

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 183/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č.st. 165, součástí pozemku parc.č.st. 165 je stavba rodinného domu č.p. 148 v obci Mrákotín, okrese Jihlava, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Mrákotín u Telče, obec Mrákotín, okres Jihlava, zapsáno na listu vlastnictví č. 777.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa
Adresa:	
IČ: 44906935	
	www.cenyodhady.cz
Číslo posudku v evidenci znalce:	

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
Adresa:	

Číslo jednací:	137EX10386/22
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA	1 400 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.1.2023

Vyhotoveno: V Brně 2.2.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 777 pro k.ú. Mrákotín u Telče ze dne 21.12.2022 a to k datu místního šetření, tj. k 16.1.2023.

1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.1.2023 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 777, k.ú. Mrákotín u Telče vyhotoveno dne 21.12.2022 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Mrákotín u Telče vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 16.1.2023 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 16.1.2023.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX10386/22 ze dne 22.12.2022.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 777 ze dne 21.12.2022 pro k.ú. Mrákotín u Telče vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

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

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

míry),

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

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

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známy. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získaná data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Kraj Vysočina, okres Jihlava, obec Mrákotín, k.ú. Mrákotín u Telče
Adresa nemovité věci: Mrákotín 148, 588 54 Mrákotín

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný v městysu Mrákotín, v jeho východní zastavěné části při místní zpevněné komunikaci, nedaleko centrální části městysu. Rodinný dům je umístěn v mírně svažitém terénu se zahradou za domem, dům je řadový vnitřní pravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a podkrovím pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, nedaleko potom obchod, sportoviště, zastávka autobusu a centrální část obce. Věci nemovité jsou tedy tvořeny rodinným domem č.p. 148 se všemi součástmi a příslušenstvím a pozemkem parc.č.st. 165.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní

Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II., III. tř.
Poloha v obci: širší centrum - zastávka RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2486/24

Městys Mrákotín

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 148

Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům, pravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a podkrovím pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce se předpokládají betonové pravděpodobně s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytina je tašková, fasáda je s obkladem, sokl je upraven, klempířské konstrukce jsou pozinkované. Okna jsou plastová, dveře jsou pravděpodobně dřevěné, vytápění se předpokládá ústřední, je provedeno napojení na elektřinu (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod a kanalizaci, plyn dle zjištění v Katastru nemovitosti, RUIAN není zaveden. Vnitřní hygienické vybavení a ostatní vybavení se předpokládá ve standardním provedení.

Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu se nepodařilo zjistit přesné dispoziční řešení.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací pochází původní rodinný dům z 50.- 60.- tých let minulého století, rodinný dům je po částečné rekonstrukci (provedeno vizuální prohlídkou). Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako průměrný s běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemek zapsaný v Katastru nemovitostí na LV č. 777. Pozemek parc.č.st. 165 je zastavěn rodinným domem č.p. 148 se zahradou. Pozemek je mírně svažitý, přístupný po místní zpevněné komunikaci s napojením na veškeré dostupné inženýrské sítě v městyse.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Drobné vedlejší stavby

Jedná se o drobnou vedlejší stavbu umístěnou na zahradě za rodinným domem.

Venkovní úpravy:

Jedná se zejména o zpevněné plochy, oplocení a přípojky inženýrských sítí.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

Poznámka: zakres rodinného domu neodpovídá skutečnosti, tato skutečnost neovlivní určenou obvyklou cenu.

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 777 ze dne 21.12.2022 pro k.ú. Mrákovín u Telče v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: věcné břemeno zřizování a provozování vedení s oprávněním pro EG.D, a.s., zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení a zahájení exekucí (viz. LV č. 777 příloha znaleckého posudku). Věcné břemeno inženýrské sítě - zřizování a provozování vedení s oprávněním pro EG.D, a.s. neovlivní určenou obvyklou cenu.

Na ostatní omezení uvedené na LV č. 777, tj. na zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

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

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

1.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK**4.1. Popis postupu při analýze dat**

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

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

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

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

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

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

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti objektu).

