

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 41-26/2017

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Dalešice, obec Dalešice, okres Třebíč:
rodinného domu č.p. 15 na pozemku parc. č. St. 64/1,
s pozemky parc. č. St. 64/1, 51, 867, včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné
v rámci exekuce č.j. 006 EX 1859/16

Datum místního šetření: 8. února 2017

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 8. února 2017 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** nejsou

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o
oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu
provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno
tel.: 777 747 939

Datum vyhotovení: 22. března 2017

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 1859/16-48 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné paní Veroniky Jasinecké. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 8. února 2017.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

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

1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV 118 vyhotovený dne 18.8.2016 pro k.ú. Dalešice:

A: Vlastník: Jasinecká Veronika, č.p. 15, 67554 Dalešice

B: Nemovitosti: Parcela: **St. 64/1** - 1050 m² zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Dalešice, č.p. 15, bydlení

51 - 1561 m² zahrada

867 - 9 m² ostatní plocha

Stavba: **Dalešice, č.p. 15**, bydlení, na pozemku: St. 63/2 (LV 673)

St. 64/1

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Dalešice z <http://nahlizeniidokn.cuzk>.

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 8.2.2017. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinná paní V. Jasinecká neumožnila přístup do objektu - nepřevzala si doporučenou zásilku s oznámením o místním šetření.

1.1.4 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

1.1.5 Výpočetní programy

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

1.1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce**: Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.
- **Realitní internetové stránky**: Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Rodinný dům č.p. 15 na pozemku parc. č. St. 64/1 a St. 63/2 (LV 673)
- Vedlejší stavby (sklady, stodola) na pozemku parc.č. St. 64/1
- Pozemek parc.č. St. 64/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1050 m²
- Pozemek parc.č. 51 – zahrada o výměře 1561 m²
- Pozemek parc.č. 867 – ostatní plocha o výměře 9 m²

Nemovitost se nachází v městysi Dalešice, číslo popisné 15. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně staršími rodinnými domy. Příjezd k nemovitosti je po veřejně užívané vedlejší zpevněné silnici ve vlastnictví městyse Dalešice.

Malá část domu se nachází na parcele č. 63/2 (10 m²), která je jiného vlastníka (LV 673 – Buršík Petr a Buršíková Eva).

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Městys
Počet obyvatel:	597
Poloha obce:	Městys Dalešice se nachází asi 15 km jihovýchodně od Třebíče. Nachází se v členité krajině Jevišovické pahorkatiny. Severovýchodně od obce se nachází vodní nádrž Dalešice, 6 km jihovýchodně jaderná elektrárna Dukovany.
Úřad městyse:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Škola:	ZŠ pro 1. st., MŠ
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka obchodu a služeb
Občanská vybavenost:	Knihovna, sokolovna, lékař, hřiště, restaurace
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je nižší než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	V centru obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén mírně zvlněný, vlastní pozemek rovinný
Převládající zástavba:	Převážně starší rodinné domy
Parkovací možnosti:	V průjezdu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Dům řadový vnitřní
Příslušenství	Vedlejší stavby – 3 sklady, stodola, venkovní úpravy
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – z ulice a ze dvora
Možnost dalšího rozšíření	V půdním prostoru
Technická hodnota	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v podprůměrném stavebně-technickém stavu se značně zanedbanou údržbou.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Skutečné připojení k inženýrským sítím nebylo možné přesně zjistit, jedná se o předpoklad:

Vodovod:	Pravděpodobně veřejný vodovod
Kanalizace:	Pravděpodobně veřejná kanalizace
Elektrická síť:	230/400 V (pojistná skříň na fasádě)
Plyn:	Zaveden (HUP na fasádě)
Telefon:	Pravděpodobně není zaveden

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda. Pro porovnání byly použity ceny pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce.

2.2 Rodinný dům

2.2.1 Popis celkový

Rodinný dům se nachází v městysi Dalešice, číslo pop. 15. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí.** Pro ocenění se předpokládá, že jde o dům řadový vnitřní, nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez obytného podkroví.

Materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry domu byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

Objekt	Rodinný dům řadový vnitřní
Půdorys	Nepravidelný
Podsklepení	Není
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Není
Základy	Základové pasy
Izolace	Není
Nosná konstrukce	Zděná z cihel pálených prům. tl. 45 cm
Střecha	Krov dřevěný, střecha sedlová
Krytina	Betonové tašky, azbestocementové šablony
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech bez parapetů
Fasádní omítky	Vápenné hladké
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Dům je řadový vnitřní, uliční fasáda je orientována k severovýchodu. Vjezd je z ulice do průjezdu, z něj je vstup do pravé a levé části domu. Podle fotomapy je dvůr ohraničen

bývalými hospodářskými stavbami – sklady a stodolou. Ve dvoře asi nejsou žádné zpevněné plochy. Za stodolou je velká zatravněná zahrada, je zde několik okrasných a ovocných stromů. Od cesty není zahrada oplocená, oplocení po stranách je pravděpodobně vlastníků sousedních pozemků.

