

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 052434/2023

Zadavatel znaleckého posudku: AKKRM insolvence, v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Richard Adámek
Bc., Únanov č.p. 460, 671 31 Únanov

Číslo jednací: KSBR 52 INS 9335 / 2023

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Bratrstva č.p. 2497/42, Znojmo, okres Znojmo

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 06.09.2023

Zpracováno ke dni: 06.09.2023

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 30 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 06.09.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 2497/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 829/6132 na společných částech budovy č.p. 2497 a pozemku parc. č. 4952/26 a nebytové jednotky č. 2497/10 (garáže), k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 162/6132 na společných částech budovy č.p. 2497 a pozemku parc. č. 4952/26 v obci Znojmo, okres Znojmo, katastrální území Znojmo-město na listu vlastnictví č. 5665.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- výpis z katastru nemovitostí,
- snímek katastrální mapy,
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách,
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
- povodňová mapa,
- informace zjištěné při prohlídce,
- územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 2497/4 + nebytová jednotka č. 2497/10
Adresa předmětu ocenění:	Bratrstva č.p. 2497, Znojmo, okres Znojmo
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Znojmo
Obec:	Znojmo
Ulice:	Bratrstva
Katastrální území:	Znojmo-město

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 06.09.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Adámek Richard Bc., č. p. 460, 67131 Únanov

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 2497/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 829/6132 na společných částech budovy č.p. 2497 a pozemku parc. č. 4952/26 a nebytové jednotky č. 2497/10 (garáže), k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 162/6132 na společných částech budovy č.p. 2497 a pozemku parc. č. 4952/26 v obci Znojmo, okres Znojmo, katastrální území Znojmo-město na listu vlastnictví č. 5665.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 4 nadzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví. K bytové jednotce náleží i samostatná garáž v přízemí.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou

pozinkované. Vnější omítky jsou březolitévé a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou kolárna, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1970.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 3. podlaží. Dispozice jednotky je 4+1.

Bytová jednotka		
Ostatní prostory	Předsíň	6,60 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,20 m ²
Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
Kuchyně	Kuchyně	7,40 m ²
Kuchyně	Jídelna	8,30 m ²
Pokoj	Pokoj	10,90 m ²
Pokoj	Pokoj	13,40 m ²
Pokoj	Pokoj	27,30 m ²
Příslušenství	Balkón	1,80 m ²
Příslušenství	Lodžie	4,20 m ²
Příslušenství	Sklep	3,50 m ²
Příslušenství	Sklep	2,30 m ²
Příslušenství	Garáž	17,5 m ²
Podlahová plocha		77,10 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		94,60 m ²

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: laminátová plovoucí podlaha

chodba: laminátová plovoucí podlaha

koupelna, wc: keramická dlažba

místnosti: laminátová plovoucí podlaha

kuchyně: laminátová plovoucí podlaha

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, vestavěné skříně, síťové rozvody.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje plynový kotel.

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový. Bytový objekt je postaven v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis	
Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
Počet nadzemních podlaží	4
Počet podzemních podlaží	0
Dům byl postaven v roce	1970
Základy	betonové izolované

Popis bytového domu	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	železobetonové montované		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	břizolitové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Společně užívané prostory	kolárna, vstupní prostor, sušárna, schodiště, kočárkárna		
	Popis stavu bytového domu	dobrý		
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad		
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	4+1		
	Podlaží bytové jednotky	3		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	Bytová jednotka		
		Ostatní prostory	Předsíň	6,60 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,20 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	7,40 m ²
		Kuchyně	Jídlna	8,30 m ²
		Pokoj	Pokoj	10,90 m ²
		Pokoj	Pokoj	13,40 m ²
		Pokoj	Pokoj	27,30 m ²
		Příslušenství	Balkón	1,80 m ²
Příslušenství		Lodžie	4,20 m ²	
Příslušenství		Sklep	3,50 m ²	
Příslušenství		Sklep	2,30 m ²	
Podlahová plocha			77,10 m ²	

Popis pozemku		Podlahová plocha vč. příslušenství	88,90 m ²
	Elektrína	230V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ano	
	Řešení vytápění v bytě	plynový kotel	
	Topná tělesa	závěsné radiátory	
	Řešení ohřevu vody v bytě	plynový kotel	
	Podlahy v bytě	ostatní: laminátová plovoucí podlaha chodba: laminátová plovoucí podlaha koupelna, wc: keramická dlažba místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha	
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý	
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad	
	Trvalé porosty	bez porostů	
	Sklon pozemku	svažitý	
Oplocení	neoploceno		
Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta		
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami	
	Poloha v obci	západní část obce	
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty	
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu	

	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	-

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.09.2023 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. 2:

„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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 8216
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Znojmo
Katastrální území: Znojmo-město
Počet obyvatel: 33 370

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\ 905,00\ \text{Kč/m}^2$

Obsah

1. Bytová jednotka
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek pod stavbou
2. Garáž
 - 2.1. Oceňovaná jednotka
 - 2.2. Pozemek pod stavbou

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a	III	1,00

katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality		
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,135$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,060$

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Znojmo
Stáří stavby:	53 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	36 223,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Obytná plocha:	77,10 * 1,00 =	77,10 m ²
Balkony:	6 * 0,17 =	1,02 m ²
Sklepy:	5,8 * 0,10 =	0,58 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>78,70 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 53 let:

$$s = 1 - 0,005 * 53 = 0,735$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,735 = 0,849$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 36\,223,- \text{ Kč/m}^2 * 0,849 = 30\,753,33 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 78,70 \text{ m}^2 * 30\,753,33 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 2\,565\,504,30 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 565 504,30 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek pod stavbou

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 905,-	1,060		2 019,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4952/26	219	2 019,30	442 226,70
Stavební pozemek - celkem			219		442 226,70

Pozemek pod stavbou - zjištěná cena celkem = 442 226,70 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek pod stavbou	=	442 226,70 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	442 226,70 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	2 565 504,30 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 442 226,70 Kč	
Spoluvlastnický podíl: 829 / 6 132	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	
$442\,226,70\text{ Kč} \cdot 829 / 6\,132 = 59\,785,70\text{ Kč}$	
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+ 59 785,70 Kč
Bytová jednotka - zjištěná cena	= 2 625 290,- Kč

2. Garáž

2.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:	J. domy vícebytové (typové) - garážová stání
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Garáž:	$(3,5 \cdot 5) \cdot 1,00 = 17,50\text{ m}^2$
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	17,50 m ²

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S 5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S 18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S 8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S 4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S 2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S 0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S 5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S 2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S 1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S 2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S 3,30	100	1,00	3,30

12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8030

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	4 210,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8030
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	9 236,11
Plná cena: 17,50 m ² * 9 236,11 Kč/m ²	=	161 631,93 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 53 / 100 = 53,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 53,0 % / 100)	*	0,470
Nákladová cena C_{JN}	=	75 967,01 Kč
Koeficient pp	*	1,135
Cena CJ	=	86 222,56 Kč
Garáž - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	86 222,56 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

