, okres Brno-venkov	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1741 m ²	vedlejší stavba	2
5	Starý Lískovec, Brno, okres Brno-město	85 m ² , Přízemní	Dobrý	933 m ²	-	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	25.882,35	0,90	23.294,12	1	23.294,12
2	25.555,56	-	25.555,56	2	51.111,12
3	35.602,64	-	35.602,64	3	106.807,92
4	23.000,00	-	23.000,00	2	46.000,00
5	29.400,00	-	29.400,00	3	88.200,00

Mezisoučet 11 315.413,16
Celkem **28.673,92**

Základní cena: 28.673,92 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$28.673,92 * 1,1000 = 31.541,31 \text{ Kč/m}^2$$

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

31.541,31 Kč/m²

*** 65,00 m²**

= 2.050.185,15 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.050.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

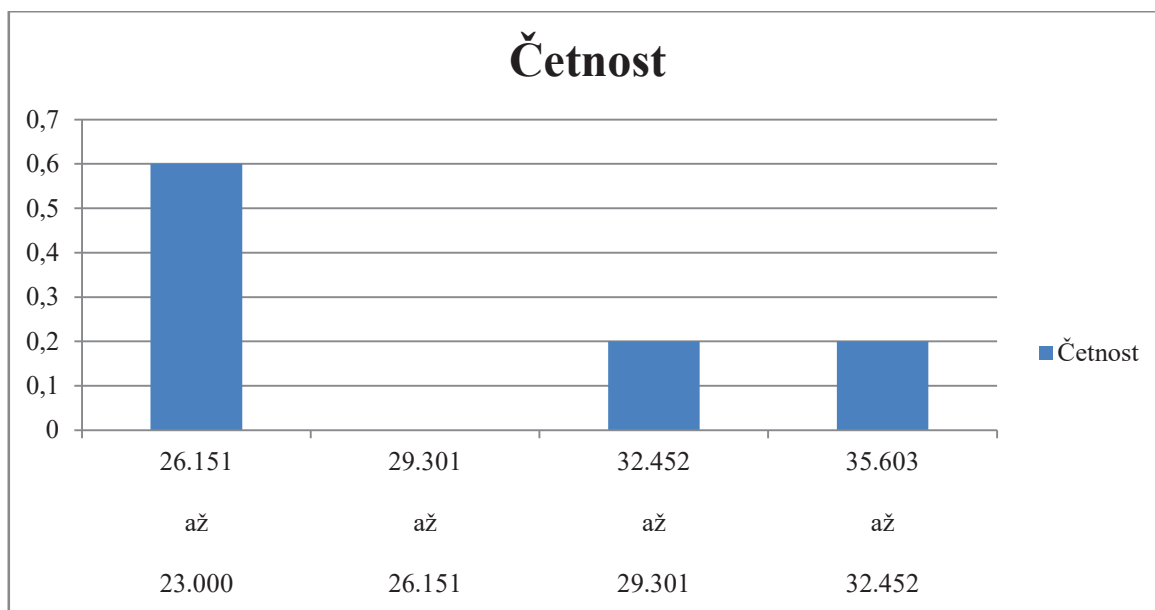
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	25.882	0,90	23.294,12
2	25.556	-	25.555,56
3	35.603	-	35.602,64
4	23.000	-	23.000,00
5	29.400	-	29.400,00

Střední hodnota	27.370,46
Medián	25.555,56
Rozdíl max-min	12.602,64
Minimum	23.000,00
Maximum	35.602,64

Rozdělení četnosti

Třidy			Četnost	Pravděpodobnost
23.000	až	26.151	3	0.6
26.151	až	29.301	0	0
29.301	až	32.452	1	0.2
32.452	až	35.603	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **23.000,00 Kč/m²** do **26.150,65 Kč/m²**

*** 65,00 m²**

od **1.495.000,00 Kč** do **1.699.792,25 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **1.500.000,-- Kč** do **1.700.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

2.240.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.050.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.500.000,-- Kč do 1.700.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí, kdy neuvažujeme zástavní práva, exekuční nařízení váznoucí na nemovitosti a ani jiné mimořádné okolnosti stanovujeme obvyklou cenu celku předmětného majetku na

2.150.000,- Kč

Slovy: Dvamilionyjednostopadesát tisíc korun

Předmětem znaleckého posudku je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 na výše uvedených nemovitých věcech. V takovém případě je nutné zohlednit výrazně nižší tržní atraktivitu z důvodu ocenění minoritního podílu na rezidenční stavbě a přilehlém pozemku. Cenu redukuje na základě předchozího tvrzení o 30%. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 na předmětném nemovitém majetku stanovujeme v daném místě a čase po zaokrouhlení na