Dům je zděný, předpokládaná průměrná tloušťka zdiva 45 cm. Je zastřešen sedlovou střechou. Krov je dřevěný, krytina je z betonových tašek a azbestocementových šablon. Fasáda je vápenná hladká, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, bez parapetů. Okna jsou dřevěná zdvojená. Vytápění je asi kamny na tuhá paliva, plynová topidla byla asi odstraněna. Dům je připojen na elektrinu a zemní plyn, pravděpodobně na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1910 (dle odborného odhadu, původní stáří objektu není známo)
Zjištěné závady	- zvýšená vlhkost obvodového zdiva (chybějící hydroizolace) - vnější omítky jsou z části opadané - neudržovaný nátěr oken - pravděpodobně neudržované vnitřní vybavení
Celkový technický stav	Podle posouzení objektu zvenčí je objekt v podprůměrném stavebně-technickém stavu se značně zanedbanou údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

Stavba byla přístupná jen z ulice, materiálové a konstrukční vybavení domu a výměry byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část 1	10,80	7,40	3,00	79,92	239,76
	Základní část 2	11,00	7,40	3,00	81,40	244,20
	Průjezd	4,50	7,40	3,00	33,30	99,90
	Celkem 1.NP				194,62	583,86

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	26,30	7,40		194,62	
- výška půdní nadezdívky			0,65		126,50
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,00		291,93
Celkem zastřešení					418,43

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	194,62	583,86
zastřešení		418,43
Celkem	194,62	1 002,29

Užitná plocha domu

Užitná plocha domu je vypočítána ze zastavěné plochy 1.NP vynásobením koeficientem 0,7.
Do celkové užitné plochy domu není započítána plocha průjezdu.

Část	Zastavěná plocha (m ²)	koeficient	Užitná plocha (m ²)
1.NP - obytná část	161,32	0,70	112,92
1.NP - průjezd	33,30	0,0	0,00
Celkem			112,92

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

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

- nadpoloviční část ploch odpovídá požadavkům na trvalé bydlení,
 - objekt nemá více než tři samostatné byty,
 - objekt nemá více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví,
- jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se o rodinný dům typu A.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP								
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	A nepodsklepený			
Střecha					sklonitá bez podkroví			
Základní cena		dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky	ZC/	Kč/m³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví			ppod		1,000			
Základní cena po 1. úpravě		= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m³	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	1 002,29			
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)			Ks	-	0,80			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)			Ki	-	CZ-CC:	111	2,163	
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy bez izolací	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772
2	Zdivo	cihly pálené tl. 45 cm	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřevěný, střecha sedlová	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	betonové tašky, azbestocem. šablony	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu bez parapetů	P	0,00900	100	0,00900	0,46	0,00414
7	Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	vápenné hladké	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	koupelna	P	0,02300	100	0,02300	0,46	0,01058
11	Schody	chybí	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
12	Dveře	dřevěné náplňové	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná dvojí	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	prkna na sraz	P	0,02200	100	0,02200	0,46	0,01012
15	Podlahy ostatních místn.	keram. dlažba	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	lokální - kamna TP	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
17	Elektroinstalace	230/400V, jističe	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000

19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	sporák na ZP	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadlo, vana	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	WC splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,84348
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,84348
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				3 342,39
Rok odhadu								2017
Rok pořízení								1910
Stáří			S	roků				107
Opotřebení - odborný odhad			O	%				75,00
Výchozí cena			CN	Kč				3 350 044,07
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				3 350 044,07
Odpočet na opotřebení 75,00 %			O	Kč				-2 512 533,05
Cena po odpočtu opotřebení				Kč				837 511,02
Cena ke dni odhadu			CS	Kč				837 511,02

2.3 Vedlejší stavba - stodola

Stodola uzavírá dvůr z jihozápadní strany, nachází se mezi vedlejšími stavbami. Pro ocenění se předpokládá, že je přízemní, zděná, se sedlovou střechou, bez inženýrských sítí. Technický stav je zhoršený.

Výpočet výměr

Stavba byla přístupná jen ze zahrady, výměry byly zjištěny při místním šetření, z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	23,00	10,10	4,00	232,30	929,20
Celkem 1.NP				232,30	929,20

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	23,00	10,10		232,30	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			4,00		464,60
Celkem zastřešení					464,60

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	232,30	929,20
zastřešení		464,60
Celkem	232,30	1 393,80

2.3.1 Charakter objektu a způsob ocenění

Objekt je společně užíváný se stavbou hlavní, je jejím příslušenstvím, zastavěná plocha objektu nepřesahuje 100 m², nejedná se o garáž ani zahrádkářskou chatu; podle § 16 odst. 1 vyhlášky se tedy jedná o vedlejší stavbu.