2.2. Pozemek pod stavbou

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,071**

Index polohy pozemku I_P = **1,060**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,071 * 1,000 * 1,060 = 1,135$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 905,-	1,135		2 162,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4952/26	219	2 162,18	473 517,42
Stavební pozemek - celkem			219		473 517,42

Pozemek pod stavbou - zjištěná cena celkem = **473 517,42 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.2. Pozemek pod stavbou = 473 517,42 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **473 517,42 Kč**

Garáž - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **86 222,56 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	473 517,42 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	162 / 6 132	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	473 517,42 Kč * 162 / 6 132	+ 12 509,76

Garáž - zjištěná cena = **98 732,32 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka	2 625 290,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 565 504,30 Kč
1.2. Pozemek pod stavbou	59 785,74 Kč
	<hr/>
	= 2 625 290,- Kč
2. Garáž	98 732,- Kč
2.1. Oceňovaná jednotka	86 222,56 Kč
2.2. Pozemek pod stavbou	12 509,74 Kč
	<hr/>
	= 98 732,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 724 022,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 724 020,- Kč
slovy: Dvamilionysedmsetdvacetčtyřitisícdvacet Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 2497/4

Bytová jednotka č. 2497/4, Bratrstva č.p. 2497/42, Znojmo, okres Znojmo						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Bratrstva č.p. 2497/42, Znojmo, okres Znojmo	77.1 m ²	cihlová	dobrý	2 balkony, 2 sklepní koje, garáž	-
1	Pražská sídl. č.p. 2429/10c, Znojmo, okres Znojmo	52 m ²	cihlová	dobrý	lodžie	-
2	Hradišťská č.p. 2264/1, Znojmo, okres Znojmo	99 m ²	cihlová	dobrý	Sklep,	-
3	Pražská č.p. 1713/51, Znojmo, okres Znojmo	46 m ²	cihlová	velmi dobrý	Sklep,	-

4	17. listopadu č.p. 2395/36, Znojmo, okres Znojmo	54 m ²	cihlová	dobrý	Balkon, sklepní koje,	-
5	U Brány č.p. 456/8, Znojmo, okres Znojmo	72 m ²	cihlová	velmi dobrý	2 sklepy, zahrada	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	48 076,92 Kč	1	48 076,92 Kč	1	1.06	1	0.98	0.85	1	0.88298	54 448,48 Kč
2	45 000,00 Kč	1	45 000,00 Kč	1	0.96	1	1.02	0.88	1	0.861696	52 222,59 Kč
3	55 000,00 Kč	1	55 000,00 Kč	1	1.08	1	1	0.87	1	0.9396	58 535,55 Kč
4	42 370,37 Kč	1	42 370,37 Kč	1	1.06	1	0.98	0.89	1	0.924532	45 828,99 Kč
5	46 250,00 Kč	1	46 250,00 Kč	1	1.01	1	1	0.9	1	0.909	50 880,09 Kč
Celkem průměr											52 383,14 Kč
Minimum											45 828,99 Kč
Maximum											58 535,55 Kč
Směrodatná odchylka - s											4 673,32 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											47 709,83 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											57 056,46 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce											
K4 - Koeficient úpravy: stav											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – horší příslušenství (zejména absence garáže). Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – horší příslušenství (zejména absence garáže). Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) nižší než 1.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 2497/4, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 829/6132 na společných částech budovy č.p. 2497 a pozemku parc. č. 4952/26 a nebytové jednotky č. 2497/10 (garáže), k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 162/6132 na společných částech budovy č.p. 2497 a pozemku parc. č. 4952/26 v obci Znojmo, okres Znojmo, katastrální území Znojmo-město na listu vlastnictví č. 5665.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitostí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

4 034 000,- Kč

Slovy: čtyřimilionytřicetčtyřitisíkorunčeských

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti

Ing. Vyhnálek, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 06.09.2023



.....
Ing. Václav Vyhnálek

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant. Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 052434/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2497/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití	byt
Budova:	č. p. 2497
Katastrální území:	Znojmo-město [793416]
Číslo LV:	8216
Podíl na společných částech:	829/6132

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adámek Richard Bc., č. p. 460, 67131 Únanov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Bc. Adámek Richard

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.09.2023 13:00.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	2497/10
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	garáž
Budova:	č. p. 2497
Katastrální území:	Znojmo-město [793418]
Číslo LV:	8216
Podíl na společných částech:	162/6132

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adámek Richard Bc., č. p. 460, 67131 Únanov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Bc. Adámek Richard

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.09.2023 13:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4952/26
Obec:	Znojmo (593711)
Katastrální území:	Znojmo-město (793418)
Číslo LV:	5665
Výměra [m ²]:	219
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 2497



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adámek Richard Bc., č. p. 460, 67131 Únanov	991/6132
Bednářová Jana, Bratrstva 2497/42, 66902 Znojmo	1081/6132
Havlík Svatopluk, Bratrstva 2497/42, 66902 Znojmo	71/438
Luska Karel Ing., Bratrstva 2497/42, 66902 Znojmo	71/438
Mudriková Dana, Káramská 511/38, Malešice, 10800 Praha 10	1081/6132
Tomčová Eva, Zahradní 721/7, Přímětice, 66904 Znojmo	991/6132

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.09.2023 13:00.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 2497
Obec:	Znojmo [593711]
Část obce:	Znojmo [412741]
Katastrální území:	Znojmo-město [793418]
Číslo LV:	5665
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 4952/26
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[2497/1](#), [2497/2](#), [2497/3](#), [2497/4](#), [2497/5](#), [2497/6](#), [2497/7](#), [2497/8](#), [2497/9](#), [2497/10](#), [2497/11](#), [2497/12](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adámek Richard Bc., č. p. 460, 67131 Únanov Jednotka: 2497/4 , 2497/10	991/6132
Bednářová Jana, Bratrstva 2497/42, 66902 Znojmo Jednotka: 2497/1 , 2497/7	1081/6132
Havlík Svatopluk, Bratrstva 2497/42, 66902 Znojmo Jednotka: 2497/5 , 2497/11	71/438
Luska Karel Ing., Bratrstva 2497/42, 66902 Znojmo Jednotka: 2497/6 , 2497/12	71/438
Mudriková Dana, Káranská 511/38, Malešice, 10800 Praha 10 Jednotka: 2497/2 , 2497/8	1081/6132
Tomčová Eva, Zahradní 721/7, Přímětice, 66904 Znojmo Jednotka: 2497/3 , 2497/9	991/6132

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Vlastnictví jednotek

Vznik společenství vlastníků prokázán

[Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj](#)

[Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj](#)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.09.2023 13:00.