4.2. Ocenění**Tržní ocenění majetku****1. Porovnávací hodnota****1.1. Rodinný dům**

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	293,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Stáj, okres Jihlava	
Popis:	viz. příloha znaleckého posudku.	
Podlaží:	1.PP/1.NP	
Dispozice:	3+kk	
Typ stavby:	zděná	
Pozemek:	427,00 m ²	
Obestavěný prostor:	500,00 m ³	
Užitná plocha:	99,40 m ²	
Zastavěná plocha:	122,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2021)	1,20	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - o něco horší poloha	0,99	
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší vybavení, předpoklad	0,99	
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav, předpoklad	0,99	
K6 Vliv pozemku - o něco větší pozemek	0,99	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00	



Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících

Cena k 05/2021 1 750 000 Kč	Celkový koeficient K_c 1,15	znalců, V-4082/2021-707 Upravená cena 2 012 500 Kč
---------------------------------------	---	--

Název: Rodinný dům Lokalita: Vícenice, okres Třebíč Popis: viz. příloha znaleckého posudku. Podlaží: 1.NP Dispozice: 4+1 Typ stavby: 150,60 Pozemek: 3 026,00 m ² Obestavěný prostor: 909,00 m ³ Užitná plocha: 150,60 m ² Zastavěná plocha: 193,00 m ² Použité koeficienty:		 Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-981/2022-744
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (06/2022)	1,10	
K2 Velikosti objektu - větší velikost	1,02	
K3 Poloha - o něco horší poloha	1,02	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad	1,00	
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav, předpoklad	1,00	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,01	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší parkování	1,01	
Cena k 06/2022 3 500 000 Kč	Celkový koeficient K_c 1,17	Upravená cena 4 095 000 Kč

Název: Rodinný dům Lokalita: Častohostice, okres Třebíč Popis: viz. příloha znaleckého posudku. Podlaží: 1.NP Dispozice: 2+1 Typ stavby: zděná Pozemek: 616,00 m ² Obestavěný prostor: 424,00 m ³ Užitná plocha: 57,90 m ² Zastavěná plocha: 91,27 m ² Použité koeficienty:		 Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-877/2021-741
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (06/2021)	1,20	
K2 Velikosti objektu - menší velikost	0,99	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad	1,00	
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav, předpoklad	1,00	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,99	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00	
Cena k 06/2021 1 750 000 Kč	Celkový koeficient K_c 1,18	Upravená cena 2 065 000 Kč

Název: Rodinný dům Lokalita: Puklice, okres Jihlava Popis: viz. příloha znaleckého posudku.	
--	--

Podlaží:	1.NP	
Dispozice:	5+1	
Typ stavby:	zděná	
Pozemek:	902,00 m ²	
Obestavěný prostor:	800,00 m ³	
Užitná plocha:	118,00 m ²	
Zastavěná plocha:	184,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2021)	1,20	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - o něco lepší poloha	0,99	
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší vybavení, předpoklad	0,99	
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav, předpoklad	0,99	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,01	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00	
Cena k 04/2021	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
4 992 000 Kč	1,18	5 890 560 Kč



Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-3240/2021-707

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 2 012 500,- až 5 890 560,- Kč, průměrnou hodnotou je 3 515 765,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 3 515 765,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 012 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 515 765 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 890 560 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			3 515 765 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			3 515 765
ideální podíl			
	* 1,00 / 2,00 =		1 757 882,50
prodej podílu (srážka 20%)	* 0,80 =		1 406 306,00
Výsledná porovnávací hodnota			1 406 306 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 1 406 306,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení 1 400 000 Kč

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení
- dobrá dostupnost na rychlostní komunikaci a do Telče
- dostatečné pozemkové zázemí

Slabé stránky

- stáří objektu
- omezenější pracovní příležitosti v místě
- podílové spoluvlastnictví

Obvyklá cena**1 400 000 Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti objektu). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům v průměrném stavebně technickém stavu s běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou), s dostatečným pozemkovým zázemím vhodný k bydlení, s dobrou dostupností do okresního města a na dálnici D1. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR**6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 777 pro k.ú. Mrákotín u Telče ze dne 21.12.2022 a to k datu místního šetření, tj. k 16.1.2023.

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

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č.st. 165, součástí pozemku parc.č.st. 165 je stavba rodinného domu č.p. 148 v obci Mrákotín, okrese Jihlava, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Mrákotín u Telče, obec Mrákotín, okres Jihlava, zapsáno na listu vlastnictví č. 777, vedeném u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Jihlava podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 16.1.2023 po zaokrouhlení na 1.400.000,- Kč (slovy: jedenmiliončtyřistisíc korun českých).

OBVYKLÁ CENA**1 400 000 Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistatisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid -19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022. Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	9
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	4

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně, dokladem č. faktura 10/2023.

Doložka znalce o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 183/2023 evidence posudků.