2.3.2 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny - budova		Stodola		Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)								
Budova - § 12 a příloha č. 8		Budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)	typ	Z	CZ-CC 12712			
Základní cena dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky			ZC	Kč/m³	2 115,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	1 393,80			
Průměrná výška podlaží			PVP	m	4,00			
Průměrná zastavěná plocha podlaží			PZP	m²	232,30			
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné	0,939			
Koeficient zastavěné plochy		(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-	0,94841			
Koeficient výšky podlaží		(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-	0,82500			
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	0,80			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,092			
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	kamenné pasy bez izolací	P	0,13100	100	0,13100	0,46	0,06026
2	Svislé konstrukce	zděné prům. tl. 45 cm	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	chybí	C	0,13800	100	0,13800	0,00	0,00000
4	Krov, střecha	krov dřevěný, sedlová střecha	S	0,07000	100	0,07000	1,00	0,07000
5	Krytiny střech	pálené tašky	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
6	Klempířské konstrukce	chybí	C	0,00700	100	0,00700	0,00	0,00000
7	Úprava vnitř. povrchů	chybí	C	0,03900	100	0,03900	0,00	0,00000
8	Úprava vněj. povrchů	chybí	C	0,02700	100	0,02700	0,00	0,00000
9	Vnitřní obklady keram.	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
10	Schody	chybí	C	0,01800	100	0,01800	0,00	0,00000
11	Dveře	chybí	C	0,02400	100	0,02400	0,00	0,00000
12	Vrata	dřevěná svlaková	P	0,03000	100	0,03000	0,46	0,01380
13	Okna	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
14	Povrchy podlah	chybí	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
15	Vytápění	bez vytápění, bez temperování	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
16	Elektroinstalace	chybí	C	0,06100	100	0,06100	0,00	0,00000
17	Bleskosvod	chybí	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
18	Vnitřní vodovod	bez rozvodu vody	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	bez kanalizace	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
21	Ohřev vody	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
24	Výtahy	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	chybí	C	0,05400	100	0,05400	0,00	0,00000
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000

	Celkem				1,0000	0,47706
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-			0,47706
Zákl. cena upravená	ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³			1 240,65
Rok odhadu						2017
Rok pořízení						1910
Stáří		S	roků			107
Opotřebení stavby – odborný odhad		O	%			85,00
Výchozí cena stavby		CN	Kč			1 729 217,97
Stupeň dokončení stavby		D	%			100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč			1 729 217,97
Odpočet na opotřebení stavby 85,00 %		O	Kč			-1 469 835,27
Cena stavby po odpočtu opotřebení			Kč			259 382,70
Cena ke dni odhadu		CS	Kč			259 382,70

2.4 Vedlejší stavby - sklady

Vedlejší stavby (sklad 1, 2, 3) ohraničují dvůr z pravé a z levé strany. Pro ocenění se předpokládá, že jsou přízemní, zděné, s pultovou nebo sedlovou střechou, bez inženýrských sítí. Technický stav je zhoršený.

Výpočet výměr

Stavby nebyly přístupné, výměry byly zjištěny z katastrální mapy, fotomapy nebo odborným odhadem.

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	sklad 1 - vč. zastřešení	10,90	6,30	4,83	68,67	331,33
	sklad 2 - vč. zastřešení	15,50	6,40	5,00	99,20	496,00
	sklad 3 - vč. zastřešení	9,30	4,70	3,00	43,71	131,13
	Celkem 1.NP				211,58	958,46

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	211,58	958,46
Celkem	211,58	958,46

2.4.1 Charakter objektu a způsob ocenění

Objekt je společně užívaný se stavbou hlavní, je jejím příslušenstvím, zastavěná plocha objektu nepřesahuje 100 m², nejedná se o garáž ani zahrádkářskou chatu; podle § 16 odst. 1 vyhlášky se tedy jedná o vedlejší stavbu.

2.4.2 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny	Vedlejší stavby 1,2,3			
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb.	typ	A	zděná	nepodsklepená
Střecha			sklonitá	podkroví nezřízeno
Rok odhadu				2017
Rok pořízení resp. kolaudace				1920
Stáří	S	roků		97
Základní cena	dle typu z příl. č. 14 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	1 250,00