500.000,- Kč

Slovy: Pětset tisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 07.09.2020

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 11991-1769/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2020 13:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 17479/12 pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583669 Popůvky
Kat.území: 725871 Popůvky u Brna List vlastnictví: 338
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Čechovič Dušan, č.ev. 409, 66441 Popůvky	530514/134	1/3
Čechovič Rudolf, Dlouhá 137, 69125 Vranovice	510918/106	1/3
Jobánková Jitka, Pod Vinohrady 78/106, 66441 Popůvky	635625/1627	1/3

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1481	260	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Popůvky, č.p. 78, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1481					
	1482	52	zahrada		zemědělský půdní fond
	1483/1	968	zahrada		zemědělský půdní fond

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

den vzniku 25.10.2012

- k id.podílu 1/3

k zajištění pohledávky ve výši 68 942,00 Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce

Oprávnění pro

PROFI CREDIT Czech, a.s., Klimentská 1216/46, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 61860069

Povinnost k

Jobánková Jitka, Pod Vinohrady 78/106, 66441 Popůvky, RČ/IČO: 635625/1627

Parcela: 1481, Parcela: 1482, Parcela: 1483/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Plzeň-město 108 EX-03437/2012 -011 ze dne 25.10.2012.

Z-29469/2012-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 29.763,64 Kč a příslušenství, nákladů soudního řízení a nákladů exekuce

den vzniku 3.4.2013

k id.1/3

Oprávnění pro

Intrum Czech, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 27221971

Povinnost k

Jobánková Jitka, Pod Vinohrady 78/106, 66441 Popůvky, RČ/IČO: 635625/1627

Parcela: 1481, Parcela: 1482, Parcela: 1483/1

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2020 13:55:03

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583669 Popůvky
Kat.území: 725871 Popůvky u Brna List vlastnictví: 338
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-17479/2012 -41 ze dne 03.04.2013.
Z-8707/2013-703

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 13.466,71 Kč s příslušenstvím, nákladů nalézacího řízení
k id.1/3

Oprávnění pro

SECAPITAL S á.R.L., id.č. B 108305, Avane Charles de
Gaulle 2, Luxembourg L-1911, Lucembursko

Povinnost k

Jobánková Jitka, Pod Vinohrady 78/106, 66441 Popůvky,
RČ/IČO: 635625/1627
Parcela: 1481, Parcela: 1482, Parcela: 1483/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-23249/2014 -13 ze dne 10.12.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 10.12.2014 17:14:20. Zápis proveden dne 07.01.2015.
V-24499/2014-703

Pořadí k 10.12.2014 17:14

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Zdeněk Zítka, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Jobánková Jitka, Pod Vinohrady 78/106, 66441 Popůvky,
RČ/IČO: 635625/1627

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu Brno-venkov 22 EXE-1277/2012 -
7 ze dne 21.08.2012; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-26176/2012-703

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Novobranská 20, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Jobánková Jitka, Pod Vinohrady 78/106, 66441 Popůvky,
RČ/IČO: 635625/1627

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu Brno-venkov 22 EXE-1701/2012
-24 ze dne 01.10.2012; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-8706/2013-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j.22 EXE
1701/2012-24 ze dne 01.10.2012. Právní moc ke dni 18.12.2012; uloženo na prac.
Brno-venkov

Z-10092/2013-703

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id.1/3

Povinnost k

Jobánková Jitka, Pod Vinohrady 78/106, 66441 Popůvky,
RČ/IČO: 635625/1627

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2020 13:55:03

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583669 Popůvky
Kat.území: 725871 Popůvky u Brna List vlastnictví: 338
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1481, Parcela: 1482, Parcela: 1483/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice 124
EX-17479/2012 -42 ze dne 03.04.2013.

Z-8708/2013-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu
Litoměřice 124EX-17479/2012 -42 ze dne 03.04.2013. Právní moc ke dni
05.04.2013.

Z-10092/2013-703

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Jobánková Jitka, Pod Vinohrady 78/106, 66441 Popůvky,
RČ/IČO: 635625/1627

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
venkov 137Ex-23249/2014 -11 ze dne 04.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
04.12.2014 17:54:08. Zápis proveden dne 08.12.2014; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-23187/2014-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id.1/3

Povinnost k

Jobánková Jitka, Pod Vinohrady 78/106, 66441
Popůvky, RČ/IČO: 635625/1627

Parcela: 1481, Parcela: 1482, Parcela: 1483/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-
venkov 137EX-23249/2014 -14 ze dne 10.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
10.12.2014 17:14:14. Zápis proveden dne 16.12.2014; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-23512/2014-703

o Nařízení exekuce

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

Povinnost k

Jobánková Jitka, Pod Vinohrady 78/106, 66441 Popůvky,
RČ/IČO: 635625/1627

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu Brno-venkov 28 Nc-5274/2008 -
5 ze dne 01.04.2008. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2016 19:19:47. Zápis
proveden dne 15.01.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-573/2016-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id.1/3