V Brně 2.2.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

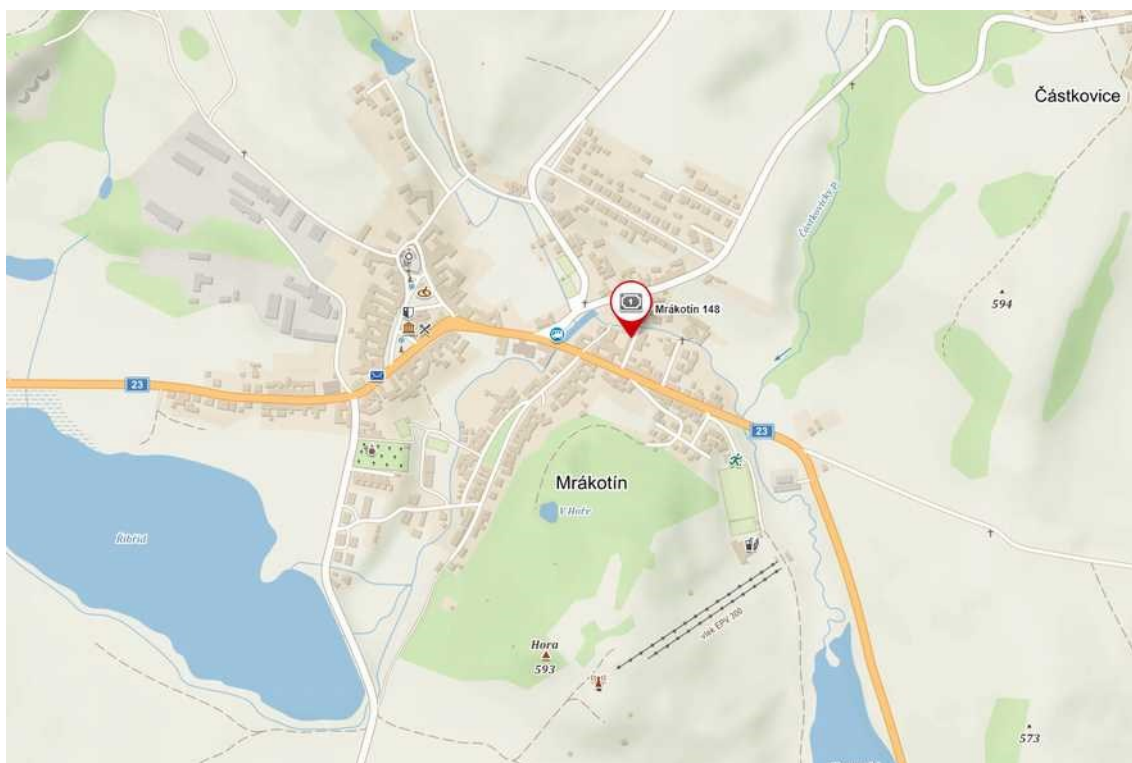
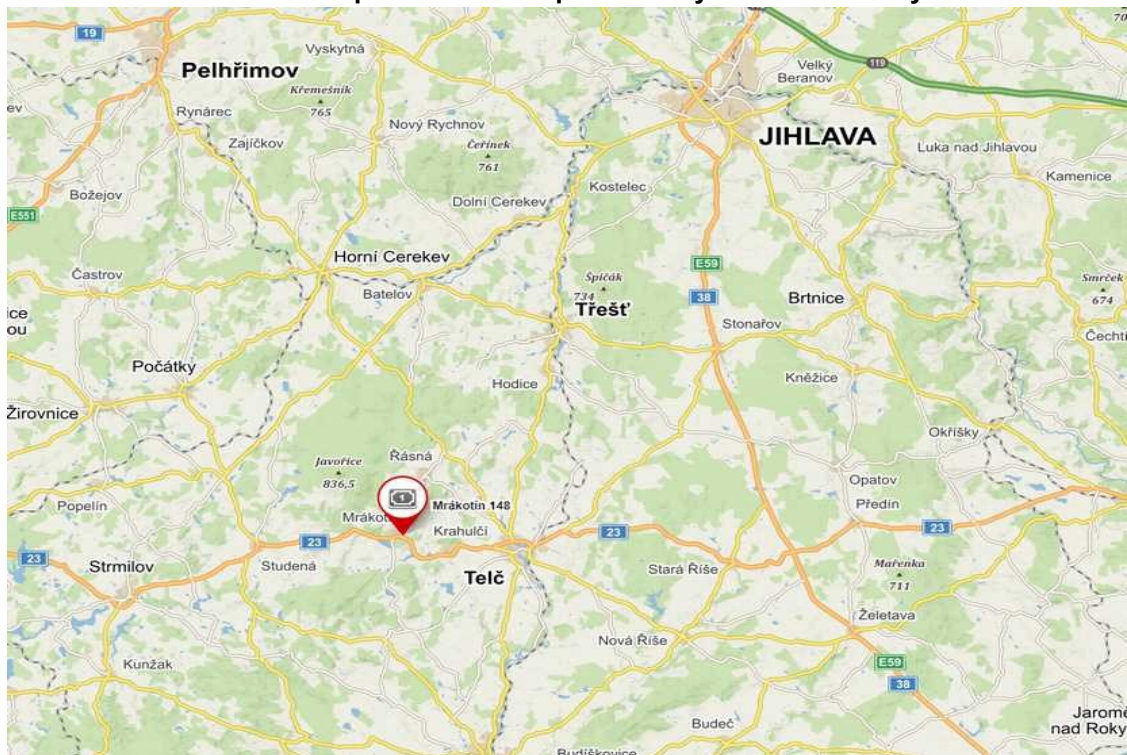
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 183/2023