Koeficient využití podkrovní		ppod						1,00
Základní cena po 1. úpravě = $ZC / x \text{ ppod}$		ZC	Kč/m ³					1 250,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³					958,46
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)		K ₅	-					0,80
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41, dle CZ-CC)		Ki	-			CZ-CC 1274		2,113
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy betonové	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
2	Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	rovné	S	0,19300	100	0,19300	1,00	0,19300
4	Krov	dřevěný, střecha sedlová a pultová	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
5	Krytina	betonové tašky	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
6	Klempířské práce	z pozink. plechu	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úprava povrchů	vápenné omítky	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
8	Schodiště	chybí	C	0,03800	100	0,03800	0,00	0,00000
9	Dveře	dřevěné	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
10	Okna	dřevěná jednoduchá	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
11	Podlahy	betonové	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	chybí	C	0,04900	100	0,04900	0,00	0,00000
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,91300
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K ₄	-					0,91300
Zákl. cena upravená $ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$			Kč/m ³					1 929,17
Rok odhadu								2017
Rok pořízení								1920
Stáří		S	roků					97
Opotřebení - odborný odhad		O	%					85,00
Výchozí cena		CN	Kč					1 849 032,28
Stupeň dokončení stavby		D	%					100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč					1 849 032,28
Odpočet na opotřebení 85,00 %		O	Kč					-1 571 677,44
Cena po odpočtu opotřebení,			Kč					277 354,84
Cena ke dni odhadu		CS	Kč					277 354,84

2.5 Pozemky stavební

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na internetových stránkách www.sreality.cz – 03/2017.

Porovnávání nemovitosti – stavební pozemky:

Prodej stavebního pozemku 6 905 m², Kurolepy, okres Třebíč

nabízíme k prodeji, parcelu určenou k příměstskému bydlení. Inženýrské sítě cca 50 m. Příjezd po asfaltové komunikaci. Za pozemkem rybník, les. Parcela rovinatá, na kopci s krásným výhledem. Rozměry cca 150 x 45 m. Pozemek je dostupný po asfaltové komunikaci. Sítě elektřina, voda, plyn cca 50 m od pozemku. Parcela bezprostředně sousedí s dvěma nově vybudovanými retenčními nádržemi, mimo záplavovou zónu. Les cca 30 m. Na sousední

parcele již započata výstavba RD. Základní občanská vybavenost ve vedlejší obci Březník 2km, Náměšť nad Oslavou 8 km.

- Celková cena: **1 381 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **200 Kč**
- Aktualizace: **17.03.2017**
- Plocha pozemku: **6905 m²**
- Komunikace: **Asfaltová**



Prodej stavebního pozemku 949 m², Příštpo, okres Třebíč

Nabízíme k prodeji zahradu určenou ke stavbě rodinného domu v obci Příštpo, veškeré sítě jsou na hranici pozemku, který je oplocen. V obci je zbudována nová kanalizace a tento pozemek je posledním pozemkem, dále se nachází orná půda a nelze stavět, přístup je po nezpevněné komunikaci, která by měla projít rovněž úpravou na asfaltovou. Nejsou zde žádné dluhy, břemena ani jiná omezení.

- Celková cena: **332 150 Kč za nemovitost**
- Cena za m²: **350 Kč**
- Aktualizace: **13.03.2017**
- Plocha pozemku: **949 m²**
- Doprava: **Silnice**



Prodej stavebního pozemku 2 130 m², Dolní Vilémovice, okres Třebíč

K prodeji nabízíme pozemek určený k zástavbě objektem bydlení - RD v obci Dolní Vilémovice, okres Třebíč. Parcela o výměře 2130 m jejíž součástí je i přístupová komunikace, se nachází na jižním okraji obce. Téměř rovná parcela není zastíněna žádnou okolní stavbou, jihovýchodním směrem se otvírá volný výhled do krajiny. Na patě se nachází přívod elektřiny. Další instalace voda, plyn a kanalizace jsou nedaleko. K pozemku již bylo v minulosti vydáno, aktuálně již neplatné, stavební povolení na výstavbu RD včetně pozitivních vyjádření dotčených orgánů. Za předem dohodnutou cenu je pro případné zájemce k dispozici i projektová dokumentace RD typu bungalov.

- Celková cena: **841 350 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Celková cena: **809 000 Kč bez provize**
- Cena za m²: **380 Kč bez provize**
- Aktualizace: **20.3.2017**
- Plocha pozemku: **2130 m²**
- Elektrina: **400V**
- Doprava: **Silnice**



Prodej stavebního pozemku 663 m², Mohelno, okres Třebíč

Prodej stavebního pozemku v obci Mohelno o celkové výměře 663 m². Pozemek se nachází v klidné části na okraji obce. Veškeré inženýrské sítě jsou zavedeny na hranici pozemku. V obci veškerá občanská vybavenost. Dostupnost do Brna 40 minut autem a cca 55 minut IDS.

Dostupnost do Třebíče autem 40 minut.

- Celková cena: 400 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **385 000 Kč bez provize**
- Cena za m²: **581 Kč**
- Aktualizace: **21.3.2017**
- Plocha pozemku: **663 m²**



Na základě nabídek stavebních pozemků pro bydlení ve srovnatelných lokalitách, které se pohybují v rozmezí 200 - 581 Kč/m², s přihlédnutím ke konfiguraci terénu a kvalitě okolí, stanovují cenu stavebního pozemku na **300 Kč/m²**, cenu zahrady za domem na **150 Kč/m²**.