Povinnost k

Jobánková Jitka, Pod Vinohrady 78/106, 66441
Popůvky, RČ/IČO: 635625/1627

Parcela: 1481, Parcela: 1482, Parcela: 1483/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha-východ

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2020 13:55:03

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583669 Popůvky
Kat.území: 725871 Popůvky u Brna List vlastnictví: 338
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

081 EX-14184/2008 -133 ze dne 13.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku
13.01.2016 19:27:25. Zápis proveden dne 21.01.2016; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-578/2016-703

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 1483/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 107/1999 Okresního soudu Brno-venkov ze dne
25.11.1999,
právní moc dne 28.12.1999 (13D 107/99).

POLVZ:14/2000

Z-8600014/2000-732

Pro: Čechovič Dušan, č.ev. 409, 66441 Popůvky

RČ/IČO: 530514/134

Jobánková Jitka, Pod Vinohrady 78/106, 66441 Popůvky

635625/1627

Čechovič Rudolf, Dlouhá 137, 69125 Vranovice

510918/106

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1482	24078	27
	25800	25
1483/1	24078	968

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.07.2020 14:11:26

Vyobrazení v katastrální mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

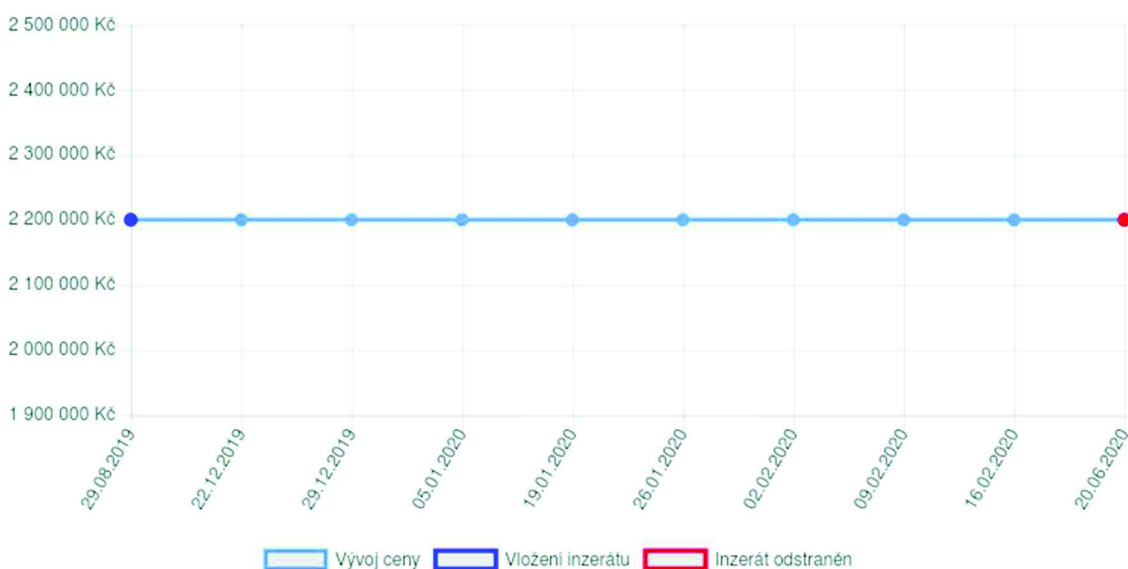


Prodej, Rodinný dům, 85 m², Za Bránou, Neslovice, okres Brno-venkov

Celková cena: 2.200.000 Kč

Adresa: Za Bránou, Neslovice, okres Brno-venkov

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



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

Adresa	Za Bránou, Neslovice, okres Brno-venkov	Stav objektu	Dobrý
Cena	2 200 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	198
Poznámka k ceně	2 200 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	85
Provize	+ provize RK	Podlahová plocha	85
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	923
Typ domu	Prizemní		