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	9
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	4

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Uliční pohled na RD



Boční pohled na RD



Boční pohled na RD



Připojení na inženýrské sítě



Označení č.p.

LV č. 777

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2022 18:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 10386/22 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr. Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587541 Mrákotín

Kat.území: 700053 Mrákotín u Telče

List vlastnictví: 777

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Maňas Michal, [REDACTED]	[REDACTED]	1/2
Vitamvásová Regina, [REDACTED]	[REDACTED]	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 165	293	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mrákotín, č.p. 148, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 165				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

v rozsahu GP 603-29/2012

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
 RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: St. 165

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.07.2012.

V-425/2012-739

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých dluhů ze smlouvy o spotřebitelském úvěru č. 227482, ve znění změn a dodatků, dalších souvisejících dluhů ze smlouvy o úvěru definovaných v čl. I. zástavní smlouvy, a to do celkové výše 2.952.000,- Kč s příslušenstvím, vzniklé nejpozději do (a včetně) 20.10.2052

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s. v likvidaci, U Trezorky 921/2,
 Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: St. 165

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS 227482/1 ze dne 06.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2017 13:40:03. Zápis proveden dne 31.10.2017.

V-8394/2017-707

Pořadí k 09.10.2017 13:40

o Zákaz zcizení a zatížení

zástavním právem a věcným břemenem bez souhlasu zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2022 18:20:00

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 587541 Mrákotín
Kat.území: 700053 Mrákotín u Telče List vlastnictví: 777
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s. v likvidaci, U Trezorky 921/2,
Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: St. 165

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ZS 227482/1 ze dne 06.10.2017.
Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2017 13:40:03. Zápis proveden dne
31.10.2017.

V-8394/2017-707

Pořadí k 09.10.2017 13:40

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, [REDACTED]

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 6807/21-15 k 19 EXE-
453/2021 8 ze dne 26.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2021
14:51:09. Zápis proveden dne 29.04.2021; uloženo na prac. Praha

Z-13579/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

Parcela: St. 165

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204EX-
6807/2021 -57 (19 EXE 453/2021-8) ze dne 29.04.2021. Právní účinky zápisu k
okamžiku 29.04.2021 09:53:46. Zápis proveden dne 04.05.2021; uloženo na prac.
Jihlava

Z-2835/2021-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-6807/2021
- 129 ze dne 14.7.2021, exekuční příkaz nabytí právní moci dne 31.5.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2021 07:49:19. Zápis proveden dne
23.07.2021; uloženo na prac. Jihlava

Z-4427/2021-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Zdeněk Zítka, [REDACTED]

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 108 EX-01900/2021 -026 ze dne

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2022 18:20:00

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 587541 Mrákotín
Kat.území: 700053 Mrákotín u Telče List vlastnictví: 777
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

30.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2021 14:07:54. Zápis proveden dne 04.05.2021; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-2297/2021-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

Parcela: St. 165

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město
č.j.108 EX-01900/2021 - 031 (14 EXE 496/2021 -14) ze dne 04.05.2021. Právní
účinky zápisu k okamžiku 04.05.2021 09:10:03. Zápis proveden dne 07.05.2021;
uloženo na prac. Jihlava

Z-2929/2021-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 4.5.2021.
Exekuční příkaz nabytí právní moci dne 13.5.2021. Právní účinky zápisu k
okamžiku 21.06.2021 09:11:10. Zápis proveden dne 25.06.2021; uloženo na prac.
Jihlava

Z-3992/2021-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, [REDACTED]

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 10405/21-15 k 14 EXE-
704/2021 8 (spojeno do řízení 204 EX 6807/21) ze dne 09.06.2021. Právní účinky
zápisu k okamžiku 11.06.2021 18:22:04. Zápis proveden dne 15.06.2021; uloženo
na prac. Praha

Z-19554/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

Parcela: St. 165

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204
EX-10405/2021 -76 (14 EXE 704/2021-8) ze dne 15.06.2021. Právní účinky zápisu
k okamžiku 15.06.2021 12:44:03. Zápis proveden dne 18.06.2021; uloženo na
prac. Jihlava