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 64/1	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod rodinným domem a dvorem	1 050	300,00	315 000,00
51	zahrada	zahrada za stodolou	1 561	150,00	234 150,00
867	ostatní plocha	část dvora	9	300,00	2 700,00
Celkem parcely			2 620		551 850,00

2.6 Rekapitulace ocenění časovou cenou

Objekt	Po odpočtu opotřebení Cena současný stav (Kč)
Rodinný dům č.p. 15	837 511,02
Stodola	259 382,70
Vedlejší stavby 1,2,3	277 354,84
<i>Stavby celkem</i>	1 374 248,56
<i>Pozemky :</i>	
St. 64/1	315 000,00
51	234 150,00
867	2 700,00
<i>Pozemky celkem</i>	551 850,00
Celkem	1 926 098,56
Celkem po zaokrouhlení	1 926 100,00

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

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

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty v obdobných lokalitách z vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z realitní inzerce na www.sreality.cz – 03/2017.

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realizovaný prodej:

Lokalita	Okres Třebíč, Babice				
Podlaží	1PP/1NP	Typ	1+kk, 2+1		
Tech. stav	Kolaudace 1931, technický stav dobrý, morálně zastaralý interiér.				
Vybavení	Svislé konstrukce zděné, stropy dřevěné trámové s omítkou na rákos, podlahy s PVC, keramická dlažba, koberce na beton, omítky ze stříkaného břizolitu, <u>okna dvojitá dřevěná špaletová</u> , vnitřní dveře hladké lakované. <u>Vytápění etážové s kotlem na pevná paliva, ohřev teplé vody bojlerem</u> , v koupelně je vana, WC je samostatné.				
Zastav. pl. RD (m²)	245,00	Podl. plocha celková (m²)	201	Obest. prostor (m³)	1 085,00
		Podl. plocha započitatelná (m²)	179		

Lokalita	Okres Žďár nad Sázavou, Nové Město na Moravě, Slavkovice						
Podlaží	0 PP/1 NP			Typ	3+1, bez garáže		
Tech. stav	Dům asi z roku 1930, před rekonstrukcí. Technický stav domu je zhoršený.						
Vybavení	Rodinný dům je zděný dům s malým sklípkem cca 120 cm pod úrovní podlahy, s jedním nadzemním podlažím a s půdou v podkrovní domu. V domě je byt 3 + 1 s příslušenstvím, s nezbytným technickým zázemím. Dům je situován v zástavbě obdobných starších rodinných domů v obci. Napojení na rozvod zemního plynu je možné ze stávající HUP u domu. Standardní vybavení: kuchyně, koupelna, WC, vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva.						
Zastav. pl. RD (m²)	124	Podl. plocha celková (m²)		93,00	Obest. prostor (m³)		712,00
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m²)	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0/0/0
Pozemek (m²)	474	Napojení na síť		El., voda, kanalizace do jímky, ZP v obci.			
Příslušenství	Přistavěná kolna, venkovní úpravy, přípojky inženýrských sítí.						
Kupní cena (Kč)	750 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			8 065	Datum prodeje	05/2016
Poznámka						Zdroj KC	KÚ-informace o ceně





Porovnávání objekty – realitní inzerce:

Prodej chalupy 100 m², pozemek 1 344 m², Krhov, okres Třebíč

Nabízíme k prodeji přízemní polořadový domek 2+1 s předzahrádkou v Krhově u Hrotovic. Dům potřebuje rekonstrukci, ale je to velice pěkný objekt s uzavřeným dvorem a zahradou se vzrostlými stromy (jablka, třešně, švestky, ořech). Zastavěná pl. a nádv. 323 m², zahrada 1021 m². V domě jsou dvě místnosti, komora, chodba, uzavřený průjezd a jedna samostatná místnost. Je zaveden plyn, odveden odpad z kuchyně, před domem je obecní voda a kanalizace. Ve dvoře se nachází černá kuchyně, udírna (vhodné místo pro zbudování posezení), prádelna, dílna, chlívěk, sklep a vlastní studna s dostatkem vody. Domek je vhodný k chalupaření. Krhov je klidná dědina, nedaleko se nachází Dalešická přehrada - místo vhodné pro rybaření a rekreaci, dále Mohelenská přehrada a Hadcová step.

- Celková cena: 596 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: 573 000 Kč bez provize, 5 730 Kč/m²
- Aktualizace: 10.01.2017
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Typ domu: Přízemní
- Užitná plocha: 100 m²
- Plocha pozemku: 1344 m²
- Voda: Místní zdroj
- Topení: Lokální plynové
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektrina: 230V, 400V