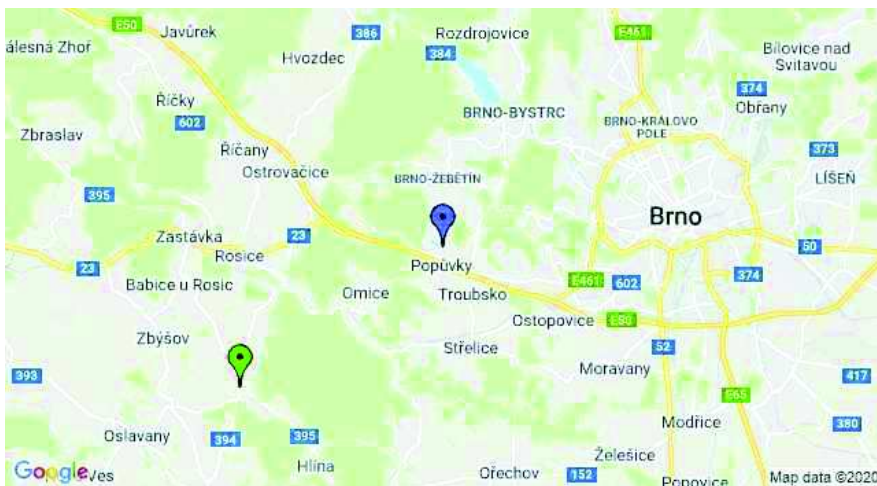
Slovní popis

Okr Brno-venkov, Neslovice. Prodej koncového řadového RD 1+1 se zahradou, dvorem, dílnou a sklepem. Sítě: plynová přípojka, obecní voda, obecní kanalizace, elektřina 230/400 V. Celková výměra 923 m². Dispozice domu: pokoj s kuchyní a jídelnou 26 m², chodba 24 m², koupelna 5 m², WC 3 m², komora, dílna, sklep, průjezd do dvora, technická budova. Dům je vystavěn roku cca 1940 ze smíšeného zdiva, je po částečné rekonstrukci, bez izolace proti zemi vlhkosti, střecha sedlová. Sítě: přípojka obecní kanalizace, voda obecní, vlastní studna, plynová přípojka před domem, elektřina 230/400 V. Vytápění domu je v současné době řešeno krbovými kamny, okno v pokoji je plastové, ostatní okna dvojitá dřevěná, vstupní dveře do domu plastové, podlahy pokryté dlažbou. Dům je vhodný k rekonstrukci nebo pro přestavbu na větší dům. Z domu je vstup do technické budovy, která je vystavěna z cihel Ytong. Na budovu navazuje oplocená udržovaná zahrada, jsou zde vzrostlé stromy a záhonky. Uzavřený dvůr skýtá dostatek soukromí. Dům se nachází téměř na konci obce při hlavní komunikaci. Z obce Neslovice je velmi dobrá dostupnost do Brna 22 km, Ivančice 5 km, IDS. Obec má poštu, mateřskou a základní školu, restauraci, obchod. Průkaz energetické náročnosti budovy: G Skupina energetické náročnosti může být změněna po přepracování průkazu. U naší společnosti je možné využít služeb odhadce a konzultace s poradcem zdarma, který Vám nezávazně poradí v oblasti hypotečních úvěrů, stavebních spoření, podnikatelských úvěrů a všech forem pojištění.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