Z-3932/2021-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 15.06.2021
(Exekuční příkaz nabytí právní moci dne 12.07.2021). Právní účinky zápisu k
okamžiku 18.08.2021 21:21:42. Zápis proveden dne 23.08.2021; uloženo na prac.
Jihlava

Z-5109/2021-707

o Zahájení exekuce

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2022 18:20:00

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587541 Mrákotín

Kat.území: 700053 Mrákotín u Telče

List vlastnictví: 777

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, [REDACTED]

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 15866/21-15 k 19 EXE-927/2021 9 (spojeno do řízení 204 EX 6807/21) ze dne 05.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2021 13:57:51. Zápis proveden dne 10.08.2021; uloženo na prac. Praha

Z-26539/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

Parcela: St. 165

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-15866/2021 - 54 (19 EXE 927/2021 -9) ze dne 08.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2021 19:01:48. Zápis proveden dne 11.08.2021; uloženo na prac. Jihlava

- Z-4827/2021-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-15866/2021 -142 ze dne 16.10.2021. (Exekuční příkaz nabytí právní moci dne 9.9.2021). Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2021 20:16:35. Zápis proveden dne 20.10.2021; uloženo na prac. Jihlava

Z-6056/2021-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, [REDACTED]

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-1275/2021 -15 ze dne 06.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2022 20:06:26. Zápis proveden dne 07.01.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-490/2022-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

Parcela: St. 165

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - venkov Č.j.198 EX-1275/2021 - 19 (19 EXE 1637/2021 -21) ze dne 06.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2022 20:09:47. Zápis proveden dne 13.01.2022; uloženo na prac. Jihlava

- Z-111/2022-707

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2022 18:20:00

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587541 Mrákotín

Kat.území: 700053 Mrákotín u Telče

List vlastnictví: 777

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, [REDACTED]

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-664/2022 -12 (k exekuci č. j. 14 EXE 471/2022-11) ze dne 08.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2022 11:39:40. Zápis proveden dne 21.04.2022; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-1554/2022-601

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, [REDACTED]

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-03928/2022 -020 ze dne 20.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2022 14:21:39. Zápis proveden dne 23.05.2022; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-3228/2022-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

Parcela: St. 165

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město č.j.094 EX-03928/2022 - 022 (19 EXE 679/2022-11) ze dne 20.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2022 14:22:24. Zápis proveden dne 24.05.2022; uloženo na prac. Jihlava

Z-4469/2022-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 20.05.2022. (exekuční příkaz nabyl právní moci dne 06.06.2022). Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2022 14:22:05. Zápis proveden dne 25.07.2022; uloženo na prac. Jihlava

Z-11428/2022-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, [REDACTED]

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 10988/22-17 k 14 EXE-769/2022 9 spojeno do řízení 204EX 6807/21, ohledně další vymáhané povinnosti ze dne 01.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2022 15:55:47. Zápis proveden dne 06.06.2022; uloženo na prac. Praha

Z-23165/2022-101

Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2022 18:20:00

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587541 Mrákotín

Kat.území: 700053 Mrákotín u Telče

List vlastnictví: 777

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

Parcela: St. 165

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-10988/2022 -68 (14 EXE 769/2022-9) ze dne 03.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2022 10:54:34. Zápis proveden dne 07.06.2022; uloženo na prac. Jihlava

Z-4875/2022-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-10988/2022 -171 ze dne 09.08.2022. Exekuční příkaz ze dne 03.06.2022 nabytí právní moci dne 04.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2022 21:06:27. Zápis proveden dne 15.08.2022; uloženo na prac. Jihlava

Z-11761/2022-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: [REDACTED]

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 14146/22-15 k 14 EXE-896/2022 8 (spojeno do řízení 204 EX 6807/21) - ohledně další vymáhané povinnosti ze dne 24.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2022 17:20:02. Zápis proveden dne 29.06.2022; uloženo na prac. Praha

Z-26906/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

Parcela: St. 165

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-14146/2022 -67 (14 EXE 896/2022-8) ze dne 28.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2022 10:56:49. Zápis proveden dne 30.06.2022; uloženo na prac. Jihlava

Z-11160/2022-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 03.09.2022. (Exekuční příkaz nabytí právní moci dne 29.7.2022). Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2022 09:17:50. Zápis proveden dne 05.09.2022; uloženo na prac. Jihlava

Z-12530/2022-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, [REDACTED]

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2022 18:20:00

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587541 Mrákotín

Kat.území: 700053 Mrákotín u Telče

List vlastnictví: 777

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-10386/2022 -13 ze dne 29.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2022 00:25:20. Zápis proveden dne 01.07.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-36209/2022-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Maňas Michal,