Prodej zemědělské usedlosti 90 m², pozemek 1 983 m², Slavičky - Pozďátky, okres Třebíč nabízíme prodej menší zemědělské usedlosti nacházející se v k. ú. Pozďátky patřícímu k obci Slavičky poblíž okresního města Třebíč. Usedlost má tvar písmene "U", sestává se ze stavby rodinného domu o velikosti 2+1 s příslušenstvím, na něj navazujícího hospodářského stavení, stáje a stodoly. Rodinný dům je přístupný z uzavřeného dvora přes kamenné zápraží, z uzavřeného dvora jsou přístupné i hospodářské stavby. V domě je zavedena elektrina a proveden rozvod vody, odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace. Dům je vytápěn kamny na pevná paliva. Objekt je částečně podsklepený, na chodbách a v obytných místnostech domu je na podlahách položena buď dlažba, nebo dřevěná prkna. Dům je připojen na obecní vodovod, na pozemku se nacházejí také 3 studny. Zastavěná plocha všech objektů vč. RD činí asi 380 m² (z toho RD má 194 m²), uzavřený dvůr má rozlohu asi 120 m². Součástí zemědělské usedlosti jsou 3 zahrady prostírající se vedle RD a za usedlostí o celkové výměře 1479 m². Na části zahradních pozemků jsou vysázené vzrostlé ovocné stromy. Objekty jsou vhodné k rekonstrukci.

- Celková cena: 880 000 Kč za nemovitost, 9 778 Kč/m²
- Aktualizace: 03.03.2017
- Stav objektu: Před rekonstrukcí

- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **90 m²**
- Plocha pozemku: **1983 m²**
- Sklep: **20 m²**
- Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**



Stanovení porovnávací ceny

Užitná plocha oceňovaného domu je 113 m² – viz str. 7.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1					
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje+ kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Dalešice	asi 5+1	průjezd	2 620	RD 1NP, asi r. 1910. Podprům. stav, značně zanedbaná údržba. Kamna TP, zemní plyn. Velká zahrada, 3 větší vedl. stavby, stodola - zhoršený tech. stav.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Babice	1+kk, 2+1	ne	1083	RD 1931, 1PP+1NP. Vybavení z 60. let. ÚT s kotlem TP, el. bojler, okna dřev dvojitá. Zahrada, dvůr, 2 vedl. stavby, stodola.
2	Slavkovice	3+1	ne	474	RD 1930, 1NP, zhoršený tech. stav. ÚT s kotlem TP, okna dřev dvojitá. Zahrada, kůlna.
3	Krhov	2+1	průjezd	1344	RD 1NP, asi 1930, bez zásadních modernizací. Kamna TP, plyn. topidla, plyn. sporák, prkna na sraz, PVC. Zahrada, dvůr, 3 vedl. stavby, studna.
4	Slavičky	2+1	ne	1983	RD 1PP+1NP, asi 1910, bez zásadních modernizací. Kamna TP, prkna na sraz, dlažba. Zahrada, dvůr, 2 vedl. stavby, stodola, 3 studny. Vlhké zdivo.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 příslušenství, garáž	K4 stav a vybavení	K5 pozemek	K6 úvaha znalce - údržba	I $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	7 821	1,00	7 821	1,00	0,97	0,98	1,03	0,96	1,03	0,97	8 063
2	8 065	1,00	8 065	1,03	0,95	0,98	1,01	0,92	1,01	0,90	8 961
3	5 730	0,90	5 157	1,00	0,98	1,00	1,02	0,96	1,02	0,98	5 262
4	9 778	0,90	8 800	1,00	0,98	0,98	1,00	0,98	1,00	0,94	9 362
Jednotková porovnávací cena										Kč/m²	7 912
Užitná plocha										m ²	113
Porovnávací cena										Kč	894 056
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	894 000

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na příslušenství objektu
K3	Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

4. Práva a závady

Povinná nesdělila, zda je nemovitost zatížena nájemním vztahem. Pro účely ocenění je tedy na nemovitost pohlíženo tak, jako by nebyla zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 118 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k oceňovaným nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

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

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	1 926 100,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	894 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	900 000,00 Kč

Slovy: devětsettisíkorunčeských

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 41-26/2017.

V Brně dne 22. března 2017

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti
Výpis z katastru nemovitostí LV 118
Výřez z katastrální mapy
Výřez z katastrální mapy s fotomapou
Mapa oblasti
Podací lístek a doporučený dopis

Fotodokumentace nemovitosti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2016 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1859/16 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590517 Dalešice
Kat.území: 624527 Dalešice List vlastnictví: 118
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Jasinecká Veronika, č.p. 15, 67554 Dalešice	956219/4928	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	64/1	1050	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Dalešice, č.p. 15, bydlení					
	51	1561	zahrada		zemědělský půdní fond
	867		9 ostatní plocha	jiná plocha	
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Dalešice, č.p. 15		bydlení		St. 63/2, LV 673 St. 64/1	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
------------	---------------	-------------

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 648 000,- Kč s příslušenstvím

Hypoteční banka, a.s., Radlická	Parcela: St. 64/1	V-1106/2006-710
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,	Parcela: 51	V-1106/2006-710
RČ/IČO: 13584324	Stavba: Dalešice, č.p. 15	V-1106/2006-710
	Parcela: 867	Z-981/2016-710

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.03.2006.