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2023 00:00:00

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBŘ 52 INS 9335 / 2023 pro AKKRM insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593711 Znojmo

Kat.území: 793418 Znojmo-město

List vlastnictví: 5665

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Adámek Richard Bc., č.p. 460, 67131 Únanov	890629/5178	991/6132
Bednářová Jana, Bratrstva 2497/42, 66902 Znojmo	555210/0202	1081/6132
Havlík Svatopluk, Bratrstva 2497/42, 66902 Znojmo	700822/4751	71/438
Luska Karel Ing., Bratrstva 2497/42, 66902 Znojmo	430226/443	71/438
Mudriková Dana, Káranská 511/38, Malešice, 10800 Praha 10	745828/4757	1081/6132
Tomčová Eva, Zahradní 721/7, Přímětice, 66904 Znojmo	696102/4708	991/6132

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]		Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela					
4952/26	219		zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Znojmo, č.p. 2497, byt.dům					
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy	Způsob využití		Na parcele	Způsob ochrany	
Znojmo, č.p. 2497	byt.dům		4952/26		
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
2497/1	byt	7204	byt.z.	899/6132	
Spoluvlastníci 555210/0202; Bednářová Jana					
2497/2	byt	8214	byt.z.	899/6132	
Spoluvlastníci 745828/4757; Mudriková Dana					
2497/3	byt	8215	byt.z.	829/6132	
Spoluvlastníci 696102/4708; Tomčová Eva					
2497/4	byt	8216	byt.z.	829/6132	
Spoluvlastníci 890629/5178; Adámek Richard Bc.					
2497/5	byt	8217	byt.z.	829/6132	
Spoluvlastníci 700822/4751; Havlík Svatopluk					
2497/6	byt	8218	byt.z.	829/6132	
Spoluvlastníci 430226/443; Luska Karel Ing.					
2497/7	garáž	7204	byt.z.	182/6132	
Spoluvlastníci 555210/0202; Bednářová Jana					
2497/8	garáž	8214	byt.z.	182/6132	
Spoluvlastníci 745828/4757; Mudriková Dana					
2497/9	garáž	8215	byt.z.	162/6132	
Spoluvlastníci 696102/4708; Tomčová Eva					
2497/10	garáž	8216	byt.z.	162/6132	
Spoluvlastníci 890629/5178; Adámek Richard Bc.					

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 21.07.2023 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo
Kat.území: 793418 Znojmo-město List vlastnictví: 5665
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky		
2497/11	garáž	8217	byt.z.	165/6132	
Spoluvlastníci 700822/4751; Havlík Svatopluk					
2497/12	garáž	8218	byt.z.	165/6132	
Spoluvlastníci 430226/443; Luska Karel Ing.					

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

podle § 5 zák. č. 72/1994 Sb., ze dne 11.11.1996, právní účinky vkladu ke dni 21.1.1997.

Povinnost k

Stavba: Znojmo, č.p. 2497

Listina Prohlášení vlastníka budovy V9 187/1997.

POLVZ:462/1997

Z-100462/1997-713

o Změna výměr obnovou operátu

při přepracování katastrální mapy z roku 1951-1953 vyhotovené dle instrukce "A" do digitální podoby

Povinnost k

Parcela: 4952/26

o Vznik společenství vlastníků prokázán

Povinnost k

Stavba: Znojmo, č.p. 2497

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plomba), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2023 00:00:00

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 52 INS 9335 / 2023 pro AKKRM insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo
Kat.území: 793418 Znojmo-město List vlastnictví: 8216

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Adámek Richard Bc., č.p. 460, 67131 Únanov	890629/5178	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	2497/4	byt		byt.z.	829/6132
Vymezeno v:					
		Budova	Znojmo, č.p. 2497, byt.dům, LV 5665 na parcele 4952/26, LV 5665		
		Parcela	4952/26	zastavěná plocha a nádvoří	219m2
	2497/10	garáž		byt.z.	162/6132
Vymezeno v:					
		Budova	Znojmo, č.p. 2497, byt.dům, LV 5665 na parcele 4952/26, LV 5665		
		Parcela	4952/26	zastavěná plocha a nádvoří	219m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění existující pohledávky na splacení jistiny úvěru s příslušenstvím dle úvěrové smlouvy č. 7-10.026.086 ve výši 140.000 EUR a budoucí pohledávky do celkové výše 182.000 EUR do úplného splacení pohledávky z úvěrové smlouvy k podílu 829/6132 na společných částech budovy a pozemku

Oprávnění pro

Raiffeisenkasse Retz-Pulkautal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung FN 55954 k,
Hauptplatz 33, 2070 Retz, Rakouská republika

Povinnost k

Jednotka: 2497/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2020 09:52:53. Zápis proveden dne 10.11.2020.

V-8751/2020-713

Pořadí k 29.09.2020 09:52

o Zástavní právo smluvní

k zajištění existující pohledávky na splacení jistiny úvěru s příslušenstvím dle úvěrové smlouvy č. 7-10.026.086 ve výši 140.000 EUR a budoucí pohledávky do celkové výše 182.000 EUR do úplného splacení pohledávky z úvěrové smlouvy k podílu 162/6132 na společných částech budovy a pozemku

Oprávnění pro

Raiffeisenkasse Retz-Pulkautal registrierte

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 21.07.2023 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo
Kat.území: 793418 Znojmo-město List vlastnictví: 8216
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Genossenschaft mit beschränkter Haftung FN 55954 k,
Hauptplatz 33, 2070 Retz, Rakouská republika

Povinnost k

Jednotka: 2497/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2020 09:52:53. Zápis proveden dne 10.11.2020.
V-8751/2020-713

Pořadí k 29.09.2020 09:52

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva a jejího úplného splacení
k podílu 829/6132 na společných částech budovy a pozemku

Oprávnění pro

Raiffeisenkasse Retz-Pulkautal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung FN 55954 k,
Hauptplatz 33, 2070 Retz, Rakouská republika

Povinnost k

Jednotka: 2497/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2020 09:52:53. Zápis proveden dne 10.11.2020.
V-8751/2020-713

Pořadí k 29.09.2020 09:52

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva a jejího úplného splacení
k podílu 162/6132 na společných částech budovy a pozemku

Oprávnění pro

Raiffeisenkasse Retz-Pulkautal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung FN 55954 k,
Hauptplatz 33, 2070 Retz, Rakouská republika

Povinnost k

Jednotka: 2497/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2020 09:52:53. Zápis proveden dne 10.11.2020.
V-8751/2020-713

Pořadí k 29.09.2020 09:52

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky na splacení jistiny úvěru a příslušenství dle Úvěrové smlouvy účtu č. 9-10.026.086 na úvěrovou částku ve výši 20.000 EUR budoucí pohledávky do celkové výše 26.000 EUR, a to do úplného splacení všech pohledávek

k podílu 829/6132 na společných částech budovy a pozemku

Oprávnění pro

Raiffeisenkasse Retz-Pulkautal eGen FN 55954 k,
Hauptplatz 33, 2070 Retz, Rakouská republika

Povinnost k

Jednotka: 2497/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2022 13:23:28. Zápis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2023 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo
Kat.území: 793418 Znojmo-město List vlastnictví: 8216
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

proveden dne 08.11.2022.

V-8930/2022-713

Pořadí k 17.10.2022 13:23

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky na splacení jistiny úvěru a příslušenství dle Úvěrové smlouvy účtu č. 9-10.026.086 na úvěrovou částku ve výši 20.000 EUR budoucí pohledávky do celkové výše 26.000 EUR, a to do úplného splacení všech pohledávek

k podílu 162/6132 na společných částech budovy a pozemku

Oprávnění pro

Raiffeisenkasse Retz-Pulkautal eGen FN 55954 k,
Hauptplatz 33, 2070 Retz, Rakouská republika

Povinnost k

Jednotka: 2497/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2022 13:23:28. Zápis proveden dne 08.11.2022.