Parcela: St. 165

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov Č.j.137 Ex-10386/2022 - 20 (14 EXE 903/2022 -14) ze dne 12.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2022 17:32:30. Zápis proveden dne 21.07.2022; uloženo na prac. Jihlava

Z-11359/2022-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián,

Povinnost k

Vitamvásová Regina,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-10386/2022 -13 ze dne 29.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2022 00:25:20. Zápis proveden dne 01.07.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-36209/2022-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Vitamvásová Regina,

RČ/IČO:

Parcela: St. 165

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov Č.j.137 Ex-10386/2022 -21 (14 EXE 903/2022-14) ze dne 14.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2022 17:32:23. Zápis proveden dne 21.07.2022; uloženo na prac. Jihlava

Z-11360/2022-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková,

Povinnost k

Vitamvásová Regina,

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Třebíči 042 Ex-886/2022 -7 ze dne 30.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2022

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2022 18:20:00

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587541 Mrákotín

Kat.území: 700053 Mrákotín u Telče

List vlastnictví: 777

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

13:11:47. Zápis proveden dne 05.10.2022; uloženo na prac. Třebíč

Z-14505/2022-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Vitamvášová Regina, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: St. 165

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Třebíči č.j.042
EX-886/2022 - 12 (19 EXE 1392/2022-11) ze dne 04.10.2022. Právní účinky
zápisu k okamžiku 05.10.2022 12:57:33. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo
na prac. Jihlava

- Z-13775/2022-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, [REDACTED]

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov č.j.
203Ex-26892/2022 -8 (19 EXE 1672/2022-11) ze dne 10.11.2022. Právní účinky
zápisu k okamžiku 11.11.2022 09:33:53. Zápis proveden dne 14.11.2022; uloženo
na prac. Jihlava

Z-14535/2022-707

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Maňas Michal, [REDACTED]

Parcela: St. 165

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov č.j. 203 Ex-
26892/2022 -12 (19 EXE 1672/2022-11) ze dne 11.11.2022. Právní účinky zápisu
k okamžiku 11.11.2022 09:33:53. Zápis proveden dne 18.11.2022; uloženo na
prac. Jihlava

Z-14536/2022-707

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 04.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2017 15:39:41.
Zápis proveden dne 02.01.2018.

V-10264/2017-707

Pro: Maňas Michal, [REDACTED]
Vitamvášová Regina, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 8

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.12.2022 18:20:00

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587541 Mrákotín

Kat.území: 700053 Mrákotín u Telče

List vlastnictví: 777

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 21.12.2022 20:20:07

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 9

Kopie katastrální mapy



Dodejka

R 664 48 Moravany u Bna
Doporučená
Recommended
Česká pošta
RR 26242324 8 CZ

Ing. Tomáš Chalupa
Znalecká kancelář
ceny a odhady nemovitostí
Adresát: 44 [redacted]

66448 Mora
RR2
28.12.22 292 145
D, UX, NS, EK, DE
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
☒ **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**

Prohlášení doručujícího orgánu:
☐ Zásilka byla dodána dne hodin minut.
☒ Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka uložena dne 29.12.
v přirovnání k vyzvednutí dne 29.12.
a adresát byl zanechán výzva, aby si zásilku vyzvedl.
Jméno a příjmení doručovatele ZUZANA HANUŠA
podpis doručovatele [signature]

☐ Uložena zásilka byla vyzvednuta dne hodin minut.
☐ Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádka, dodávací schránka) dne
Jméno a příjmení vydávající osoby
doručovatele

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa
Znalecká kancelář
ceny a odhady nemovitostí
Nebovidy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU
☐ **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**
O.j. 137 Ex 10386 / 22
Adresát: REGINA VITAMVÁSOVÁ
[redacted] ZPĚT
Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....

Česká pošta
Zásilka b
označené
☐ nepř.
☒ nevy.
☐ odstě.
☐ [redacted]

29.12/9.1.22

Prohlášení doručujícího orgánu:

- ☐ Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedl ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádka, dodávací schránka)