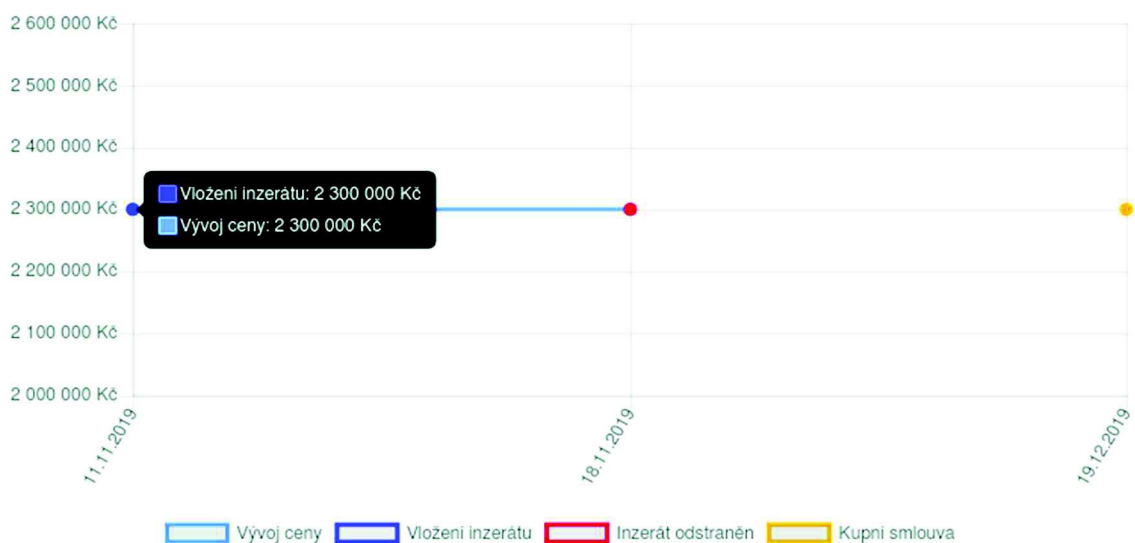


Prodej, Rodinný dům, 90 m², Žatčany, okres Brno-venkov

Celková cena: 2.300.000 Kč

Adresa: Žatčany, okres Brno-venkov

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



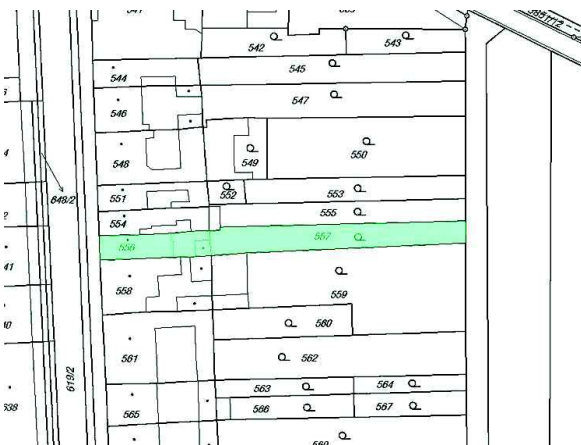
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Žatčany, okres Brno-venkov	Typ domu	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	2 300 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	19.12.2019	Zastavěná plocha (m2)	136
Číslo řízení	V-4459/2020-703	Plocha užitná	90
Poznámka k ceně	2 300 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	90
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	453

Slovní popis

Okres Brno - venkov, Žatčany. Prodej rodinného domu se zahradou. Dům je napojen na elektřinu, obecní vodovod, kanalizaci, plynová přípojka před domem. Dům je určen k rekonstrukci. Rodinný dům je vystavěn ze smíšeného zdiva (převažuje cihla), sedlová střecha je pokryta pálenou taškou, uvnitř domu je započatá rekonstrukce. Ze zadní obytné místnosti je vstup do oplocené zahrady. V obci je částečná občanská vybavenost, obecní úřad, mateřská a základní škola, knihovna, dětské hřiště, potraviny. Výborná dostupnost do centra Brna 16 km. Průkaz energetické náročnosti budovy: G Skupina energetické náročnosti může být změněna po přepracování průkazu. U naší společnosti je možné využít služeb odhadce a konzultace s poradcem zdarma, který Vám nezávazně poradí v oblasti hypotečních úvěrů, stavebních spoření, podnikatelských úvěrů a všech forem pojištění.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

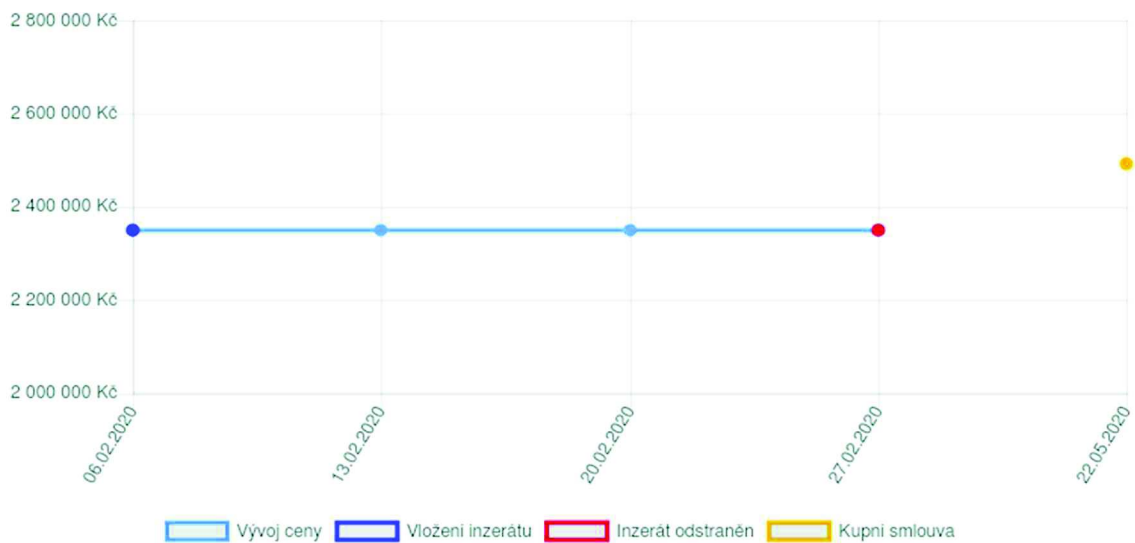


Prodej, Rodinný dům, 70 m², Kanice, okres Brno-venkov

Celková cena: 2.492.185 Kč

Adresa: Kanice, okres Brno-venkov

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)