V-1106/2006-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, Praha 2, 120 00 Praha 2
Jasinecká Veronika, č.p. 15, 67554 Dalešice, RČ/IČO:
956219/4928

Z-1518/2015-710

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 1 099 EX-7523/2013 -11 ze dne 28.11.2013. Právní účinky zápisu ke dni 30.03.2015. Zápis proveden dne 31.03.2015; uloženo na prac. Třebíč

Z-1518/2015-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2016 13:55:02

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590517 Dalešice
 Kat.území: 624527 Dalešice List vlastnictví: 118
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: St.	64/1	Z-1519/2015-710
Parcela:	51	Z-1519/2015-710
Stavba: Dalešice, č.p.	15	Z-1519/2015-710
Parcela:	867	Z-981/2016-710

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 099 EX-7523/2013 -15 ze dne 30.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 30.03.2015. Zápis proveden dne 31.03.2015; uloženo na prac. Třebíč

Z-1519/2015-710

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací ze dne 20.12.2013. Právní účinky zápisu ke dni 06.01.2014. Zápis proveden dne 31.01.2014.

V-22/2014-710

Pro: Jasinecká Veronika, č.p. 15, 67554 Dalešice

RČ/IČO: 956219/4928

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
51	50810	1561

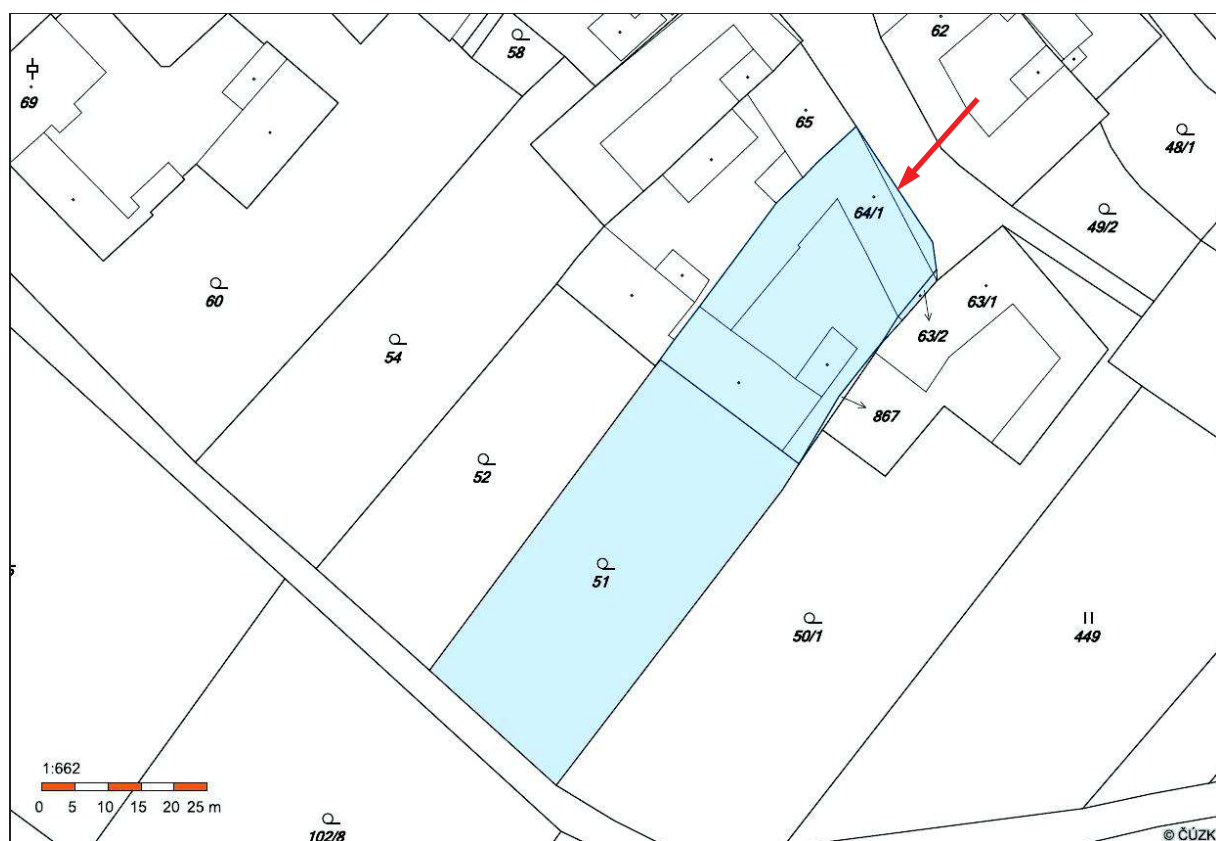
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.08.2016 14:09:08