V-8930/2022-713

Pořadí k 17.10.2022 13:23

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, a to po dobu trvání zástavního práva

k podílu 829/6132 na společných částech budovy a pozemku

Oprávnění pro

Raiffeisenkasse Retz-Pulkautal eGen FN 55954 k,
Hauptplatz 33, 2070 Retz, Rakouská republika

Povinnost k

Jednotka: 2497/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2022 13:23:28. Zápis proveden dne 08.11.2022.

V-8930/2022-713

Pořadí k 17.10.2022 13:23

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, a to po dobu trvání zástavního práva

k podílu 162/6132 na společných částech budovy a pozemku

Oprávnění pro

Raiffeisenkasse Retz-Pulkautal eGen FN 55954 k,
Hauptplatz 33, 2070 Retz, Rakouská republika

Povinnost k

Jednotka: 2497/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2022 13:23:28. Zápis proveden dne 08.11.2022.

V-8930/2022-713

Pořadí k 17.10.2022 13:23

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2023 00:00:00

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593711 Znojmo
Kat.území: 793418 Znojmo-město List vlastnictví: 8216
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 15.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2018 13:53:39. Zápis proveden dne 11.09.2018.

Pro: Adámek Richard Bc., č.p. 460, 67131 Únanov

V-7900/2018-713

RČ/IČO: 890629/5178

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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: 02.08.2023 13:48:03

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Výřez z územního plánu



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

	B - pl. bydlení - stav
	B - pl. bydlení - návrh
	C - pl. smíšená obytná - stav
	C - pl. smíšená obytná - návrh
	V - pl. veřejné vybavenosti - stav
	V - pl. veřejné vybavenosti - návrh
	W - pl. komerční vybavenosti - stav
	W - pl. komerční vybavenosti - návrh
	P - pl. smíšená výrobní - stav
	P - pl. smíšená výrobní - návrh
	T - pl. technické infrastruktury - stav
	T - pl. technické infrastruktury - návrh
	S - pl. sportu - stav
	S - pl. sportu - návrh
	R - pl. rekreace - stav
	R - pl. rekreace - návrh
	D - pl. dopravní infrastruktury - stav
	D - pl. dopravní infrastruktury - návrh
	plochy veřejných prostranství - stav
	plochy veřejných prostranství - návrh
	A - pl. zemědělská - stav
	H - pl. vodní a vodohospodářská - stav
	H - pl. vodní a vodohospodářská - návrh
	I - pl. zahrádek - stav
	I - pl. zahrádek - návrh
	Z - pl. veřejných prostranství - sídelní zeleň - stav
	Z - pl. veřejných prostranství - sídelní zeleň - návrh
	K - pl. přírodní - stav

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

OZNAČENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Dle ÚS	KÓD PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
bl	způsob využití
rs	prostorové uspořádání zástavby a výšková úroveň specifikace způsobu využití

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY

-k-k	kompaktní
-v-v	voiná
-r-r	rodinná kompaktní
-d-d	rodinná voiná
-a-a	areálová
-o-o	omezená
-b-b	bez zástavby

VÝŠKOVÁ ÚROVEŇ ZÁSTAVBY

(pouze návrhové a přestavbové plochy)

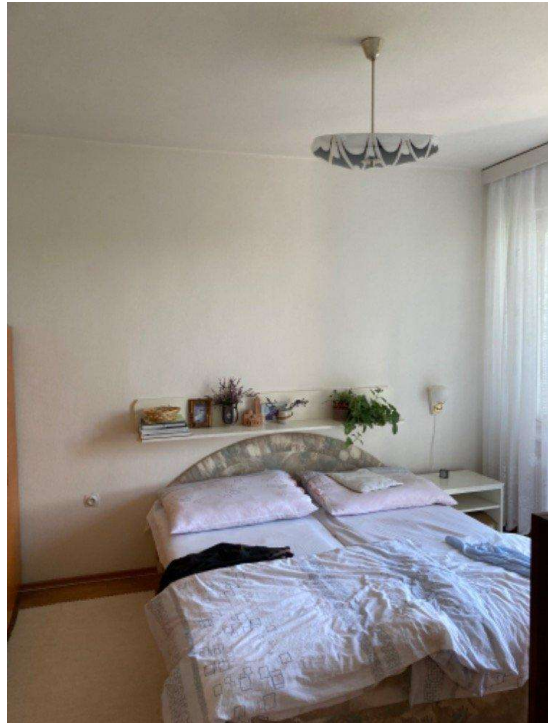
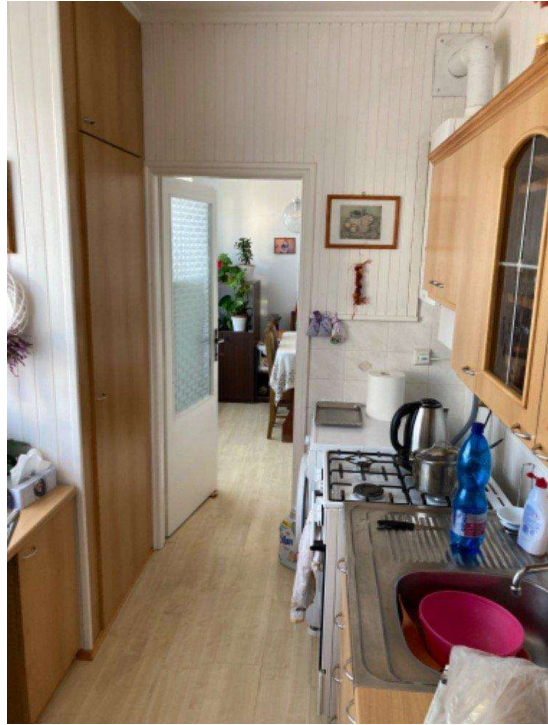
-1-1	3 až 7 m
-2-2	3 až 10 m
-3-3	6 až 17 m
-4-4	9 až 22 m
-5-5	12 až 28 m

SPECIFIKACE ZPŮSOBU VYUŽITÍ

-z-zs	základní škola
-f-f	fotovoltaická elektrárna
-vs-vs	vinný sklep
-h-h	hřbitov
-r-r	plocha pro recyklaci odpadu
-za-za	zahradnictví

Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

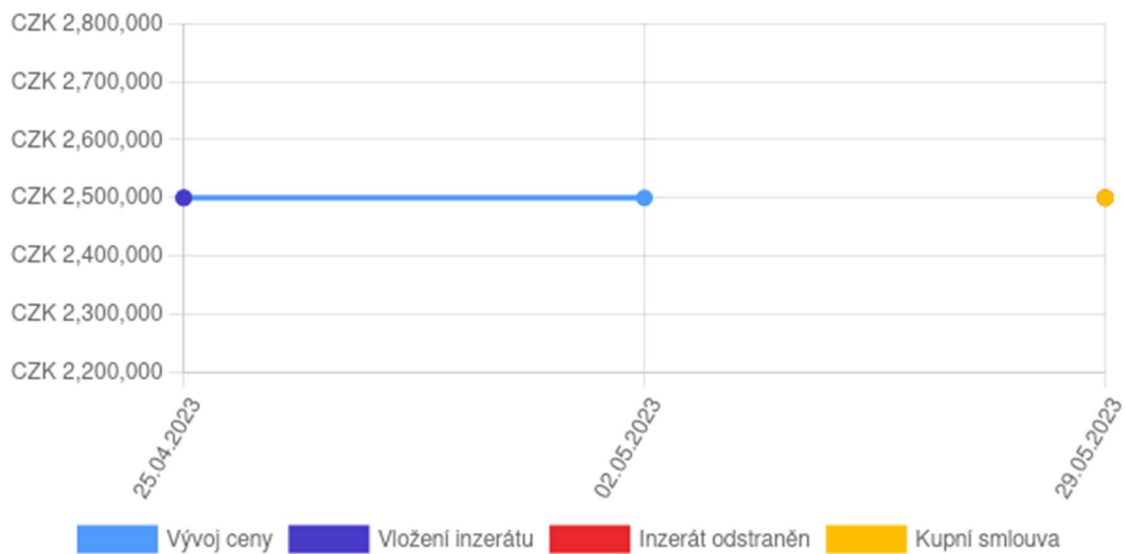


Byt, 52 m², Pražská sídl. č.p. 2429/10c, Znojmo, okres Znojmo

Celková cena: 2 500 000 Kč

Lokalita: Pražská sídl. č.p. 2429/10c, Znojmo, okres Znojmo

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



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

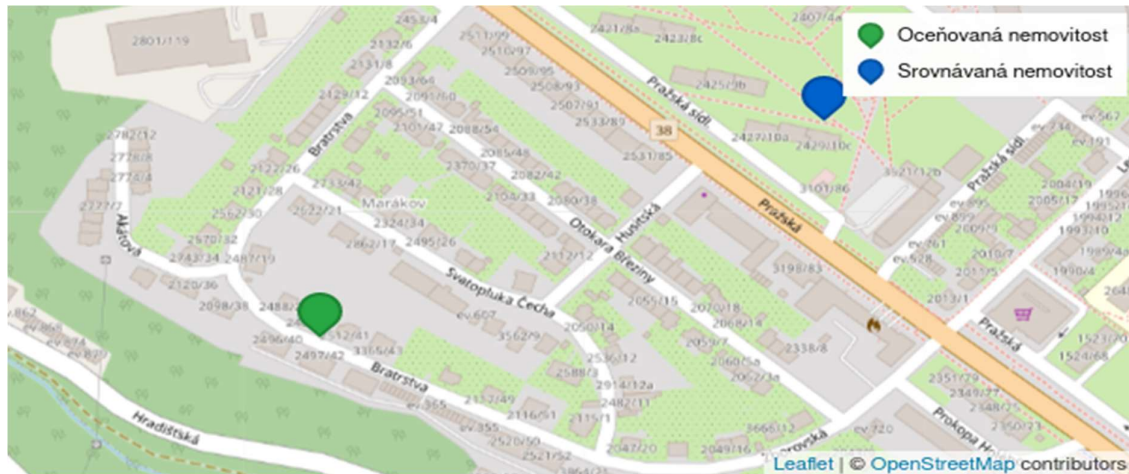
Lokalita	Pražská sídl. č.p. 2429/10c, Znojmo, okres Znojmo	Cena dle KS	2 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.05.2023	Číslo řízení	V-4034/2023-713
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	1
Užitná plocha	52 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	5

Zlevněno o 900 000 ,-Kč, snad Vám tato sleva pomůže při rekonstrukci bytu 2+1 v OV, na ulici Pražská, Znojmo. Byt se nachází v 2. patře cihlového domu, který je po celkové revitalizaci – nová plastová okna, zateplení celé budovy, nová ložie. V celém domě jsou nové stoupačky. Okna bytu jsou situována na východ i na západ. Samostatná koupelna i WC z chodby. Na podlaže je PVC a parkety, radiátory jsou litinové. Občanská vybavenost: v blízkosti škola, školka, obchody, sportovní hřiště, zdrav. zařízení, měst. doprava. Možnost parkování u domu. Zveme na prohlídku, financování zajistíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

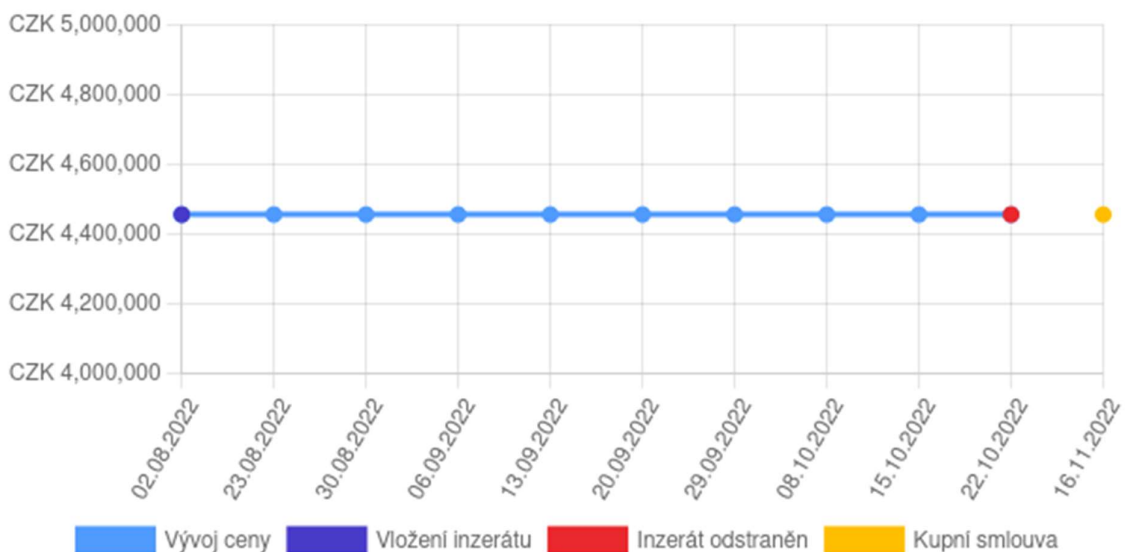


Byt, 99 m², Hradištská č.p. 2264/1, Znojmo, okres Znojmo

Celková cena: 4 455 000 Kč

Lokalita: Hradištská č.p. 2264/1, Znojmo, okres Znojmo

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

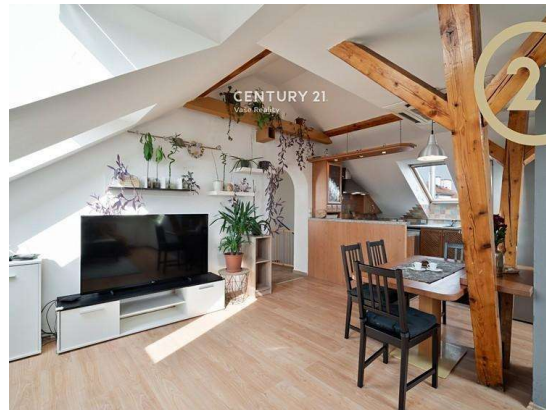


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Hradišťská č.p. 2264/1, Znojmo, okres Znojmo	Cena dle KS	4 455 000 Kč
Datum podpisu KS	16.11.2022	Číslo řízení	V-9847/2022-713
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Elektrína	230V	Podlaží bytu	5
Vytápění	Elektrokotel, Plynový kotel	Podlahová plocha	99 m ²
Užitná plocha	109 m ²	Dispozice	3+kk
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	5
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

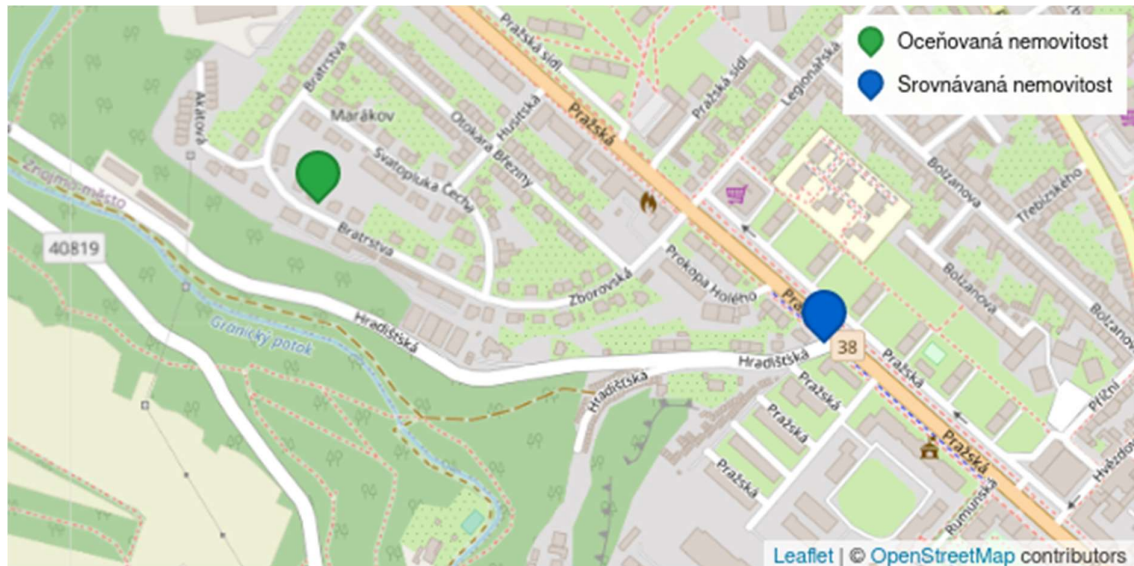
V exkluzivním zastoupení majitele Vám nabízíme byt o dispozici 3+kk s celkovou užitnou plochou 110 m² v bytovém domě na ul. Hradišťská ve Znojmě. Byt je koncipován jako půdní vestavba v původně čtyřpodlažním bytovém domě. Jeho dispozice je následující: Do bytu se dostáváme po schodišti (3 m²), které navazuje na chodbu (8 m²), odkud se dostáváme do všech místností. V levé části se nachází kuchyňský kout (8 m²) napojený na jídelní prostor a obývací pokoj (celkem 28 m²). Nachází se zde také pracovní kout (5 m²). Vpravo od schodiště se nachází dvě ložnice (13 m² a 18 m²), dále pak koupelna s vanou i sprchovým koutem (8 m²) a samostatné WC (1 m²). Na konci chodby se pak nachází prostorná technická místnost (7 m²). K bytu náleží i zděný sklep o výměře 10 m². Vytápění bytu je řešeno plynem s vlastním plynovým kotlem, nicméně tento majitelé nevyužívají, jelikož k vytopení bytu stačí zbudovaná klimatizace (která v létě samozřejmě i chladí). Kuchyně je plně vybavená spotřebiči vč. drtiče odpadu. V bytě je rozveden internet (optický kabel), do všech místností je přivedena i kabeláž na TV. Lokalita, ve které se bytový dům nachází, má hned několik výhod. V dochozí vzdálenosti se nachází nejen centrum města, ale veškerá občanská vybavenost nebo dnes tolik žádaná příroda - Gránické údolí je doslova pár kroků od domu. PENB se nyní zpracovává. Ukazatel energetické náročnosti G - mimořádně ne hospodárná. Údaje budou průběžně aktualizovány. Pokud Vás nabídka zaujala, neváhejte si zavolat o prohlídku. Ráda Vás provedu osobně.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

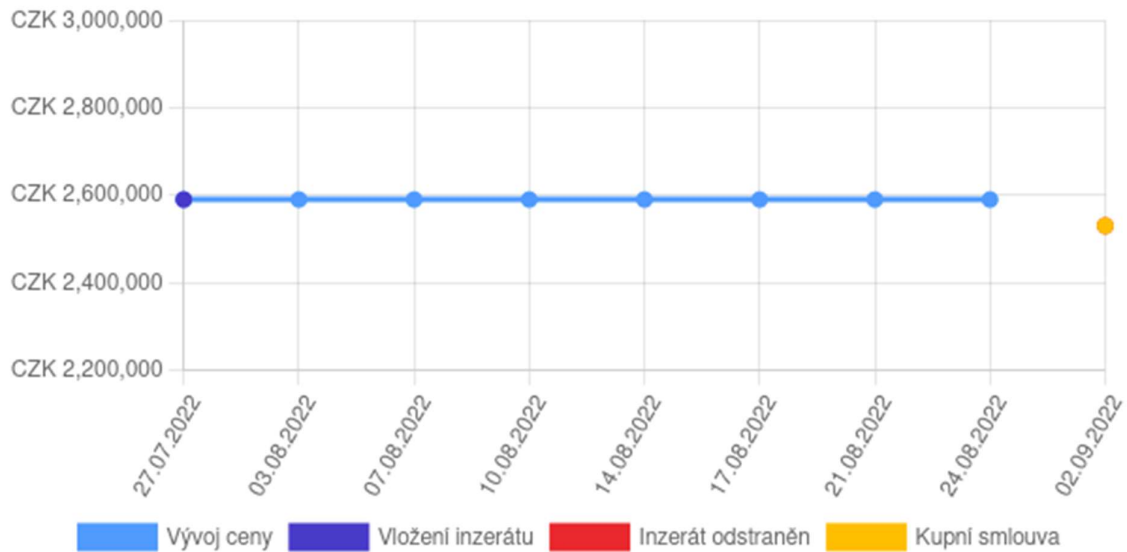


Byt, 46 m², Pražská č.p. 1713/51, Znojmo, okres Znojmo

Celková cena: 2 530 000 Kč

Lokalita: Pražská č.p. 1713/51, Znojmo, okres Znojmo

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



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

Lokalita	Pražská č.p. 1713/51, Znojmo, okres Znojmo	Cena dle KS	2 530 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.09.2022	Číslo řízení	V-7709/2022-713
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize a právních služeb
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Podlaží bytu	3	Podlahová plocha	46 m ²
Užitná plocha	46 m ²	Dispozice	2+kk
Počet nadzemních podlaží domu	1		

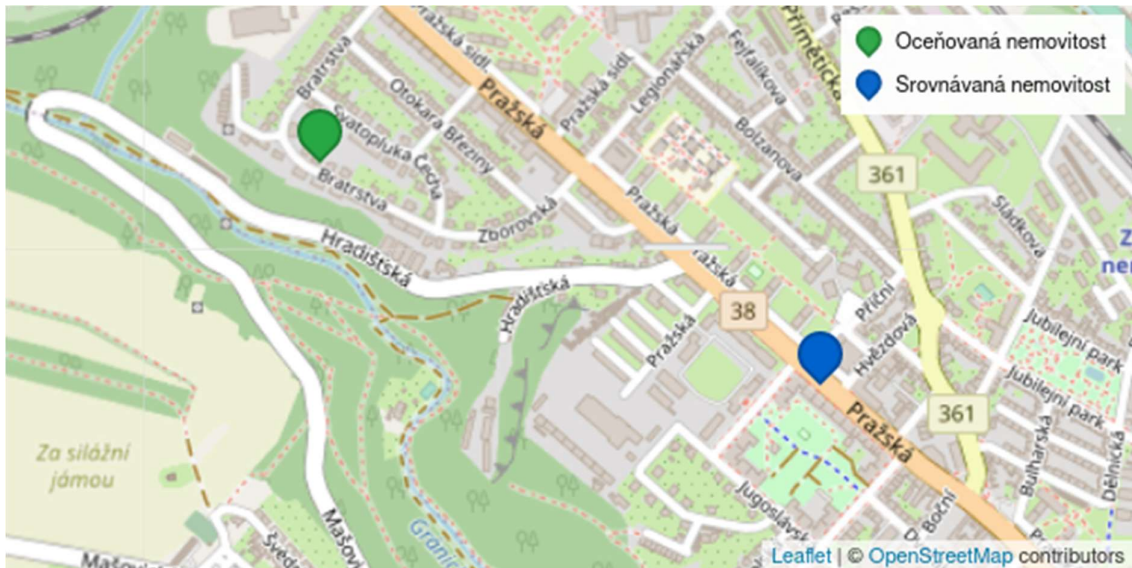
V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pěkný, cihlový byt 2+kk o velikosti 46 m² se sklepem, situovaný do střední části Znojma, na ulici Pražská. Byt se nachází v 3.patře cihlového, čtyřdlažního, revitalizovaného, bytového domu. Dispozice: Obývací pokoj s pracovním 17,7 m², kuchyň s jídelnou 10,6 m², ložnice 7,3 m², koupelna s vanou a WC 4,9 m², vstupní předsín s chodbou 5,5 m². Okna z kuchyně a obývacího pokoje jsou orientována na JZ stranu do parku, okno koupelny do světlíku. V kuchyni je běžná kuchyňská linka s nerez dřezem a spotřebiči, samostatně stojící elektrická trouba s plynovou varnou deskou, digestoř, lednice. Byt se prodává včetně veškerého vybavení dle fotodokumentace. Byt je vytápěn a ohřev vody řešen vlastním plynovým kotlem v koupelně. Měsíční náklady na vytápění nejsou nijak vysoké. Parkování okolo domu bezproblémové. Dobrá občanská vybavenost, škola, školka, lékař, revitalizovaný park s dětským hřištěm, koupaliště ... Pojďte krásně a pohodlně bydlet, popřípadě vhodně investovat. Potřebujete-li vyřídit úvěr, rádi Vám jej výhodně zprostředkujeme. Bližší info u makléře.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

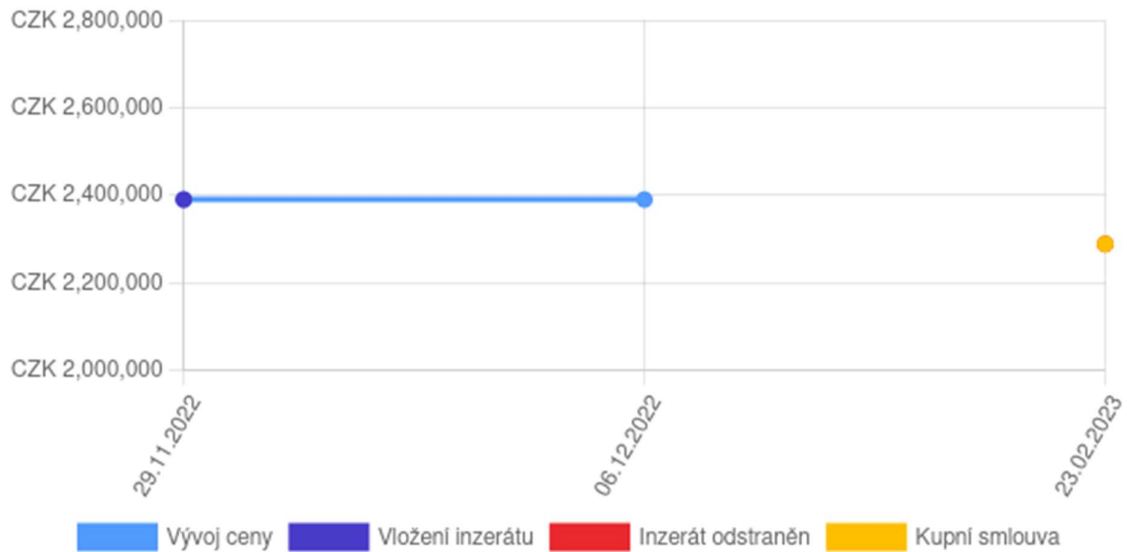


Byt, 54 m², 17. listopadu č.p. 2395/36, Znojmo, okres Znojmo

Celková cena: 2 288 000 Kč

Lokalita: 17. listopadu č.p. 2395/36, Znojmo, okres Znojmo

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



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

Lokalita	17. listopadu č.p. 2395/36, Znojmo, okres Znojmo	Cena dle KS	2 288 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.02.2023	Číslo řízení	V-1477/2023-713
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	+ provize RK, včetně právního servisu
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Podlaží bytu	3	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	54 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Počet nadzemních podlaží domu	1

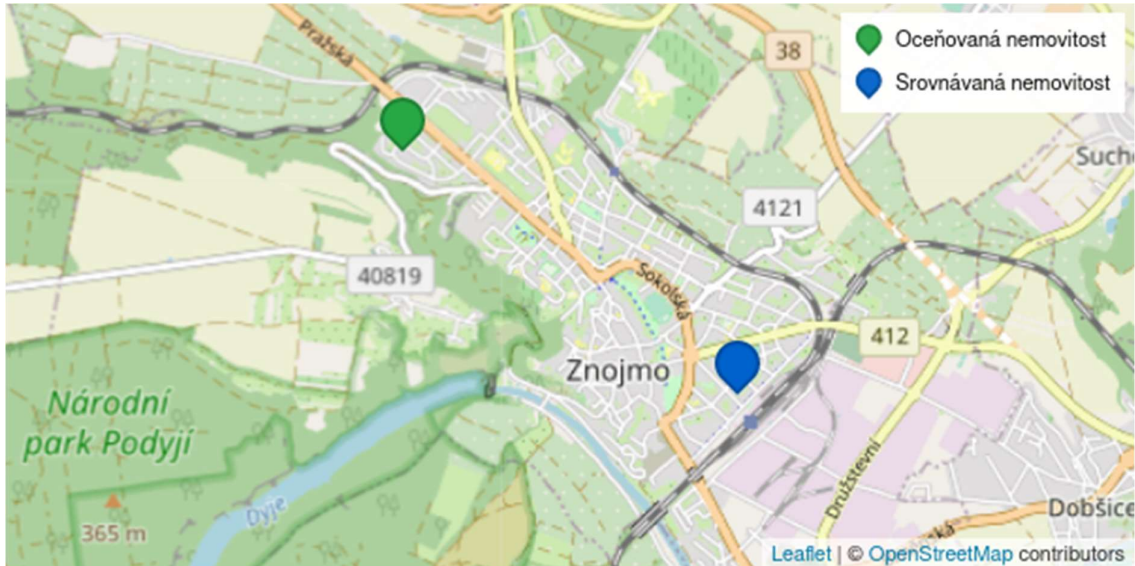
Nabízíme vám k prodeji cihlový byt s balkonem, který se nachází ve 3. nadzemním podlaží s výtahem v blízkosti centra města Znojma na ul. 17. listopadu a v pěší dostupnosti veškeré občanské vybavenosti. Vhodný také jako investiční byt. Dispozice bytu je 2+1 s celkovou podlahovou plochou 54 m², k bytu náleží sklepní kóje a balkon s výhledem do zeleně a orientací na jihozápad. Byt disponuje prostornou vstupní chodbou s vestavěnými šatními skříněmi, samostatnou toaletou, koupelnou se sprchovým koutem. Kuchyň je vybavena starší kuchyňskou linkou, své místo zde ale našel i jídelní stůl, špajz pro uskladnění potravin a pračka s ledničkou. Na kuchyň navazuje ložnice s šatními skříněmi. Dominantou bytu je pak prostorný obývací pokoj se vstupem na balkon s orientací do klidové části. Celkově je byt velmi slunný, a klidný a díky svému umístění v blízkosti centra města Znojma, v dostupnosti veškeré občanské vybavenosti (škola, školka, MHD, vlakové a autobusové nádraží, obchod s potravinami, pošta, atd.) V bytě došlo k výměně kompletních rozvodů elektřiny, v obou pokojích jsou dřevěné parkety nyní zakryty kobercem a je tedy připraven pro modernizaci dle vlastních představ a k zajištění klidného a pohodového bydlení. Vytápění bytu je centrální kotelnou, ale vzhledem k umístění, kdy je byt obklopen ze všech stran dalšími byty, jsou náklady na provoz bytové jednotky nízké.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

RE/MAX

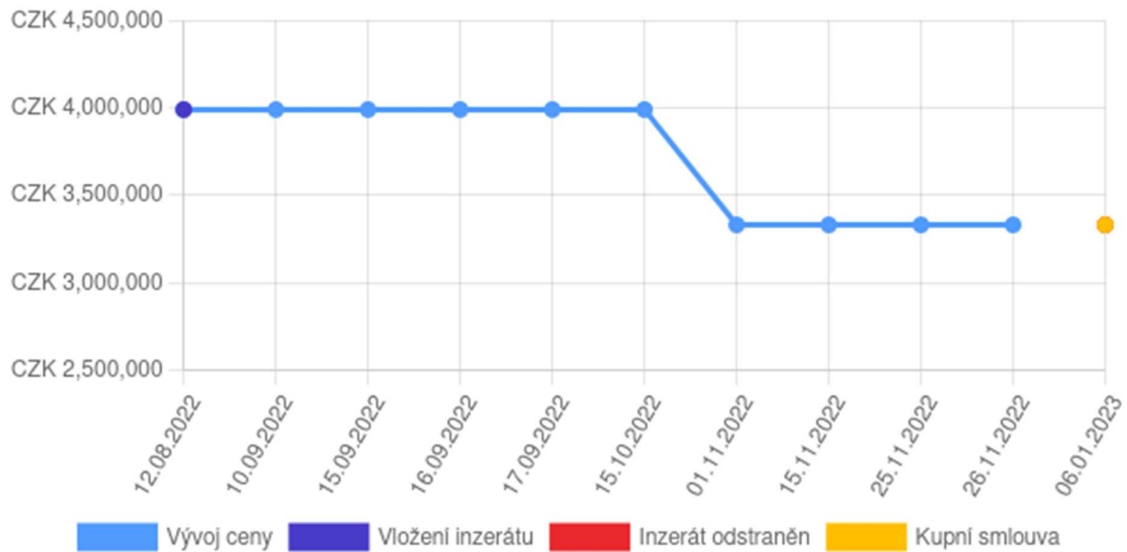


Byt, 72 m², U Brány č.p. 456/8, Znojmo, okres Znojmo

Celková cena: 3 330 000 Kč

Lokalita: U Brány č.p. 456/8, Znojmo, okres Znojmo

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



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

Lokalita	U Brány č.p. 456/8, Znojmo, okres Znojmo	Cena dle KS	3 330 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.01.2023	Číslo řízení	V-130/2023-713
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	Cena je kompletní, bez dalších poplatků!
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Podlaží bytu	2	Podlahová plocha	72 m ²
Užitná plocha	72 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2		

Tato nabídka prodeje osloví zejména ty, kteří mají rádi něco nestandardního, prostě něco, co se jen tak nevidí. Pokud chcete bydlet v bytě a přitom mít svůj prostor na odpočinek, relaxaci, nebo toužíte mít blízko místo pro pěstování květin, zeleniny i ovoce, tady máte možnost, toto je velmi zajímavá příležitost pro Vaši realizaci opravdu nestandardního bydlení v samotném centru Znojma. Byt s dispozicí 2+1 se nachází v 1.patře, náleží k němu 2 sklepy v suterénu domu, využívat lze i dvorek ve vnitrobloku. Co je opravdu bonusem a tím slibovaným nestandardem, je vstup na zahradu a to francouzským oknem přímo z obývacího pokoje! Ačkoli se byt nachází v prvním patře, zahrada přímo navazuje na bytovou jednotku a má výměru 108 m², což budoucímu majiteli umožní mít zde terasu s posezením jako odpočinkovou část, bazén i pár záhonů pro květiny a zeleninovou zahrádku. Po rekonstrukci bytu zde bude velmi příjemné bydlení se zahradou, kde budete mít úplné soukromí (viz. fotogalerie). Každopádně může být tento dvoupokojový byt i dobrou investicí např. jako krátkodobé ubytování pro české i zahraniční turisty, vždyť Znojmo patří mezi nejkrásnější města v ČR. Proto neváhejte a rezervujte si termín prohlídky co nejdříve.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