Adresa	Kanice, okres Brno-venkov	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	2 492 185 Kč	Stav objektu	Špatný
Kupní smlouva podepsaná dne	22.05.2020	Zastavěná plocha (m²)	406
Číslo řízení	V-8988/2020-703	Plocha užitná	70
Poznámka k ceně	2 350 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	705
Konstrukce budovy	Smišená	Umístění objektu	Klidná část obce
Typ domu	Prizemní		

Slovní popis

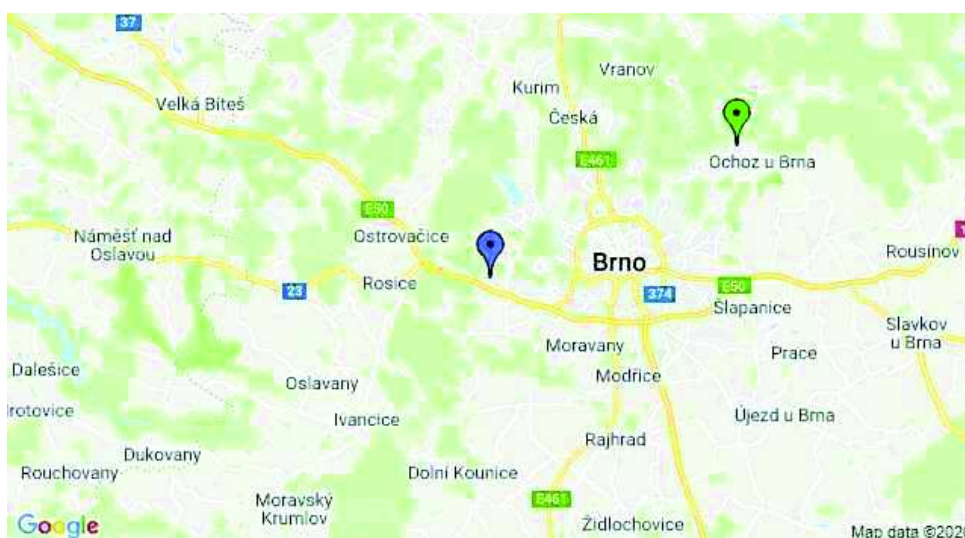
Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji stavební pozemek se stávajícím RD v obci Kanice. Rodinný dům je v původním stavu, bez rekonstrukce neobyvatelný. Je tvořen hlavní budovou s pěkným klenutým sklípkem a přístavbami. Parcela je z části rovinatá, z části svažité. Celková plocha pozemku je 705m², z toho zastavěná plocha činí 406 m². Parcela díky své poloze a uliční šíři více jak 15 metrů nabízí možnost výstavby zajímavého domu i s parkováním pro více aut. Na parcele je nyní zavedena elektřina, veřejný vodovod, kanalizace i plyn. Velkou výhodou je i vlastní studna. Jedná se o pozemek v lukrativní lokalitě obklopené lesy a přírodou, která je zároveň velmi dobře dostupná do Brna (pravidelné autobusové spoje IDS s navazujícím vlakovým spojením v Bílovicích nad Svitavou). Z občanské vybavenosti je k dispozici škola, školka, obchod se smíšeným zbožím, restaurace, obecní úřad, pošta, knihovna, hřiště, lékař, ve vedlejší obci tenisové kurty a koupaliště. Klíče v RK. Majitel si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií. Pro více informací a nezávaznou prohlídku kontaktujte makléřku Galinu Suchánkovou.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