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele



podpis doručovatele



Srovnatelné objekty

Lokalita	okr. JI, Stáj č.p.48							
Podlaží	1PP/1NP			Typ	3+kk			
Tech. stav	Dům je dle sdělení přes 100 let starý s průběžnými udržovacími pracemi a drobnými, již staršími rekonstrukcemi. Technický stav domu je průměrný.							
Vybavení	Jednou místností podsklepená zděná stavba s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou střechou, samostatně stojící, o jedné bytové jednotce 3+kk s garáží pro jeden osobní automobil. Dispozice rodinného domu je průměrná. Stavba je standardně vybavena: kuchyně, koupelna, WC, vytápění: kotel na tuhá paliva s radiátory.							
Zastav. pl. RD (m²)	122,00	Podl. pl. celková (m²)		99,40	Obest.prost. (m³)	500,00	Cena za m³ g.p. (Kč)	3 500
Z celkové g.p. pl.sklepa (m²)	12,00	z celkové g.p. pl. garáže (m²)	28,20	z celkové g.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	B 0,00 L 0,00
Započítatelná plocha dle ČBA (m²)	65,20	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)		0,00	Z celkové g.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)		0,0
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	26 840					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)		0,0
Pozemek (m²)	427	Napojení na sítě		el., voda, kanalizace do vlastní jímky.				
Příslušenství	venkovní úpravy: jímka, zpevněné plochy, oplocení s bránou a brankou, přípojky inženýrských sítí.							
Kupní cena (Kč)	1 750 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			17 606	Datum prodeje	5/2021	
Poznámka						Zdroj KC	KÚ-informace o ceně	
						Číslo řízení	V-4082/2021-707	
Autor					GPS			







Lokalita	okr. Třebíč, Vícenice čp. 50									
Podlaží	1.NP			Typ		4+1				
Tech. stav	Rodinný dům byl postaven a uveden do užívání dle sdělení v roce 1950, do stávajícího stavu byl uveden v období okolo roku 1975 (včetně přístavby verandy), okolo roku 2007 byla vyměněna okna na dvorním průčelí, opravena fasáda, vyměněny okapy a svody, později byl osazen splachovací záchod. Prvky dlouhodobé životnosti jsou původní, zachovalé, zdivo a omítky nevykazují známky porušených izolací proti zemní vlhkosti, střešní krytina je starší funkční s předpokladem výměny ve střednědobém horizontu, prvky krátkodobé životnosti jsou převážně funkční, avšak technicky i morálně zastaralé s předpokladem jejich brzké výměny, v domě chybí kuchyňská linka. Užívání rodinného domu ke dni prohlídky je omezené s ohledem na stav prvků krátkodobé životnosti.									
Vybavení	Rodinný dům je zděný se zdivem cihelným v tl. 45 cm s izolacemi proti vodě, stropy dřevěné trámové s podbitím a omítkou, střecha sedlová s pálenou taškovou krytinou, nad verandou drátosklo, klempířské prvky jsou z Fezn plechu, fasádní omítky břízolitové stříkané, vnitřní omítky vápenné hladké, podlahy betonové s PVC, vlýsky, keramická dlažba, okna dřevěná, zdvojená, na verandě jednoduché zasklení, vstupní dveře kovové, vnitřní hladké plné v rámových zárubních, rozvody elektro převážně Al., rozvod vody v FeZn trubkách, průtokový ohříváč TUV na P+B, el. akumulární kamna, kamna na TP, vana, umývadlo WC v koupelně									
Zastav. pl. RD (m²)	193,0	Podl. pl. celková (m²)		150,6	Obest. prost. (m³)		909	Cena za m³ g.p. (Kč)	4 223	
Z. celkové g.p. pl. sklepa (m²)	0,00	z celkové g.p. pl. garáže (m²)		0,00	z celkové g.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. T (m²)	B 0,0	
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	150,6	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)			00,0	Z celkové g.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,0	
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	23 240							Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	0,0	
Pozemek (m²)	3 026		Nápojení na sítě		el., vodovod, jímka na vyvážení					
Příslušenství	Hospodářský objekt s průjezdem, stodola, přístřešek, chlív									
Kupní cena (Kč)	3 500 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)			23 240		Datum prodeje	06/2022	
Poznámka	Prodej mimo realitní kanceláře							Zdroj KC	KS	
								číslo řízení	V-981/2022-744	
Autor						GPS				