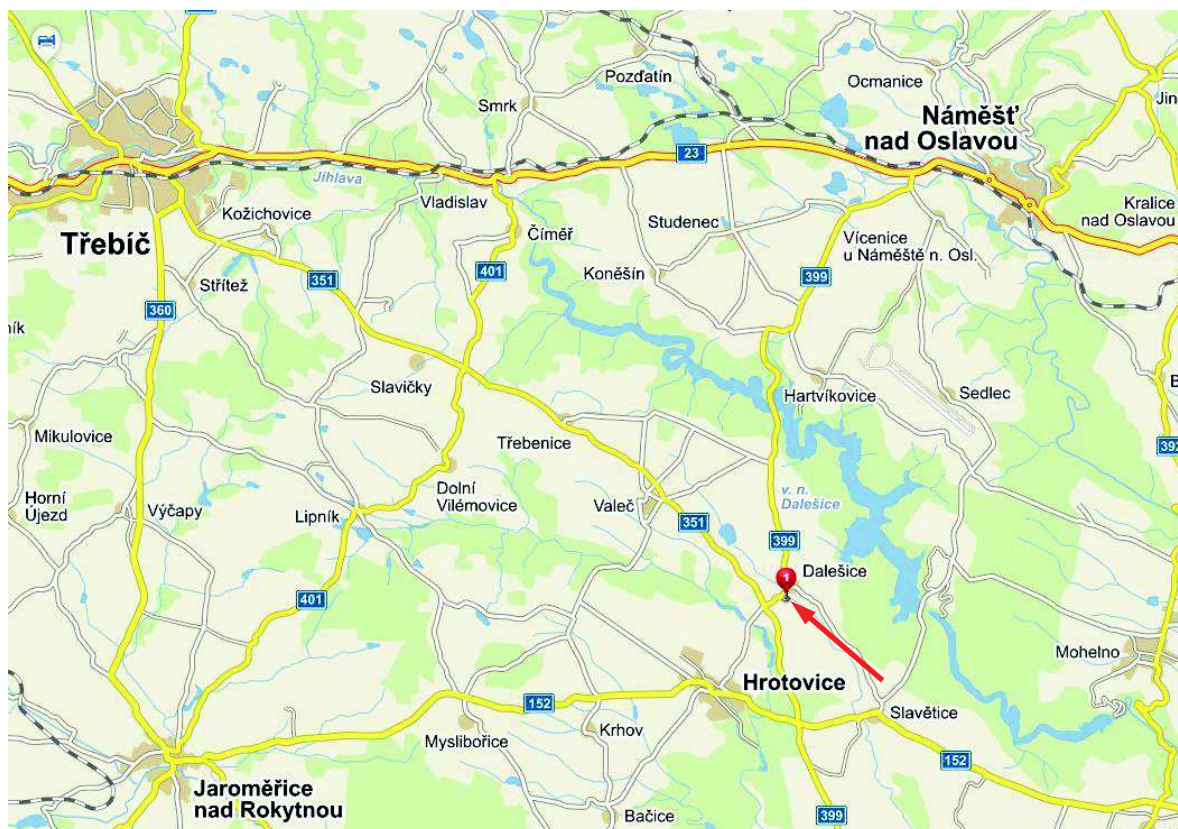
Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Dalešice



Výřez z katastrální mapy s fotomapou pro k.ú. Dalešice



Mapa oblasti



Podací lístek a doporučený dopis

Česka pošta, s.p.
IČ 47114983

Podací lístek

Vyplní pošta: **603 00 Brno 3** 231

RR624642632CZ 235 Cena služby: **61.00Kč**
DR
24.01.17 0.010kg 355837 12 323
Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč
Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 61.00Kč
Placeno v hotovosti: 61.00Kč

Odesílatel

*Tel. číslo: *4:2:0: Kód zákazníka (odesílatele)

*E-mail:

Adresát: *Veronika Jasinecka*
Dalšice 15
675 54

*Tel. číslo: *4:2:0: Kód zákazníka (adresáta)

*E-mail:

Druh zásilky	Hmotnost	Cena služby
R	0.010kg	61.00Kč
Podací číslo	Poznámka (doplňková služba)	Placeno v hotovosti
RR624642632CZ	DR	61.00Kč

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj

R Doporučená
Recommendation
Česka pošta

603 00 Brno 3

RR 62464263 2 CZ

Nemovitost s.r.o.
Ing. Tomáš Hudec
Provozovna Brno
612 00 Brno

Cena poštovní služby
603 00 BRNO 3
RR624642632CZ
24.01.17 231 343 0.010kg
DR

ČESKÁ REPUBLIKA
61.00

**DOPORUČENÉ
DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI**

Zásilka
uložena dne

Odesílatel: Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV
Ing. Tomáš Hudec - jednatel
Provozovna Brno, Riegrova 44
612 00 Brno IČO: 255 23 155

DODĚJKA

Adresát: *paní*
Veronika Jasinecka
Dalšice 15
675 54

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka

Potvrzují převzetí této zásilky dne..... podpis.....