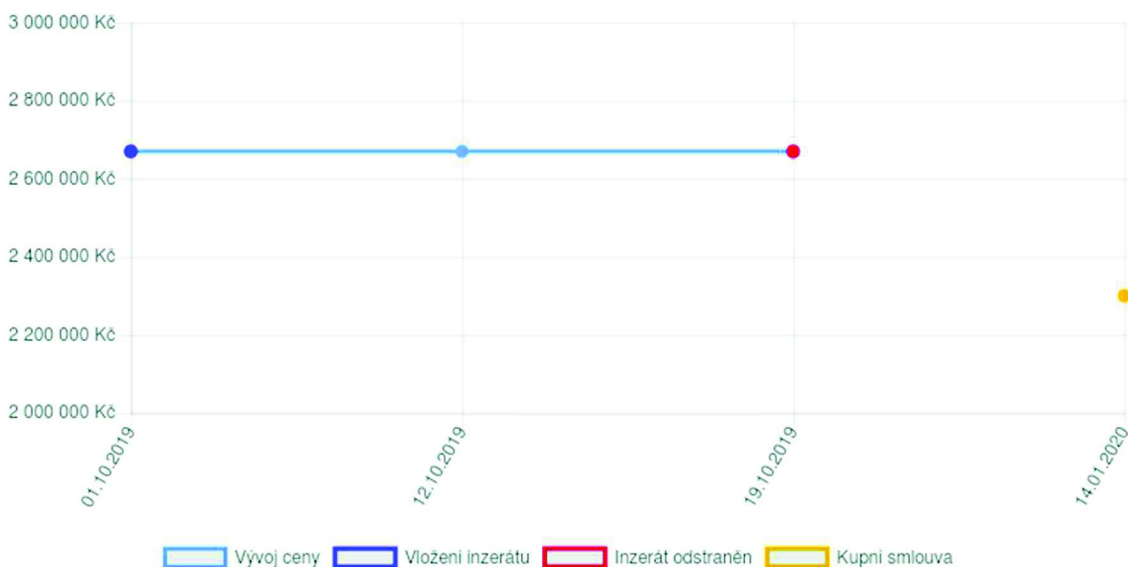


Prodej, Rodinný dům, 100 m², Pod Sirotkem, Radostice, okres Brno-venkov

Celková cena: 2.300.000 Kč

Adresa: Pod Sirotkem, Radostice, okres Brno-venkov

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)

Adresa	Pod Sirotkem, Radostice, okres Brno-venkov	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena dle kupní smlouvy	2 300 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	145
Kupní smlouva podepsaná dne	14.01.2020	Plocha užitná	120
Číslo řízení	V-1172/2020-703	Podlahová plocha	100
Poznámka k ceně	2 670 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha přidruženého pozemku	1741
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Typ domu	Přízemní	Voda	Místní zdroj
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Klidná část obce

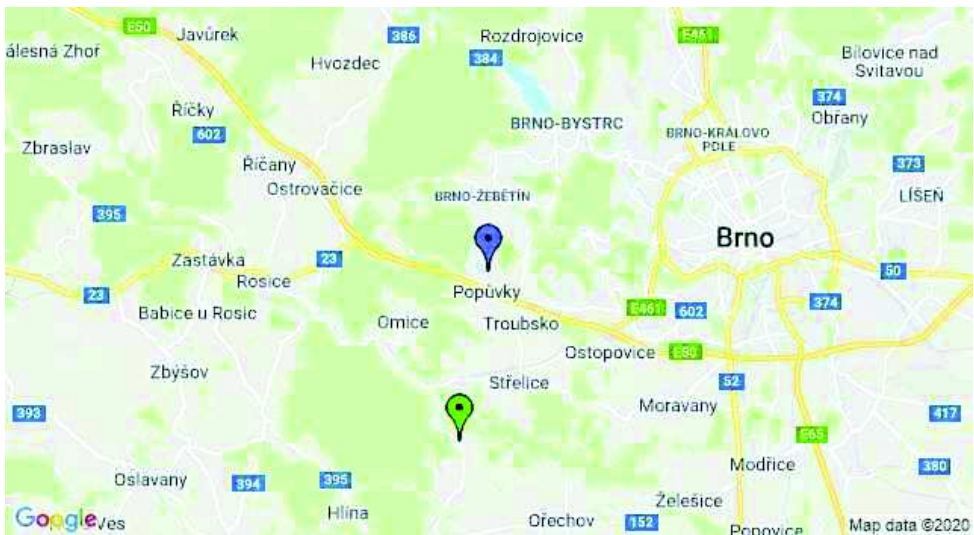
Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům 4+1 v obci Radostice s předzahrádkou, dvorem a velkou zahradou. Celková plocha pozemku činí 1741 m² z toho zastavěná plocha má rozměr 145 m². Dům je napojen na rozvod elektřiny a má vlastní studnu. V přilehlé ulici vede obecní kanalizace, vodovod, plyn a vedení internetu, na které je dům třeba napojit. Část zahrady u domu je oplocená, větší pak otevřená a nyní využívána jako sad. Ze sadu je možno vstoupit přímo do lesa obklopujícího místní fotbalového hřiště. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci. Obec Radostice nabízí klidné bydlení s dostupností do Brna cca 15 km. Financovat lze hypotečním úvěrem, se kterým Vám rádi poradíme. Doporučuji prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