Lokalita	Častohostice, okres Třebíč, rodinný dům č.p. 13								
Podlaží	1NP		Typ		2+1				
Tech. stav	Kolaudace v roce 1886. Dílčí rekonstrukce 2011 a 2017								
Vybavení	V roce 2011 byla ukončena první dílčí rekonstrukce, kdy byla provedena nová konstrukce krovu včetně střešní krytiny, a to na rodinném domě i na navazujícím zděném skladu. Dále byla provedena rekonstrukce obytných pokojů, byla položena nová podlah a provedeny opravy omítek. V roce 2016 pak byla provedena nová přípojka vody včetně vodoměrné šachty, dále byla provedena v roce 2017 nová splašková venkovní kanalizace a byla osazena nová plastová jímka na vyvážení. V tomto roce byla provedena přístavba vstupní části domu, nově bylo provedeno WC a nová je i koupelna. Byly provedeny nové rozvody vody, kanalizace a elektro. Byly instalovány nové přímotopy pro vytápění. Jako další zdroj tepla jsou zde krbová kamna v obývacím pokoji. Při rekonstrukci byla osazena u koupelny a kuchyně plastová okna s izolačním dvojsklem. Rodinný dům je proveden jako zděný, obvodové zdivo je cihelné a kamenné v tl. 64 a 75 cm, je založené na kamenných základech bez izolace proti zemní vlhkosti. Izolace je provedena pouze u přístavby a u části obvodového zdiva bylo zahájeno dodatečné izolování nopovou fólií. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem a dřevěná špaletová. Vnější omítky jsou vápenné, vnitřní omítky jsou rovněž vápenné doplněné keramickým obkladem v koupelně, WC a v kuchyni. Strop nad 1.NP je dřevěný trámový se záklopem a omítkou. Elektroinstalace je světelná a motorová, je proveden rozvod teplé a studené vody v plastu, příprava TUV je v boileru. Dům je pravidelně udržovaný, po technické stránce je ve velmi dobrém stavu, závady nebyly zjištěny.								
Zastav. pl. RD (m²)	91,27	Podl. pl. celková (m²)		57,9	Obest.prost. (m³)		424,00	Cena za m³ g.p. (Kč)	4127
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	0	z celkové p.p. pl. garáže (m²)		0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m²)		0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	57,90	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		0,00	Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	30 225							Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	0,00
Pozemek (m²)	616		Napojení na sítě		Voda, kanalizace, plyn, el.				
Příslušenství	Zděný sklad, stodola, standardní venkovní úpravy								
Kupní cena (Kč)	1 750 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		30 225		Datum prodeje		06/2021
Poznámka							Zdroj KC		KS-PU
							číslo řízení		V-877/2021-741
Autor							GPS		49.0137600N, 15.8181803E
									

Lokalita	Okres Jihlava, Puklice							
Podlaží	1.NP		Typ		5+1			
Tech. stav	Původní - západní část rodinného domu pochází dle sdělení z období okolo roku 1930, okolo roku 2006 byla z navazující hospodářské části přestavěna východní - obytná část, provedena přístavba vstupní části a vyměněna střešní krytina a klempířské prvky střechy, v roce 2011 byly současnými vlastníky provedeny odvlhčovací úpravy podél obvodových zdí domu (drenáže, nopová folie, šterk), bylo provedeno zesílení krovu přílozkami krokví a kleštinami, zároveň byla provedena kompletní rekonstrukce vnitřních prostor domu s výměnou oken, dveří, instalacemi, ústředním vytápěním aj. Rodinný dům je po rekonstrukci v dobrém technickém stavu, je však poplatný charakteru původních objektů - zasazení do terénu s dodatečnou izolací, tloušťka zdiva, menší a různá výška (2,28-2,5 m) stropů a jejich různé provedení (klenby), menší okna, užší chodba.							
Vybavení	Rodinný dům má základy kamenné a betonové s dodatečnými izolacemi (po obvodu, podlahy), je zděný s obvodovými zdmi z cihelného a smíšeného v tloušťce 50-75 cm, stropy klenuté a rovné omítnuté, zčásti sádkokarton. Podhled, střecha sedlová s betonovou krytinou, klempířské prvky z barveného FeZn plechu, stahovací schody s poklopem na půdu, fasáda s hladkou omítkou a nátěrem, keramické obklady v kuchyni a sociálním zařízení, podlahy vinyl, laminát, plovoucí, keramická dlažba, okna plastová s izolačním dvojsklem, ústřední topení s kotlem na plyn, rozvod Cu, desková otopná tělesa "radik", krbová kamna v OP, kombinovaný ohřev TUV, vstupní dveře plastové, vnitřní dveře plné a prosklené lamin. v obl. zárubních, elektroinstalace světelná i motorová, rozvod vody plastový, v koupelně vana, umývadlo, samostatné WC, v kuchyni kuch. linka a el. vestavné spotřebiče.							
Zastav. pl. RD (m²)	184,00	Podl. pl. celková (m²)		118,00	Obest.prost. (m³)		800,00	Cena za m³ g.p. (Kč) 5 988
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) B 0,00
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	118,00	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)		0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0,00
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	40 593						Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	0,00
Pozemek (m²)	902		Napojení na sítě		el., veř. kanalizace, vodovod			
Příslušenství								
Kupní cena (Kč)	4 790 000		cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		40 593		Datum prodeje	04/2021
Poznámka							Zdroj KC	KS
							číslo řízení	V-3240/2021-707
Autor					GPS			
								