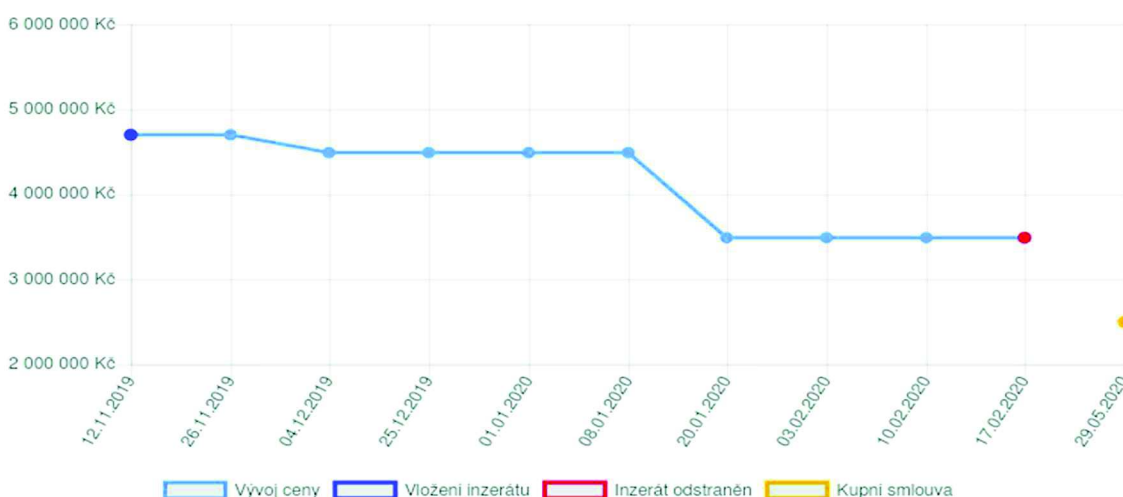


Prodej, Rodinný dům, 85 m², Starý Lískovec, Brno, okres Brno-město

Celková cena: 2.499.000 Kč

Adresa: Starý Lískovec, Brno, okres Brno-město

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)

Adresa	Starý Lískovec, Brno, okres Brno-město	Typ domu	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	2 499 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	29.05.2020	Plocha užitná	85
Číslo řízení	V-9685/2020-702	Plocha přidruženého pozemku	933
Poznámka k ceně	3 490 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

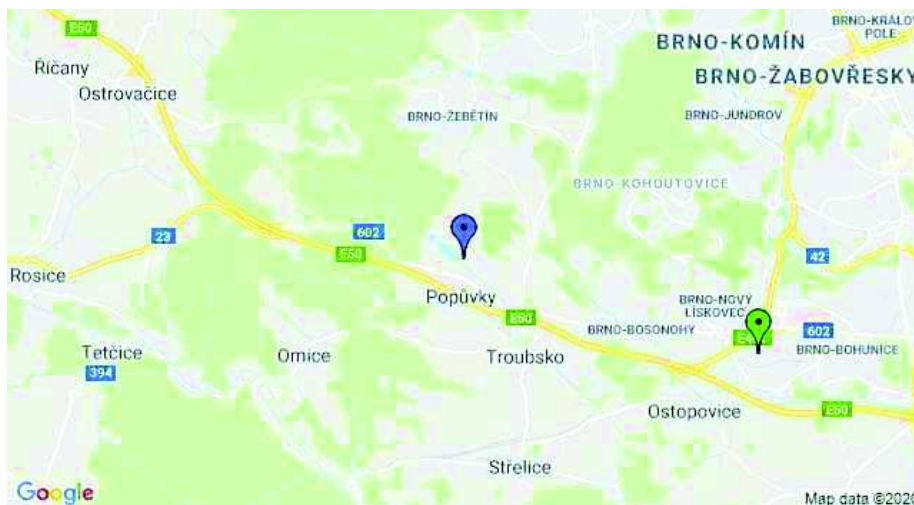
Hledáte bydlení v přírodě a přitom s dostupností všech městských vymožeností, tak právě pro vás máme tuto zajímavou nabídku. Jedná se o samostatně stojící dům s č.p. v oblasti zahrad mezi dálnicí a železniční tratí, kde stojí jen několik rodinných domů a ostatní pozemky jsou využívány pouze k rekreaci. Vstupní chodbou se dostaneme do dvou samostatných pokojů a dále pak do koupelny se sprchovým koutem a toaletou.

Kuchyně je orientovaná do zahrady. Přímo z obytného prostoru je vstup na půdu, o kterou lze zvýšit obytný prostor. Dům je podsklepený, vzhledem k tomu, že dům kopíruje terén je tento prostor v podstatě přízemí. Za domem je rozlehlá zahrada s mnoha stromy, kterou lze využít jak k relaxaci, tak i jako zahradu užitnou.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost