

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 3811/2022

Obor/odvětví/specializace:

- ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí
- stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Dle požadavku objednatele je předmětem ocenění soubor nemovitostí uvedených na LV č. 200 pro k.ú. Chlum nad Jihlavou, okres Třebíč, kraj Vysočina.

Znalec: Ing. Ivo Novák
Sentice 192
666 03 Tišnov
telefon: +420 777 747 938
e-mail: znalecnovak@seznam.cz
IČ: 63367181 DIČ: CZ6808020054

Zadavatel: insolvenční správce, Mgr. Miroslav Sládek
Masarykovo náměstí 97/1
586 01 Jihlava

OBVYKLÁ CENA	10 957 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 38

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 18. 1. 2022

Vyhotoveno: V Brně 23.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny pro účely insolvenčního řízení v souladu se Zákonem č. 182/2006 Sb., § 219 odstavec 5 v akt. znění a to ve stavu zjištěném k datu místního šetření.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny jako podklad pro insolvenční řízení.

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

V rámci zadání ocenění zadavatel sdělil znalci skutečnost, kdy k datu místního šetření je rodinný dům č.p. 8 na p.č. st. 14/1 pronajat, resp. podpronajat další sobě (ta byla přítomna při místním šetření včetně jeho rodinných příslušníků).

Dle ústního požadavku tak v ocenění resp. závěrech tohoto ocenění není zohledněn případný nájemní vztah. Ve výpisu z KN, LV č. 200 ze dne 22.3.2022 není v části C uvedeno žádné omezení ve vztahu na užívání nemovitosti, např. věcné břemeno užívání apod. Eventuální nájemní smlouvy nebyly předloženy.

Ocenění je tedy požadováno pro právní stav bez omezení vlastnictví případnými nájemními vztahy nebo jinými omezeními, která nejsou uvedena na předloženém výpisu z KN, LV č. 200.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18. 1. 2022 za účasti zástupce vlastníka nemovitosti a současného uživatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Dne 18.1.2022 bylo provedeno místní šetření, kdy byly nemovitosti, které jsou předmětem ocenění prohlédnuty, byla pořízena fotodokumentace a bylo provedeno kontrolní proměření přístupných částí objektů. Při místním šetření byla přítomna zástupkyně vlastníka a současný uživatel, který dle svého ústního sdělení nemovitost užívá na základě nájemního vztahu, který uzavřel a nájemcem, který má předmětné nemovitosti v nájmu od současného vlastníka. Uvedenou tezi potvrdila i zástupkyně vlastníka, listinné doklady k uvedeným skutečnostem však nebyly předloženy.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Pro ocenění byly užity následná data:

- poznatky získané při místním šetření
- ústní sdělení od současného uživatele a zástupce vlastníka
- podklady z veřejně dostupných zdrojů - katastr nemovitostí
- nabídky uveřejněné na realitních serverech
- databáze zpracovatele ocenění
- odborná literatura Odhadce a oceňování majetku, odborný čtvrtletník České komory odhadců majetku
- Zákon č. 182/2006 Sb. v aktuálním znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v akt. znění včetně novely č. 424/2021 Sb.

- dílčí část projektové dokumentace „Přístavba a přestavba RD“ z 5/1997 (pouze uliční část bez řešení obytné vestavby dvorního křídla) v měřítku 1:50 vypracovaná společností ETNA Projekce: Půdorys 1.NP (v.č.5), Půdorys podkroví (v.č.6), Řez A-A (v.č.7)
- Kolaudační rozhodnutí z 31.5.2004 vydané OÚ Okříšky, č.j. výst.421/04-M, kterým se povoluje užívání stavby Přístavba a přestavba RD č.p.8 na p.č.st.14 a 47/2 v k.ú. Chlum nad Jihlavou
- Zákresy stavby „Dílna a sklady – přístavba“ – Pasport stavby vypracovaný Ing. Jiřím Pacou, projekční činnost Příbyslavice 2 a ověřený stav k 2.2.2015 - ověřil ÚM Okříšky, č.j. UMOK/SU-88/15-M – výkresy – Situace, Půdorys 1.NP, Pohledy – jižní a severní, Pohledy-západní a východní

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zajištěná data z veřejně přístupných zdrojů a data získaná za úhradu z KN - výpis z KN, kopie kupních smluv užitých pro přímé porovnání, jsou považována jako data věrohodná. Nabídky na realitních severech jsou v rámci ocenění považovány jako podpůrné, kdy uváděné informace byly pro potřebu ocenění dále korigovány.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

OBVYKLÁ CENA (dle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění)- 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

TRŽNÍ HODNOTA - 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 nikoliv 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.

MIMOŘÁDNÁ CENA - se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby

NÁKLADOVÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění

VÝNOSOVÝ ZPŮSOB - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitulace tohoto výnosu (úrokové míry),

POROVNÁVACÍ ZPŮSOB - 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

OCEŇOVÁNÍ PODLE JMENOVITÉ HODNOTY - vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá

OCEŇOVÁNÍ PODLE ÚČETNÍ HODNOTY - vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví

OCENĚNÍ PODLE KURZOVÉ HODNOTY- vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve

stanoveném období na trhu

OCEŇOVÁNÍ SJEDNANOU CENOU - je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Úkolem zpracovatele je stanovit cenu zjištěnou předmětu ocenění dle specifikace objednatele k požadovanému datu.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dne 18.1.2022 bylo provedeno místní šetření, kdy byly nemovitosti, které jsou předmětem ocenění prohlédnuty, byla pořízena fotodokumentace a bylo provedeno kontrolní proměření přístupných částí objektů. Při místním šetření byla přítomna zástupkyně vlastníka a současný uživatel, který dle svého ústního sdělení nemovitost užívá na základě nájemního vztahu, který uzavřel a nájemcem, který předmětnou objekt má v nájmu od současného vlastníka. Uvedenou tezi potvrdila i zástupkyně vlastníka, listinné doklady však nebyly předloženy.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zajištěná data v rámci přípravy a vlastního zpracování odhadu byla členěna ve vazbě na předmět ocenění, kdy soubor nemovitostí uvedených na výpisu z KN, LV č. 200 obsahuje rodinný dům, provozní objekt bez č.p., dále pak plochy mezi těmito stavbami. Rovněž je předmětem ocenění i soubor lesních pozemků a orné půdy, které se nacházejí mimo zastavěnou část obce. K jednotlivým druhům nemovitostí pak byla následně zajišťována data jako podklad pro ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Chlum, k.ú. Chlum nad Jihlavou
Adresa nemovité věci: Chlum 8, 675 07 Chlum

Vlastnické a evidenční údaje

Předmět ocenění je zapsán na LV č. 200, k.ú. Chlum nad Jihlavou.

Vlastnictví SJM

Přidal Vladimír a Přidalová Mirka, Masarykovo náměstí 97/1, 586 01 Jihlava, Nad Plovárnou 3928/47, 58601 Jihlava

LIST VLASTNICTVÍ číslo 200				
Kraj:	CZ063 Kraj Vysočina	Okres:	CZ0634 Třebíč	
Obec:	590711 Chlum	Katastrální území:	651591 Chlum nad Jihlavou	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	Vladimír Přidal	Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava		SJM
FO	Mirka Přidalová	Nad Plovárnou 3928/47, 58601 Jihlava		SJM
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce Chlum	Rodinný dům	č.p. 8	na pozemku p.č. St. 14/1	ANO
část obce Chlum	Jiná stavba	bez čp/če	na pozemku p.č. St. 14/2	ANO
Pozemky				
St. 14/1	Stavební parcela	Parcela KN	629 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
St. 14/2	Stavební parcela	Parcela KN	368 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
43	Pozemková parcela	Parcela KN	314 m ²	zahrada

47/2	Pozemková parcela	Parcela KN	849 m ²	zahrada
100	Pozemková parcela	Parcela KN	108 m ²	zahrada
1448	Pozemková parcela	Parcela KN	5 178 m ²	lesní pozemek
1450	Pozemková parcela	Parcela KN	4 409 m ²	lesní pozemek
1455/10	Pozemková parcela	Parcela KN	90 m ²	orná půda

Dokumentace a skutečnost

Byla předložena dílčí nekompletní dokumentace k rodinnému domu č.p. 8 na p.č. st. 14/1 a stavbě bez č.p. na p.č. st. 14/2.

Současně pak bylo provedeno zaměření přístupných prostor v objektech.

Bylo zjištěno, že RD č.p. 8 se nachází i na části pozemku p.č. 47/2, kdy tento stav není zaznačen do KN.

Místopis

Předmětem ocenění jsou následující nemovitosti zapsané na LV č. 200 pro k.ú. Chlum nad Jihlavou, okres Třebíč:

Pozemek p.č.St. 14/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 629 m²

Stavba Chlum č.p.8 – rodinný dům na p.č.St.14/1 jehož je součástí

Pozemek p.č.St. 14/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 368 m²

Stavba bez čp/če – jiná stavba na p.č.St.14/2 jehož je součástí

Pozemek p.č.43 – zahrada o výměře 314 m²

Pozemek p.č.47/7 – zahrada o výměře 849 m²

Pozemek p.č.100 – zahrada o výměře 108 m²

Pozemek p.č.1448 – pozemek lesní o výměře 5178 m²

Pozemek p.č.1450 – pozemek lesní o výměře 4409 m²

Pozemek p.č.1455/10 – orná půda o výměře 90 m²

Oceňované nemovitosti – stavba Chlum č.p.8 na pozemku p.č.St. 14/1 a stavba bez čp/če na pozemku p.č.St.14/2 včetně navazujících pozemků zahrad p.č.43, p.č.47/2 a p.č.100 užívaných ve funkčním celku se nachází v zastavěné jižní části dané obce, resp. katastrálního území Chlum u Jihlavy, kdy pozemky na sebe vzájemně navazují. Obec Chlum se nachází přibližně 13 km SZ směrem od okraje města Třebíče, popř. cca 6 km východně od města Brtnice. Přístup k nemovitostem je od veřejných užívaných komunikací vedených kolem nemovitostí (pozemky s komunikací v obci na p.č.2090/1, p.č.2096 a p.č.2113/2), kdy jsou tyto pozemky ve vlastnictví obce Chlum (LV č.10001). Stavby jsou situovány v rámci obce jako samostatně stojící objekt, kdy navazující zástavba v těsném okolí je tvořena převážně rovněž dalšími rodinnými domy s pozemky zahrad a původními zemědělskými usedlostmi, situované v zástavbě obce u komunikací vedených v obci (zastavitelné území). Nemovitosti se nachází ve svažitém terénu, přístup k nemovitostem je možný současně z více stran navazujících veřejných komunikací.

V místě oceňovaných nemovitostí není žádná občanská vybavenost (vyjma OÚ), kdy je základní občanská vybavenost v navazující obci Kouty. Kompletní občanská vybavenost pak ve městě Brtnice, případně ve spádových městech Třebíč nebo Jihlava (cca 16 km).

Dopravní dostupnost je dobrá, a to po pozemní komunikaci. S okolními městy a obcemi je zajištěno spojení pravidelnými linkami. Parkování je řešeno na pozemku vlastníka, případně omezeně na přístupové komunikaci před stavbou. Obec spadá do okresu Třebíč a náleží do kraje Vysočina. V obci, resp. v místní části jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě, kdy je stavba dle sdělení zástupce vlastníka na tyto v celém rozsahu napojena.

Předmětné lesní pozemky p.č.1448 a p.č.1450 včetně pozemku p.č.1455/10 vedeného v LV jako pozemek orné půdy se pak nachází přibližně JZ směrem ve vzdálenosti cca 1 km od zastavěného okraje obce a to při okraji souvislé plochy lesních pozemků a pozemků zemědělsky využívaných. Lesní pozemky jsou pak svažité s proměnnou orientací terénu (přibližně SZ směr). Přístup k těmto pozemkům je pak z p.č. 2135, kdy je na tomto pozemku vedena polní cesta s nezpevněným povrchem.

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 - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2090/1	Obec Chlum LV č. 10001
2096	Obec Chlum LV č. 10001
2113/2	Obec Chlum LV č. 10001
2135	Obec Chlum LV č. 10001

Celkový popis nemovité věci

Na základě provedení místního šetření byl zjištěn následující stav oceňovaných nemovitostí:

Dle zápisu v LV je na pozemku p.č.St.14/1 stavba s č.p. 8 využívána jako rodinný dům. Provedenou prohlídkou pak byl zjištěn následně stav, kdy stavba na tomto pozemku nekoresponduje se zákresem stavby do katastrální mapy, kdy se zřejmě jedná o půdorys původní stavby na pozemku, která byla v průběhu užívání patrně rekonstruována a provedena nově mimo hranice původní parcely, kdy stavba nyní zasahuje i do pozemku p.č.47/2 (pozemek zahrady). Zjištěný stav tedy právně nekoresponduje s údaji a zákresy evidovanými v katastru nemovitostí. Pro účely tohoto ocenění bude stavba na pozemcích oceněna ve zjištěném stavu a to bez rozdílu odlišného zákresu v KN. Následný popis nemovitostí je pak dle zjištěného stavu.

Stavba RD Chlum č.p.8 na p.č.St.14/1

Stavba RD je využívána pro rodinné bydlení (dále RD), kdy byly v části stavby současně vybudovány i prostory pro ubytování (aktuálně využívané pro rodinné bydlení jako obytné místnosti). Na základě dispozičního uspořádání místností, lze hlavní část RD charakterizovat jako stavbu o vnitřní dispozici 6+1 se sociálním a technickým zázemím, kdy ve dvorním křídle jsou pak další samostatné obytné místnosti se sociálním a technickým zázemím. Jedná o stavbu s jedním nadzemním podlažím a v celém rozsahu stavebně upraveným podkrovím pro bydlení. Objekt není podsklepen. Stavba je zděná, zastřešení stavby je střechou sklonitého tvaru vaznicové soustavy (střechou sedlového tvaru s průnikem části střešní roviny). Původní hmota této stavby je nepravidelného tvaru a to přibližně ve tvaru T. Krytina je skládána z tašek, klempířské prvky na stavbě jsou z pozinkovaného a měděného plechu. Vnější povrchové úpravy jsou řešeny imitací kamenného obkladu. Vnitřní povrchové úpravy jsou tvořeny omítkami, v části sociálních místností a kuchyni jsou keramické obklady. Stropy jsou rovné, v podstřešním prostoru jsou v části šikmé podhledy, v části jsou klenby (minimální rozsah). Povrchy podlah tvoří keramická dlažba a lamino dílce. Okna na objektu jsou plastová s izolačními skly. Vnitřní dveře jsou dřevěné do obložkových zárubní, v části dvorního křídla jsou dveře do ocelových zárubní. Schody do podkroví jsou betonové, v RD s dřevěnými nášlapy, ve dvorním křídle v zadní části stavby pak s keramickou dlažbou. Vytápění stavby je centrální (plynový a elektrický

kotel), v části stavby je podlahové vytápění a dále pak rozvody do ocelových otopných těles. Dále je ve stavbě osazen krb (2x v obývacím pokoji a obytné hale). V objektu jsou provedeny rozvody vody, příprava TUV je v kombinaci s ÚT a el. bojlerem). Vnitřní vybavení sociálních místností tvoří vany, sprchové kouty a závěsná WC, dále je v podkroví vybudována sauna. Ve dvorní části je pak dále další sociální zařízení se splachovacím WC, umývadly a sprchovým koutem. Odpadní potrubí je dle sdělení zástupce vlastníka napojeno do řádu. V kuchyni je instalována kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a el. sporákem.

Celková zastavěná plocha této stavby činí cca 292 m². Využívaný přístup do stavby je ze Z strany přes předsazené venkovní schodiště hlavními vstupními dveřmi do chodby. Další možný vstup do stavby je z této strany dveřmi do zadní části dvorního křídla (původní přístup části využívaný pro ubytování).

Vnitřní dispozice: za vstupem do stavby v úrovni 1.NP je vedena vnitřní chodba s přístupy do obytné haly, WC, úklidové místnosti a kuchyně. Z kuchyně je pak přístupná samostatná ložnice se šatnou a koupelna. Kuchyně je propojena i s obývacím pokojem, ze kterého je možný výstup na venkovní terasu za stavbou a dále vnitřním točitým schodištěm na galerii do podkroví. Zde jsou situovány tři samostatné pokoje, sociální místnost a místnost se saunou. Přes tuto místnost je pak komunikační propojení do dvorního křídla s obytnými prostory a sociálním zázemím, kdy je v zadní části další vnitřní samostatné schodiště s vyústěním v chodbě s výstupem a přístupy do prostor 1.NP dvorního křídla (technické místnosti a sociální zázemí). Společně s touto stavbou je pak využívaná nezastavěná část pozemku p.č.St. 14/1 před stavbou RD ze Z strany, kdy je tato využívána jako dvůr, pozemek p.č.47/2 je využíván jako zahrada, kdy je na tomto proveden venkovní krytý bazén, venkovní terasa a krytí zahradní přístřešek s krbem a dále pozemek p.č.100 využívaný před stavbou ze S strany jako předzahrádka, kdy je na pozemku původní nevyužívaná studna.

Z listu vlastnictví LV č. 200 a ze zajištěných podkladů nelze stáří objektu, resp. jednotlivých staveb stanovit. Na základě konstrukčního a stavebně technického řešení a rovněž dle sdělení uživatele o provedených stavebních pracích v průběhu užívání objektu, lze odborným odhadem předpokládat stáří stávajícího objektu na cca 100 - 110 let, kdy byla stavba RD na základě vypracované PD z r.1997 zcela stavebně a dispozičně rekonstruována a rozšířena (kolaudace stavby pak v r.2004). Objekt je prakticky v původním technickém stavu od doby provedené přestavby a rekonstrukce s původními prvky (prvky dlouhodobé životnosti) s prováděnou pouze základní údržbou a to v minimálním rozsahu, umožňující bydlení v této stavbě. Stavebně technický stav stavby jako celku lze pak označit jako dobrý.

Stavba bez čp/če na pozemku p.č.St. 14/2

Dále je pak předmětem ocenění navazující samostatná stavba bez čp/če na pozemku p.č.St. 14/2, která je přístupná ze S strany pozemku p.č.St. 14/1 a z J strany z pozemku p.č.43. Jedná se o samostatně stojící zděnou stavbu situovanou do svažitého terénu, určenou pro komerční využití (resp. provozní prostory pro lehkou výrobu, skladování a služby). K datu ocenění je část objektu využívána jako autodílna, kdy byl dle sdělení cca v r.2014 objekt využíván a stavebně upraven jako minipivovar. Stavba je nepravidelného půdorysného tvaru a to přibližně ve tvaru T. Objekt je zděný a je s jedním nadzemní podlažím a v části stavebně upraveným podkrovím jako administrativní a sociální zázemí stavby. V části jsou jednotlivé prostory zapuštěny pod úroveň terénu. Zastřešení je sklonitou střešní konstrukcí sedlového a pultového tvaru, na části stavby je pak pochůzná terasa (předsazená zapuštěná část skladu). Propojení podlaží je vnitřním betonovým schodištěm, případně je možný výstup z úrovně podkroví na terén pozemku p.č.43. Krytina je skládaná z tašek, klempířské prvky na stavbě jsou z pozinkovaného. Vnější povrchové úpravy jsou řešeny omítkami, v části štítové kce jsou pouze omítky hrubé. Vnitřní povrchové úpravy jsou tvořeny omítkami a keramickými obklady. Stropy jsou rovné, v podstřešním prostoru jsou v části šikmé podhledy. Povrchy podlah tvoří keramická dlažba. Okna na objektu jsou plastová s izolačními skly. Vnitřní dveře jsou dřevěné a plechové do plechových zárubní, vstupní dveře jsou plastové, dále jsou do stavby osazeny plastová sekční vrata (3x). Vytápění stavby je centrální (elektrický kotel). V objektu jsou provedeny rozvody vody, příprava TUV je a el. bojlerem (2x), na střeše pak osazeny kolektory pro ohřev TUV. Vnitřní vybavení sociálních místností tvoří sprchový kout, umývadla a splachovací WC (vše standardní produkce). Odpadní potrubí je dle sdělení zástupce vlastníka napojeno do řádu.

Celková zastavěná plocha této stavby činí cca 368 m². Využívaný přístup do stavby je ze S strany ze dvora od RD nebo z J strany vjezdovou bránou přes pozemek p.č.43.

Vnitřní dispozice: V úrovni 1.NP jsou dvě větší místnosti určené pro výrobu, kdy na tyto navazují menší místnosti využívané jako sklady, popř. místnosti technologie. V podkroví je v části stavby vybudováno administrativní a sociální zázemí stavby, kdy část podstřešního prostoru je pak využívána jako půda. Společně s touto stavbou je pak využíván pozemek p.č.43, popř. v části i jako přístup část pozemku dvora p.č.St.14/1.

V případě provozního objektu na p.č.St.14/2 rovněž nelze stanovit stáří objektu. V daném případě lze usuzovat, že se jedná o přestavbu původní stodoly, kdy byla tato zrealizována přibližně v době po dokončení rekonstrukce RD (projektová dokumentace nebo kolaudace nově provedeného objektu nebyla předložena, pouze pasport stávajícího stavbu stavby v dané dispozici k.r.2015). Objekt je v původním technickém stavu od doby provedené rekonstrukce a modernizace a provedených stavebních úprav z doby provozování minipivovaru, kdy byla provedena demontáž technologie a kdy současně nejsou některé IS nebo rozvody ve stavbě funkční (viz. ústní sdělení zástupce vlastníka). Stavebně technický stav stavby jako celku lze pak označit jako dobrý, stavba však není dlouhodobě plnohodnotně užívána.

Pozemky p.č.1448, p.č.1450 a p.č.1455/10

Pozemky se pak nachází mimo intravilán obce přibližně JZ směrem ve vzdálenosti cca 1 km od zastavěného okraje obce a to při okraji souvislé plochy lesních pozemků a pozemků zemědělsky využívaných. Pozemky p.č.1448 a p.č.1450 jsou v LV vedeny jako pozemky lesní, kdy jsou k tomuto účelu i využívány. Pozemky jsou svažité s proměnnou orientací terénu (přibližně SZ směr). K datu provedeného místního šetření je možné konstatovat na pozemku p.č.1448 vytěžení převážné části plochy pozemku (spodní část pozemku), kdy jsou na části pozemku zbytky původních stromů napadených kůrovcem (zbytky smrkových a borových porostů ve stáří cca 80 let). Pozemek p.č.1450 je pak v převážném rozsahu zalesněn převážně smrkovými porosty (v části pak i borovice) a to ve stáří porostu cca 20 let. Jedná se o původní neudržívaný porost bez prořezávky od doby výsadby, kdy je rovněž část porostů napadena a zničena kůrovcem. Na tento pozemek pak při jeho JV okraji navazuje pozemek p.č.1455/10 vedený v LV jako pozemek orné půdy, kdy je však tento prakticky hospodářsky nevyužíván, kdy navazuje na zatravněný lesní pozemek s náletovými travinami a keřovými porosty, kdy je tento situován mimo plochu zemědělsky obhospodařovaných scelených ploch.

V případě požadavku ocenění nemovitostí obvyklou cenou, resp. tržní hodnotou, bývá tato pro jednotlivé typy nemovitostí odvozena od dosažených prodejů srovnatelných nemovitostí v místě nebo blízkém srovnatelném okolí, popř. od zajištěných porovnávacích nabídek z korekcí jejich nabídkové ceny.

Vzhledem k rozsahu a druhu nemovitostí a jejich vzájemné návaznosti a dalšího možného a nejlepšího využití nemovitých věcí, kdy nelze výchozí cenu všech nemovitostí uvedených na LV odvodit od přímého porovnání, bude pro účely tohoto ocenění provedeno „optimální“ rozdělení nemovitostí a jednotlivých částí, kdy tyto budou oceněny jako samostatné celky, kdy výsledná cena pak bude následně odvozena od součtu stanovených pomocných hodnot ocenění jednotlivých částí nemovitostí. Jako optimální rozdělení budou tyto voleny jako ocenění následujícího rozsahu, kdy lze jednotlivé pozemky se stavbami a pozemky mimo tyto stavby užívat i samostatně.

1) Stavba objektu RD Chlum č.p.8 s pozemky p.č.St.14/1, p.č.47/2 a p.č.100

2) Stavba objektu bez čp/če na p.č.St.14/2 s pozemky p.č.St.14/2 a p.č.43

3) Pozemky p.č.1448, p.č.1450 a p.č.1455/10

Rizika

Pro ocenění nebyly předloženy žádné podklady nebo nájemní smlouvy, popř. zapsané věcné břemeno užívání nebo jiné podklady ohledně užívání stavby jiným subjektem. Dle sdělení zástupce vlastníka je pak stavba pronajímán resp. podpronajímána. Z důvodu, kdy však nebyly předloženy žádné relevantní podklady a rovněž pak dle upřesnění objednatelem není případný pronájem uvažován a v ocenění zohledněn, kdy je uvažován právní stav bez omezení.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí – <u>poznámka1</u>
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Umístění nemovité věci v záplavové zóně nebylo hodnoceno

Nemovitá věc:	nebyla v minulosti zaplavena
----------------------	------------------------------

Poznámka 1 – při místním šetření zjištěno, že stávající objekt RD zasahuje i na pozemek p.č. 47/2, kdy tento stav není zakreslen do katastrální mapy v KN.

Věcná břemena a obdobná zatížení

V části C LV č. 200 je uvedeno omezení užívání nemovitostí zapsaných na LV:

- zástavním právem exekutorským ve výši jistiny 7 379 423,60 Kč, kdy je toto zřízeno pro oprávněného: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4

V části D LV č. 200 je pak uvedeno:

- Zahájení exekuce, exekutor JUDr. Jana Fojtová, Pražská 1948, Pelhřimov
- Zahájení exekuce, exekutor Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst.1 insolvenčního zákona)

Poznámka: podrobný rozpis zápisů viz LV č. 200 v příloze

4. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění nemovitostí – staveb a pozemků ve funkčním celku v intravilánu obce

Výpočet věcné hodnoty stavby RD Chlum č.p.8 s pozemky p.č.St.14/1, p.č.47/2 a p.č.100

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.NP	292,47 m ²	196,23 m ²
podkroví	292,47 m ²	186,79 m ²
Celkem započitatelná plocha		383,02m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	ložnice	26,60 m ²	1,00	26,60m ²
	šatna	5,20 m ²	1,00	5,20m ²
	koupelna	11,00 m ²	1,00	11,00m ²
	kuchyň	16,60 m ²	1,00	16,60m ²
	hala+ zádveří	16,00 m ²	1,00	16,00m ²
	komora	3,00 m ²	1,00	3,00m ²
	WC	2,50 m ²	1,00	2,50m ²
	obývací pokoj	58,00 m ²	1,00	58,00m ²
	obytná hala	28,85 m ²	1,00	28,85m ²
	technická místnost	11,82 m ²	0,50	5,91m ²
	sklad	17,92 m ²	0,50	8,96m ²
	sprcha	2,38 m ²	1,00	2,38m ²
	chodba	3,21 m ²	1,00	3,21m ²
	WC	1,64 m ²	1,00	1,64m ²
	chodba	3,49 m ²	1,00	3,49m ²
	schodiště	2,89 m ²	1,00	2,89m ²
1.NP - celkem		211,10 m²		196,23 m²
podkroví				
	pokoj	36,00 m ²	1,00	36,00m ²
	koupelna	9,20 m ²	1,00	9,20m ²
	galerie	19,40 m ²	1,00	19,40m ²
	chodba	3,10 m ²	1,00	3,10m ²
	pokoj	20,40 m ²	1,00	20,40m ²
	pokoj	18,30 m ²	1,00	18,30m ²
	balkón	18,00 m ²	0,50	9,00m ²
	sauna	10,48 m ²	1,00	10,48m ²
	pokoj	12,47 m ²	1,00	12,47m ²
	pokoj	15,09 m ²	1,00	15,09m ²
	WC	1,25 m ²	1,00	1,25m ²
	komora	3,89 m ²	1,00	3,89m ²
	chodba	5,03 m ²	1,00	5,03m ²
	pokoj	23,18 m ²	1,00	23,18m ²
podkroví - celkem		195,79 m²		186,79 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1.NP	$(7,90 \cdot 8,50 + 6,10 \cdot 13,35 + 9,50 \cdot 8,50 + 6,10 \cdot 10,35) \cdot (3,2 = 7)$	956,38 m ³
podkroví	$(292,47) \cdot (1,38) + (292,47) \cdot (3,22/2)$	= 874,49 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 1 830,86 m³

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy izolované
Zdivo	zděné
Stropy	rovné, v podkroví v části šikmé podhledy, v části 1.NP klenby
Střecha	vázaný dřevěný krov, sedlový tvar
Krytina	skládaná z tašek
Klempířské konstrukce	pozinkovaný a měděný plech
Vnitřní omítky	dvouvrstvé omítky
Fasádní omítky	obklad umělým kamenem
Vnější obklady	obklad umělým kamenem
Vnitřní obklady	keramické obklady sociálních místností a v kuchyni za KL
Schody	betonové - keramická dlažba a dřevěný obklad
Dveře	vnitřní do obložkových zárubní, v části do plechových zárubní
Okna	plastová s izolačními skly, dřevěná střešní
Podlahy obytných místností	lamino, keramická dlažba
Podlahy ostatních místností	keramické dlažby
Vytápění	centrální, plynový kotel s teplovodními rozvody do ocelových těles+ podlahové vytápění, elektrokotel
Elektroinstalace	světelná a morová
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	rozvod teplé a studené vody
Zdroj teplé vody	el. bojler 2x
Instalace plynu	zemní plyn
Kanalizace	od všech zařizovacích předmětů do řádu
Vybavení kuchyně	KL s vestavěnými spotřebiči, dřez, digestoř, el. sporák
Vnitřní vybavení	vaný, umývadla, sprchové kouty
Záchod	splachovací WC závěsná, standardní
Ostatní	rozvody SLP, 2x krb

Zastavěná plocha	[m ²]	292
Obestavěný prostor	[m ³]	1 830,86
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 800
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	406,89 / 0,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	12 449 863
Stáří	roků	107
Další životnost	roků	43
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	8 714 904

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
Venkovní bazén	venkovní krytý bazén	14/2	1,00 1	250 000 Kč/1	250 000 Kč	15 %	212 500 Kč
Zahradní přístřešek	krytý zahradní přístřešek s krbem	14/2	1,00 1	80 000 Kč/1	80 000 Kč	15 %	68 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							280 500 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Parcela p.č.St.14/1 je vedena jako zastavěná plocha a nádvoří, kdy je tato v části zastavěna stavbou rodinného domu Chlum č.p.8. Jedná se o stavbu objektu RD v místě původní stavby, kdy tato současně zasahuje na pozemek p.č.47/2 vedeného jako zahrada, kdy je část této parcely touto stavbou rovněž zastavěna. Nezastavěná část pozemku p.č.St.14/1 je využívána jako dvůr. Pozemek p.č.47/2 je veden

jako pozemek zahrady, kdy je na jeho části provedena část stavby RD a nezastavěná část je využívána jako zahrada s provedenými venkovními úpravami (venkovní krytý bazén, venkovní terasa, kryté posezení s krbem, oplocení pozemku s opěrnými a zděnými zídkami aj.), kdy jsou na pozemku vysazeny i trvalé okrasné porosty. Před stavbou je pak pozemek p.č.100, kdy je na pozemku původní studna a jsou na něm vysazeny trvalé porosty.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

K datu ocenění jsou v lokalitě, resp. blízkém nebo srovnatelném okolí v rámci okresu Třebíč, případně v navazujících okresech v blízkém okolí ve vzdálenosti cca 10 km (okres Jihlava), nabízeny srovnatelné volné stavební pozemky v širokém cenovém intervalu nabídkových cen cca 681,- Kč/m² – 2 557,- Kč/m² (např. nabídka na realitním serveru s-reality - pozemku v obci Lesná – ID zakázky poPES000053, obci Šimanov – ID PZ 0218, obci Jihlava – Antonínův Důl – ID 123259 aj.), kdy je cena odvislá od situování pozemku ve vazbě na umístění v obci, využití dle územního plánu (pozemky stavební a pozemky, u kterých je uvažována dle ÚP výhledová výstavba), přístup k pozemku a možnosti napojení IS nebo jejich zavedení na pozemek. Nabídkové ceny srovnatelných pozemků lze pak zúžit do nabídek a to v převažujícím intervalu jednotkových cen cca 1 000,- Kč/m² - 2 100,- Kč/m² (např. nabídka na realitním serveru s-reality - pozemku v obci Šimanov – ID zakázky N00288, pozemku v obci Dobronín – ID zakázky 777586, pozemku v obci Třešť – Dobronín – ID zakázky 1892, Želetava – Šašovice – ID 201158247 aj.). Po zvážení všech zjištěných informací stanovují obvyklou cenu současnou předmětných pozemků vedených jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemků ve funkčním celku s pozemky stavebními bez rozlišení ve výši 1200,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 14/1	629	1 200	754 800
zahrada	47/2	849	1 200	1 018 800
zahrada	100	108	1 200	129 600
Celková výměra pozemků:		1 586	Hodnota pozemků celkem:	1 903 200

Pozn.: věcná hodnota pozemků pro účely tohoto ocenění odvozena od aktuálních nabídek srovnatelných nemovitostí

Výpočet věcné hodnoty stavby bez čp/če na p.č.St.14/2 s pozemky p.č.St.14/2 a p.č.43

Výpočet věcné hodnoty stavby bez čp/če

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.NP	367,86 m ²	355,40 m ²
Celkem započitatelná plocha		355,40m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.NP				
	provozní plochy 1.NP celkem	277,63 m ²	1,00	277,63m ²
	admin. zázemí - 2.NP	77,77 m ²	1,00	77,77m ²
1.NP - celkem		355,40 m²		355,40 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1.NP	$(5,85 \cdot 8,98) \cdot 2,87 + (15,45 \cdot 15,35) \cdot 4,55 + (7,73 \cdot 10,10) =$ $\cdot 4,55$	1 585,07 m ³
podkroví + zastřešení	$95,29 \cdot 1,35 / 2 + 213,67 \cdot 4,40 / 2$	= 534,39 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	2 119,46 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	rovné v části, strop tvořen podhledem střešní kce
Krov, střecha	sedlový tvar, pultová střecha
Krytiny střech	skládaná z tašek
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	omítky a keramické obklady
Úprava vnějších povrchů	omítky
Vnitřní obklady	keramické obklady v provozních prostorech a v sociálních místnostech
Schody	železobetonové s keramickou dlažbou
Dveře	vstupní plastové, vnitřní dřevěné a plechové do plechových zárubní
Vrata	plastová sekční
Okna	plastová s izolačním sklem, střešní okna
Povrchy podlah	keramická dlažba
Vytápění	elektrokotel
Elektroinstalace	světelná a motorová
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	rozvod teplé a studené vody
Vnitřní kanalizace	od zařizovacích předmětů
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	el. bojler
Vybavení kuchyní	není řešeno
Vnitřní hygienická vybavení	splachovací WC, umývadlo, sprchový kout
Výtahy	nejsou
Ostatní	sluneční kolektory na přípravu TUV

Zastavěná plocha	[m ²]	368
Obestavěný prostor	[m ³]	2 119,46
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 800
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	0,00 / 355,40
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	8 053 960
Stáří	roků	17
Další životnost	roků	83
Opotřebení	%	25,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	6 040 470

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Na pozemek p.č.St.14/1 se stavbou RD a pozemek zahrady p.č.47/2 z J strany pak přímo navazuje pozemek p.č.St.14/2 se stavbou bez čp/če, kdy je tato postavena na pozemku v celém rozsahu. Na tuto stavbu pak z J strany navazuje pozemek p.č.43 s přímým přístupem do stavby a napojením na veřejné plochy před stavbou. Celý soubor pozemků se stavbami na sebe vzájemně navazuje, kdy jsou pozemky po obvodu oploceny, případně je hranice v části vymezena přímo stavbami. Nemovitosti jsou ve vlastnictví jednoho subjektu, kdy tyto tvoří jednotný funkční celek. Pozemky jsou situované ve svažitém terénu. Zjištěné venkovní úpravy a porosty na pozemcích jsou převážně v původním technickém stavu od doby provedené rekonstrukce RD, kdy lze jejich stav hodnotit jako dobrý. Vzhledem k rozsahu a druhu nemovitostí a jejich vzájemné návaznosti lze pak tyto dále i vyčlenit a jednotlivé pozemky se stavbami užívat i samostatně.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro ocenění pozemku pod stavbou a pozemku ve funkčním celku užita identická hodnota jako v případě ocenění pozemků ve funkčním celku se stavbou RD a to ve výši 1200,- Kč/m².

Výpočet hodnoty pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 14/2	368	1 200	441 600
zahrada	43	314	1 200	376 800
Celková výměra pozemků:		682	Hodnota pozemků celkem:	818 400

Výpočet porovnávací hodnoty

V případě porovnávacího ocenění staveb jsou součástí ocenění i pozemky ve funkčním celku včetně příslušenství. Pro ocenění samostatných pozemků pak pouze pozemky včetně příslušenství, popř. trvalých porostů. Porovnávací ocenění vychází se zajištěných realizovaných prodejů srovnávacích nemovitostí, kdy v případě nedostatečného počtu porovnávacích reprezentantů pak bývá toto odvozeno od porovnávacích nabídek srovnatelných nemovitostí k prodeji.

Výpočet porovnávací hodnoty stavby RD Chlum č.p.8 s pozemky p.č.St.14/1, p.č.47/2 a p.č.100 na základě zajištěných nabídek

Lokalita	Započítat elná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / m ²	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Velký Beranov - Bradlo, okres Jihlava Prodej rodinného domu, Prodej RD 4+1 s obytným podkrovím v klidné lokalitě Bradlo u Velkého Beranova. K domu připadá i zahrada a stodola sloužící jako garáž. Jako vytápění slouží kotel na biomasu s akumulací nádrží 1000l nebo krbová kamna značky Nordica, umístěná v obývacím pokoji. Dům je vybavený dvěma koupelnami, venkovní pergolou a menším sklepem. Aktualizace:15.01.2022 ID:822548572 Inzerce: S-reality	164,00	417	4+1	6 590 000	40 183	0,68	27 324
Vatín, okres Žďár nad Sázavou Prodej rodinného domu, Prodej RD s obytným podkrovím, zahradou s pergolou, garáží a místností sloužící k podnikání vše o celkové ploše 762 m ² . K domu ještě náleží samostatný sklep o ploše 48 m ² . V roce 2010 byla dokončena kompletní rekonstrukce domu. V 1. NP je chodba, kuchyně, obývací pokoj, prádelna, dílna, bývalé kadeřnictví se zázemím a garáž. V podkroví se nachází koupelna s WC, pět pokojů, šatna a pracovna. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva - dřevo a podlahové vytápění. ID zakázky:788668 Aktualizace:15.01.2022 Inzerce: S-reality	300,00	810	7+1	8 320 000	27 733	0,78	21 632
Skalka, Okříšky, okres Třebíč Prodej rodinného domu, Prodej RD o dispozici 6+1 v Okříškách, okres Třebíč. Je situován na okraji obecní zástavby, na pozemku o celkové rozloze 520 m ² . Dům je patrový s půdním prostorem vhodným k dalšímu rozšíření pro bydlení. Vnitřní prostorová dispozice : Přízemí domu - prostorné zádveří se vstupem do chodby a z té jdete do kotelny, koupelny, kuchyně s jídelnou, veliké obytné místnosti v rekonstrukci a dále po dřevěných schodech do patra. První patro - 5 obytných pokojů, WC, technická místnost (vhodný prostor pro zbudování další koupelny) a sesuvné schody na půdu. V domě jsou všude nová plastová okna s dvojskly a nové vchodové dveře. Na podlahách je dlažba a plovoucí krytina. Elektřina je v mědi i	180,00	520	6+1	4 800 000	26 667	0,90	24 000

hliníku. Na obytnou část navazuje část hospodářská a velká prostorná garáž s dílnou. Napojení na inženýrské sítě: obecní vodovod, plyn částečně, společná studna, elektro rozvody 230/400, septik s přepadem napojen na kanalizaci. Zdrojem vytápění je ústřední topení na tuhá paliva. Ploty, brána před domem jsou nové a parkování je možné na vlastním pozemku za branou pro dvě auta. ID zakázky:00689 Aktualizace:12.01.2022 Inzerce: S-reality							
Skorkov, okres Havlíčkův Brod	110,00	493	2+1	2 999 000	27 264	1,01	27 537
Prodej rodinného domu, Podej RD v obci Skorkov dispozičně řešený jako 2+1. Lze jej rozšířit vybudováním dalšího pokoje v podkroví domu. Dům prošel částečnou rekonstrukcí v podobě nové střechy, zateplení, elektřiny, vody, odpadu a izolací, je napojený na obecní vodu, kanalizaci i elektřinu. K domu náleží zahrada o výměře 383 m² a garáž, která navazuje na dům. ID zakázky:0205-NP07658 Aktualizace:19.01.2022 Inzerce: S-reality							
Čechtín, okres Třebíč	240,00	1 114	3 bytové jednotky	4 000 000	16 667	1,04	17 334
Prodej rodinného domu, Prodej RD v obci Čechtín, okres Třebíč. Dům je zděný a leží v samém centru obce. Je složen ze 3 bytových jednotek a komerčních prostor dříve užívaných jako prodejna. Na všech jednotkách byla započatá rekonstrukce, kterou je třeba dokončit. Dům je napojený na všechny inženýrské sítě. elektřina je v mědi, kanalizace je svedená do septiku, voda je možno z vlastní studny (s užitkovou vodou) a dále obecní vodovod. Vytápění je řešeno zánovním automatickým kotlem na tuhá paliva s novými měděnými rozvody k radiátorům. K domu náleží prostorná dvojgaráž. K domku dále náleží zahrada o výměře cca 588 m². ID zakázky:N1034 Aktualizace:04.10.2021 Inzerce: S-reality							
Želetava - Šašovice, okres Třebíč	250,00	5 597		4 999 000	19 996	0,99	19 796
Prodej zemědělské usedlosti, Prodej nemovitostí v obci Šašovice nedaleko Želetavy. Jedná se o veliký dům, který lze využít k bydlení, nebo rekreaci, nebo lze nemovitosti využít k podnikání. Součástí prodeje jsou také okolní stavby (obrovská stodola, garáž, dílna) a pozemky o celkové rozloze 5 597 m². Část nabízených pozemků je v těsné blízkosti stavebních parcel. ID zakázky:00149 Aktualizace:10.08.2021 Inzerce: S-reality							
Započitatelná plocha				383,02 m ²			
Minimální jednotková cena:				17 334 Kč/m ²		Minimální cena:	6 639 269 Kč
Průměrná jednotková cena:				22 937 Kč/m ²		Průměrná cena:	8 785 330 Kč
Maximální jednotková cena:				27 537 Kč/m ²		Maximální cena:	10 547 222 Kč
Stanovená jednotková cena:				22 900 Kč/m²		Porovnávací hodnota:	8 771 158 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty stavby RD Chlum č.p.8 s pozemky p.č.St.14/1, p.č.47/2 a p.č.100 na základě zajištěných realizovaných prodejů

Lokalita	Započitatelná plocha		Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Kouty, okres Třebíč Prodej RD, Převod RD Kouty č.p.112 s pozemky p.č.St.170, p.č.St.188 a p.č.259/19. Zděný RD s 1.PP, 1.NP a obytným podkrovím, ZP stavby 103 m ² , odvozená UP - korekce ZP-celkem 180 m ² . Zdroj: Kupní smlouva na KN - V 4882/2020-710	180,00	570		4 000 000	22 222	1,22	27 111 
Kamenice, okres Jihlava Prodej RD, Převod RD Kamenice č.p.292 s pozemky p.č.St.295, p.č.3663/1, p.č.3667/4, p.č.3681/1 a p.č.3681/4. Zděný RD s 1.NP a obytným podkrovím, ZP stavby 147 m ² , odvozená UP - korekce ZP-celkem 220 m ² . Zdroj: Kupní smlouva na KN - V 4882/2020-710	175,00	1 327		2 900 000	16 571	1,26	20 879 
Chlum Prodej RD, Převod podílu na RD Chlum č.p.129 s pozemky p.č.St.129, p.č.St.136, p.č.St.137 a p.č.1300/7. Zděný RD s 1.NP a obytným podkrovím, ZP stavby 100 m ² , odvozená UP - korekce ZP-celkem 120 m ² . Zdroj: Kupní smlouva na KN - V 4882/2020-710	120,00	1 453		2 000 000	16 667	1,26	21 000 
Započitatelná plocha				383,02 m ²			
Minimální jednotková cena:				20 879 Kč/m ²	Minimální cena:	7 997 075 Kč	
Průměrná jednotková cena:				22 997 Kč/m ²	Průměrná cena:	8 808 311 Kč	
Maximální jednotková cena:				27 111 Kč/m ²	Maximální cena:	10 384 055 Kč	
Stanovená jednotková cena:				23 000 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	8 809 460 Kč	

Poznámka: v místě a blízkém okolí nebyly aktuálně zjištěny žádné relevantní převody srovnatelných nemovitostí, kdy byly zpětně zjištěny prodeje srovnatelných typů nemovitostí pouze v omezeném rozsahu a v období 2020. Z tohoto důvodu je pak výchozí cena dále korigována, kdy je uvažovaná odvozená užitná plocha stanovena převážně odborným odhadem znalce ve vazbě na zastavěnou plochu stavby a předpokládané využití jednotlivých podlaží staveb, patrných se zajištěných podkladů (kupní smlouvy z KN, náhledy do KN, ortofotonáhledy aj.).

Výpočet porovnávací hodnoty stavby bez čp/če na p.č.St.14/2 s pozemky p.č.St.14/2 a p.č.43 na základě zajištěných nabídek

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Ot. Březiny, Třešť Prodej výrobní haly, Prodej provozního a skladového objektu v areálu o celkové výměře 3270 m ² v jedné z průmyslových částí v Třešti. Areál v současné době slouží současným majitelům k podnikatelským aktivitám. (kovovýroba a truhlářská dílna). Manipulační plocha této nemovitosti je zpevněná asfaltovou vrstvou a je celá oplocená. V budově se nachází i zázemí firmy (sociální zařízení, šatny a kanceláře atd.). Na pozemku jsou postaveny garáže, v současné době sloužící jako sklady. ID zakázky:14012 Aktualizace:04.01.2022 Inzerce: S-reality	726,00			5 900 000	8 127	0,81	6 583 
Nádražní, Světlá nad Sázavou Prodej výrobní haly, Prodej vícepatrové budovy určené k výrobě a skladování. Objekt je situován u silnice spojující centrum města s vlakovým nádražím, přístupna přes rampu z ulice, či osobním vchodem. Celek je připojen ke všem inženýrským sítím. Společně s domem bude od původního celku vyčleněn pozemek o přibližné velikosti 450 m ² . ID zakázky:0278-NP00557 Aktualizace:05.12.2021 Inzerce: S-reality	726,00			2 500 000	3 444	0,84	2 893 
Bohuňov, okres Žďár nad Sázavou Prodej výrobní haly, Prodej výrobního objektu s kanceláři a sociálním zázemím v obci Bohuňov. Jedná se o dva objekty o podlahové ploše 458 m ² . Nemovitost je rozdělena na hlavní a vedlejší budovu. Ve výrobních prostorech je použita betonová podlaha. Tato nemovitost je vhodná jako sídlo firmy s výrobním programem nebo ke skladování. Po vstupu do hlavní budovy máme po levé straně vstup do výroby a následně schody do prvního patra. Výroba je rozdělená na dvě haly. Na pravé straně se nachází prostorově větší hala než na levé straně. V prvním patře vlevo se nachází dvě oddělené výrobní místnosti. Vlevo od schodů je sociální zázemí, dvě kanceláře a vstup do druhého patra. V druhém patře je jedna kancelář a půda. Vedlejší budova se využívala jako garáž a sklad. Nemovitost není připojena k elektrické síti a v současné době není vytápěna. Má vlastní jímku, která je umístěna na cizím pozemku. Přípojka na plyn se nachází cca. 50 m od hranice pozemku. Nemovitost má také nakládací rampu pro naskladnění a vyskladnění výrobků z prvního patra. ID zakázky:0057 Aktualizace:03.01.2022 Inzerce: S-reality	458,00			5 000 000	10 917	0,77	8 406 
Nasavrky - Podlíšťany, okres Chrudim Prodej výrobní haly, Prodej výrobních prostor o celkové ploše 886 m ² v obci Podlíšťany. Dům nabízí celou škálu možných způsobů využití. Velký potenciál nabízí prostorná půda o rozměrech 23x8 m s možností půdní vestavby. V domě dominuje sál o velikosti 105 m ² . Objekt je částečně podsklepený. Inženýrské sítě - elektřina, veřejná kanalizace, voda je z vlastní studny s možností připojení na veřejnou vodu - přípojka cca 15metrů. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva + elektrickým kotlem. Rozvody topení jsou v mědi. Ohřev vody zajišťuje bojler. K domu náleží pozemek s možností příjezdu z komunikace. ID zakázky:19/5610 Aktualizace:17.12.2021 Inzerce: S-reality	441,00			3 380 000	7 664	0,84	6 438 
Započítatelná plocha				355,40 m ²			
Minimální jednotková cena:				2 893 Kč/m ²	Minimální cena:	1 028 172 Kč	
Průměrná jednotková cena:				6 080 Kč/m ²	Průměrná cena:	2 160 832 Kč	
Maximální jednotková cena:				8 406 Kč/m ²	Maximální cena:	2 987 492 Kč	
Stanovená jednotková cena:				6 100 Kč/m²	Porovnávací hodnota:		2 167 940 Kč

Poznámka: v místě a blízkém okolí nebyly zjištěny žádné relevantní převody srovnatelných nemovitostí s komerční využitelností, z tohoto důvodu je jako porovnávací hodnota pro potřeby tohoto ocenění uvažována hodnota zjištěná na základě zajištěných nabídek s korekcí ceny.

Rekapitulace ocenění staveb s pozemky ve funkčním celku v intravilánu obce

Stavba RD Chlum č.p.8 na p.č.St.14/1 s pozemky p.č.St.14/1, p.č.42/7 a p.č.100

Současný stav	
Porovnávací hodnota (nabídky)	8 771 158 Kč
Porovnávací hodnota (dosažené prodeje)	8 809 460 Kč
Věcná hodnota	10 898 604 Kč
Tržní hodnota	8 770 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	1 903 200 Kč

Stavba bez čp/če na p.č.St.14/2 s pozemky p.č.St.14/2 a p.č.43

Současný stav	
Porovnávací hodnota	2 167 940 Kč
Věcná hodnota	6 858 870 Kč
Tržní hodnota	2 100 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	818 400 Kč

Poznámka: tržní hodnota je odvozena od porovnávacího ocenění

Ocenění nemovitostí – pozemků v extravilánu obce

Pro účely tohoto ocenění a ve vazbě na zjištěný stav, rozsah pozemků a dostatečný počet porovnávacích nabídek na realitním trhu v místě a blízkém okolí, budou tyto oceněny porovnávací hodnotou, kdy bude tato současně ztotožněna i s výslednou tržní hodnotou předmětných pozemků.

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky p.č.1448, p.č.1450 a p.č.1455/10 se pak nachází mimo intravilán obce přibližně JZ směrem ve vzdálenosti cca 1 km od zastavěného okraje obce a to při okraji souvislé plochy lesních pozemků a pozemků zemědělsky využívaných. Pozemky p.č.1448 a p.č.1450 jsou v LV vedeny jako pozemky lesní, kdy jsou k tomuto účelu i využívány. Pozemky jsou svažité s proměnnou orientací terénu (přibližně SZ směr). K datu provedeního místního šetření je možné konstatovat na pozemku p.č.1448 vytěžení převážné části plochy pozemku (spodní část pozemku), kdy jsou na části pozemku zbytky původních stromů napadených kůrovcem (zbytky smrkových a borových porostů ve stáří cca 80 let). Pozemek p.č.1450 je pak v převážném rozsahu zalesněn převážně smrkovými porosty (v části pak i borovice) a to ve stáří porostu cca 20 let. Jedná se o původní neudržovaný porost bez prořezávky od doby výsadby, kdy je rovněž značná část porostů napadena a zničena kůrovcem. Na tento pozemek pak při jeho JV okraji navazuje pozemek p.č.1455/10 vedený v LV jako pozemek orné půdy, kdy je však tento prakticky hospodářsky nevyužíván, kdy navazuje na zatravněný lesní pozemek s náletovými travinami a keřovými porosty, kdy je tento situován mimo plochu zemědělsky obhospodařovaných scelených ploch.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

K datu ocenění jsou v lokalitě, resp. blízkém nebo srovnatelném okolí v rámci okresu Třebíč a Jihlava v blízkém okolí nabízeny lesní pozemky v převažujícím intervalu nabídkových cen cca 17,- Kč/m² – 31,- Kč/m², kdy je nabídka zejména odvislá od stavu a stáří porostů (pozn. v nabídce zjištěny rovněž pozemky po těžbě s nabídkovou cenou výrazně nižší než převažující nabídka a rovněž i pozemky s výrazně vyššími nabídkovými cenami, kdy tyto nebyly pro odvození reálné průměrné výše ceny pozemků pro účely tohoto ocenění zahrnuty). Obdobné požadované ceny byly zjištěny i v případě pozemků zemědělsky využívaných, kdy je pozemek p.č.1455/10 veden v LV jako pozemek orné půdy, kdy však není tento zemědělsky plnohodnotně využíván a kdy je při rozhraní obdělávaných zemědělských pozemků a pozemků lesních, bude tento naceněn ve výši odvozené průměrné ceny

pozemků. Po zvážení všech zjištěných informací a zjištěném stavu a rozsahu porostů stanovují obvyklou cenu současnou předmětných pozemků v následující výši:

Pozemek p.č.1448 – lesní pozemek (po těžbě a zbytky stromů napadenými kůrovci) 8,- Kč/m²
 Pozemek p.č.1450 – lesní pozemek (neudržovaný lesní porost ve stáří cca 20 let bez prořezávky s částí napadených stromů) 10,- Kč/m²
 Pozemek p.č.1445/10 – orná půda, součást lesních ploch při okraji zemědělsky užívaných ploch 20,- Kč/m²

Legenda: KRC - redukce pramene ceny, KMP - velikost pozemku, KPP - poloha pozemku, KDD - dopravní dostupnost, KMZ - možnost zastavění, KIV - intenzita využití, KVP - vybavení, KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku		m ²	Kč	Kč/m ²	Kc	Kč/m ²
Krasnice, okres Jihlava Prodej souboru lesních pozemků nacházející se v katastrálním území Knínice a Krasnice. V nabídce je celý soubor lesních pozemků v k.ú. Krasnice (celková plocha 24.010 m ²) a k.ú. Knínice (celková plocha 14.061 m ²): ID zakázky:1220VB02 Aktualizace: 10.1.2022 Inzerce: S-reality		38 071	990 000	26,00	0,81	21,06
KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,90						
Rovečné - Malé Tresné, okres Žďár nad Sázavou Prodej lesních pozemků v katastrálním území Malé Tresné v okres Žďár nad Sázavou. Pozemky jsou na dvou parcelách o velikosti 2.376 m ² . ID zakázky:788277 Aktualizace:07.01.2022 Inzerce: S-reality		2 376	45 000	18,94	0,90	17,05
KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00						
Radkov, okres Jihlava Prodej osmi lesních pozemků v Radkově u Telče o celkové výměře 28936 m ² . Jedná se smrkový porost ve stáří do 40 let. ID zakázky:12735 Aktualizace:04.01.2022 Inzerce: S-reality		28 936	649 000	22,43	0,81	18,17
KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,90						
Kostelec, okres Jihlava Prodej lesního pozemku o výměře 6038 m ² v bezprostřední blízkosti obce Kostelec v ok. Jihlava. Na pozemku se nachází 116 letý porost smrku (75 %), modřínu (25%) a břízy (5%) o celkové zásobě 320m ³ (viz. Foto). Porost je zasažený kůrovcem. Pozemek se nachází ve svahu. ID zakázky:P037359 Aktualizace:13.12.2021 Inzerce: S-reality		6 038	190 000	31,47	0,81	25,49
KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,90						
Třebíč - Ptáčov, okres Třebíč Prodej lesa v katastrálním území Ptáčov. Jedná se o rozlohu 9 463 m ² . Pozemek je přístupný lesní cestou. ID zakázky:00319 Aktualizace:20.12.2021 Inzerce: S-reality		9 463	240 000	25,36	0,90	22,82
KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00						
Kamenice, okres Jihlava Prodej pozemků v k.ú. Kamenice u Jihlavy, č.p. 4938, 1737/2 a 1740/2 o celkové výměře 8545 m ² . Na pozemek 4938 je přístup přes pozemky ve vlastnictví obce. ID zakázky:2021-10-09-1 Aktualizace:02.12.2021 Inzerce: S-reality		8 545	150 000	17,55	0,90	15,80
KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00						
Průměrná jednotková cena						20,06 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Celková cena pozemku Kč
lesní pozemek	1448	5 178	8	41 424
lesní pozemek	1450	4 409	10	44 090
orná půda	1455/10	90	20	1 800
Celková výměra pozemků:		9 677	Hodnota pozemků celkem:	87 314

Rekapitulace ocenění pozemků v extravilánu obce

Pozemky p.č.1448, p.č.1450 a p.č.1455/10

	Současný stav
Porovnávací hodnota	87 314 Kč
Tržní hodnota	87 000 Kč

5. REKAPITULACE

Výsledné ocenění předmětných nemovitostí pro účely insolvenčního řízení dle Zákona č. 182/2006 Sb. je stanoveno na základě úvahy znalce a na základě vypočtených pomocných hodnot a zjištěných informací o oceňovaných nemovitostech. Při stanovení obvyklé ceny bývá tato odvozena od dosažených prodejů srovnatelných nemovitostí v daném místě a čase. V případě, kdy nelze zajistit dostatečný počet relevantních podkladů, lze pak vycházet i z tržního ocenění nemovitostí stanoveného na základě aktuálních nabídek na realitním trhu s následnou korekcí vstupních údajů. Takto stanovenou tržní hodnotu lze pak ztotožnit s cenou obvyklou v místě a čase.

Odvozená obvyklá cena zohledňuje zjištěný stav a rozsah nemovitosti včetně dispozice stavby a další informace o nemovitosti a její charakteristiky, které měl zpracovatel ocenění k dispozici, kdy je výsledná cena stanovena zejména od zjištěné užitné plochy stavby a odvozené jednotkové ceny pro jednotlivé „typy“ porovnávacích nemovitostí. V případě ocenění jednotlivých nemovitostí toto vychází rovněž z předpokládaného možného nejlepšího využití jednotlivých nemovitostí po jejich vyčlenění. Na základě zvážení všech zjištěných skutečností je pak obvyklá hodnota stanovena v úrovni porovnávacího ocenění. Ocenění předmětných nemovitostí je stanoveno pro účely insolvenčního řízení, kdy je toto stanoveno pro právní stav bez omezení, kdy nejsou současně zohledněna případná omezení užívání nemovitostí věcnými břemeny, zástavním právem exekutorským nebo případným pronájmem nemovitostí třetí osobně nebo jiným obdobným omezením nezapsaným na aktuálním výpisu z KN.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI	
<i>Stavba RD Chlum č.p.8 na p.č.St.14/1 s pozemky p.č.St.14/1, p.č.42/7 a p.č.100</i>	
Obvyklá hodnota	8 770 000 Kč
<i>Stavba bez čp/če na p.č.St.14/2 s pozemky p.č.St.14/2 a p.č.43</i>	
Obvyklá hodnota	2 100 000 Kč
<i>Pozemky p.č.1448, p.č.1450 a p.č.1455/10</i>	
Obvyklá hodnota	87 000 Kč
Obvyklá hodnota nemovitostí uvedených na LV č.200 pro k.ú. Chlum nad Jihlavou celkem	10 957 000 Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena předmětných nemovitostí je stanovena jako podklad pro insolvenční řízení, je uvažován právní stav bez omezení – nejsou zohledněna omezení uvedená na nemovitostech zapsaných na LV .č 200, k.ú. Chlum nad Jihlavou a rovněž není zohledněno i eventuální omezení užívání např. nájemním vztahem apod.

OBVYKLÁ CENA

10 957 000 Kč

slovy: desetmilionůdevětsetpadesátsedmtisíckorunčeských

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	5
Kopie výpisu z KN, LV č. 200 ze dne 22.3.2022	4
Katastrální mapa	2
Letecký snímek	2
Mapa oblasti	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26. 4. 2001, čj. Spr. 319/2001 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3811/2022 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3811/2022 evidence posudků.

V Brně 23.3.2022

Ing. Ivo Novák
Sentice 192
666 03 Tišnov

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 3811/2022

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	5
Kopie výpisu z KN, LV č. 200 ze dne 22.3.2022	4
Katastrální mapa	2
Letecký snímek	2
Mapa oblasti	2

Fotodokumentace



RD Chlum č.p.8 s pozemkem p.č.100



RD s pozemkem p.č.14/1



RD s pozemkem p.č.47/2



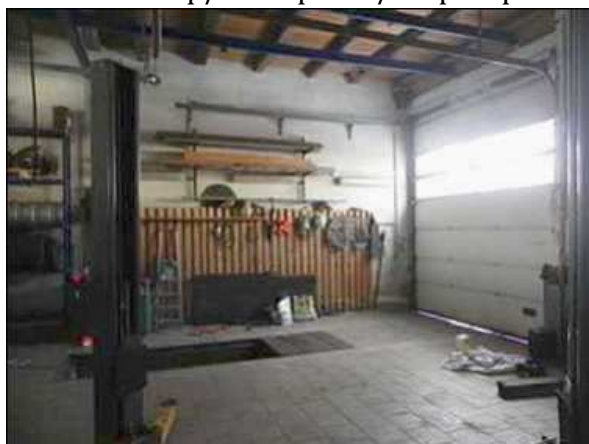


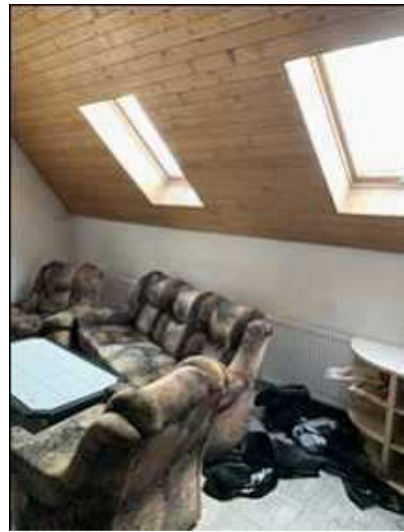


Stavba bez čp/če na p.č.14/2 s poz. p.č.43



Stavba bez čp/če na p.č.14/2 s poz. p.č.43







p.č.1448



p.č.1448



p.č.1450



p.č.1450



oblast pozemku p.č.1455/10

Kopie výpisu z KN, LV č. 200 ze dne 22.3.2022

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.05.2021 10:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 52 INS 627 / 2021 pro Miroslav Sládek, Mgr.

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590711 Chlum

Kat.území: 651591 Chlum nad Jihlavou

List vlastnictví: 200

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM Přidal Vladimír a Přidalová Mirka, Masarykovo náměstí
97/1, 58601 Jihlava, Nad Plovárnou 3928/47, 58601
Jihlava

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 14/1	629	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chlum, č.p. 8, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 14/1				
St. 14/2	368	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 14/2				
43	314	zahrad		zemědělský půdní fond
47/2	849	zahrad		zemědělský půdní fond
100	108	zahrad		zemědělský půdní fond
1448	5323	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1450	4214	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1455/10	102	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

jistina ve výši 7.379.423,60 Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 14/1, Parcela: St. 14/2, Parcela: 100, Parcela: 1448, Parcela: 1450, Parcela: 1455/10, Parcela: 43, Parcela: 47/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 180 EX-1010/2018 -23 ze dne 31.07.2018. Právní moc ke dni 30.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2019 08:30:00. Zápis proveden dne 02.05.2019.

V-2001/2019-710

Pořadí k 09.05.2018 00:00

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.05.2021 10:55:02

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590711 Chlum

Kat.území: 651591 Chlum nad Jihlavou

List vlastnictví: 200

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Fojtová, Pražská 1948, Pelhřimov

Povinnost k

Přidal Vladimír, Masarykovo náměstí 97/1, 58601

Jihlava, RČ/IČO: 660302/1788

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 049 EX 00223/18-014 (19 EXE 875/2018-107) ze dne 18.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 16:00:06. Zápis proveden dne 23.07.2018; uloženo na prac. Pelhřimov Z-2147/2018-304

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

(povinná osoba: Vladimír Přidal, nar. 02.03.1966)

podíl 1/2

Povinnost k

Parcela: St. 14/1, Parcela: St. 14/2, Parcela: 100, Parcela: 1448, Parcela: 1450, Parcela: 1455/10, Parcela: 43, Parcela: 47/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 049 EX-00223/2018 -018 ze dne 18.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 16:00:07. Zápis proveden dne 23.07.2018; uloženo na prac. Třebíč

Z-2569/2018-710

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Pelhřimov 049 EX-00223/2018 -72. Právní moc ke dni 18.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2020 14:00:02. Zápis proveden dne 18.02.2020; uloženo na prac. Třebíč

Z-756/2020-710

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Exekutorský úřad Pelhřimov 049 EX-00223/2018 -174 ze dne 26.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2020 12:00:07. Zápis proveden dne 03.03.2020; uloženo na prac. Třebíč

Z-988/2020-710

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Pelhřimov 049 EX-00223/2018 -184. Právní moc ke dni 06.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2020 10:00:03. Zápis proveden dne 09.04.2020; uloženo na prac. Třebíč

Z-1647/2020-710

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, Praha, 101 00 Praha

Povinnost k

Přidal Vladimír, Masarykovo náměstí 97/1, 58601

Jihlava, RČ/IČO: 660302/1788

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-4634/2020 -272 ze dne 18.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2020 14:35:55. Zápis proveden dne 19.05.2020; uloženo na prac. Třebíč

Z-2529/2020-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 14/1, Parcela: St. 14/2, Parcela: 100, Parcela: 1448, Parcela:

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.05.2021 10:55:02

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590711 Chlum
 Kat.území: 651591 Chlum nad Jihlavou List vlastnictví: 200
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

1450, Parcela: 1455/10, Parcela: 43, Parcela: 47/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-4634/2020 -290 ze dne 18.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2020 14:35:55. Zápis proveden dne 19.05.2020; uloženo na prac. Třebíč

Z-2530/2020-710

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-4634/2020 -427. Právní moc ke dni 02.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2020 20:42:50. Zápis proveden dne 17.07.2020; uloženo na prac. Třebíč

Z-3295/2020-710

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu
 OO-1/2021-710

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 2830/1996 ze dne 10.09.96, právní účinky vkladu vznikly dnem 23.09.96.

POLVZ:21/1996

Z-6300021/1996-710

Pro: Přidal Vladimír a Přidalová Mirka, Masarykovo náměstí 97/1,
 58601 Jihlava, Nad Plovárnou 3928/47, 58601 Jihlava

RČ/IČO: 660302/1788
 675413/2088

o Kupní smlouva V11 2831/1996 ze dne 10.9.1996, účinnost vkladu 23.9.1996.

POLVZ:22/1996

Z-6300022/1996-710

Pro: Přidal Vladimír a Přidalová Mirka, Masarykovo náměstí 97/1,
 58601 Jihlava, Nad Plovárnou 3928/47, 58601 Jihlava

RČ/IČO: 660302/1788
 675413/2088

o Kupní smlouva V11 3714/1996 ze dne 21.11.1996, účinnost vkladu 25.11.1996.

POLVZ:2/1997

Z-6300002/1997-710

Pro: Přidal Vladimír a Přidalová Mirka, Masarykovo náměstí 97/1,
 58601 Jihlava, Nad Plovárnou 3928/47, 58601 Jihlava

RČ/IČO: 660302/1788
 675413/2088

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
43	72911	314
47/2	72911	849
100	72911	108
1455/10	73716	102

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.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 20.05.2021 10:55:02

Obec: 590711 Chlum

List vlastnictví: 200

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

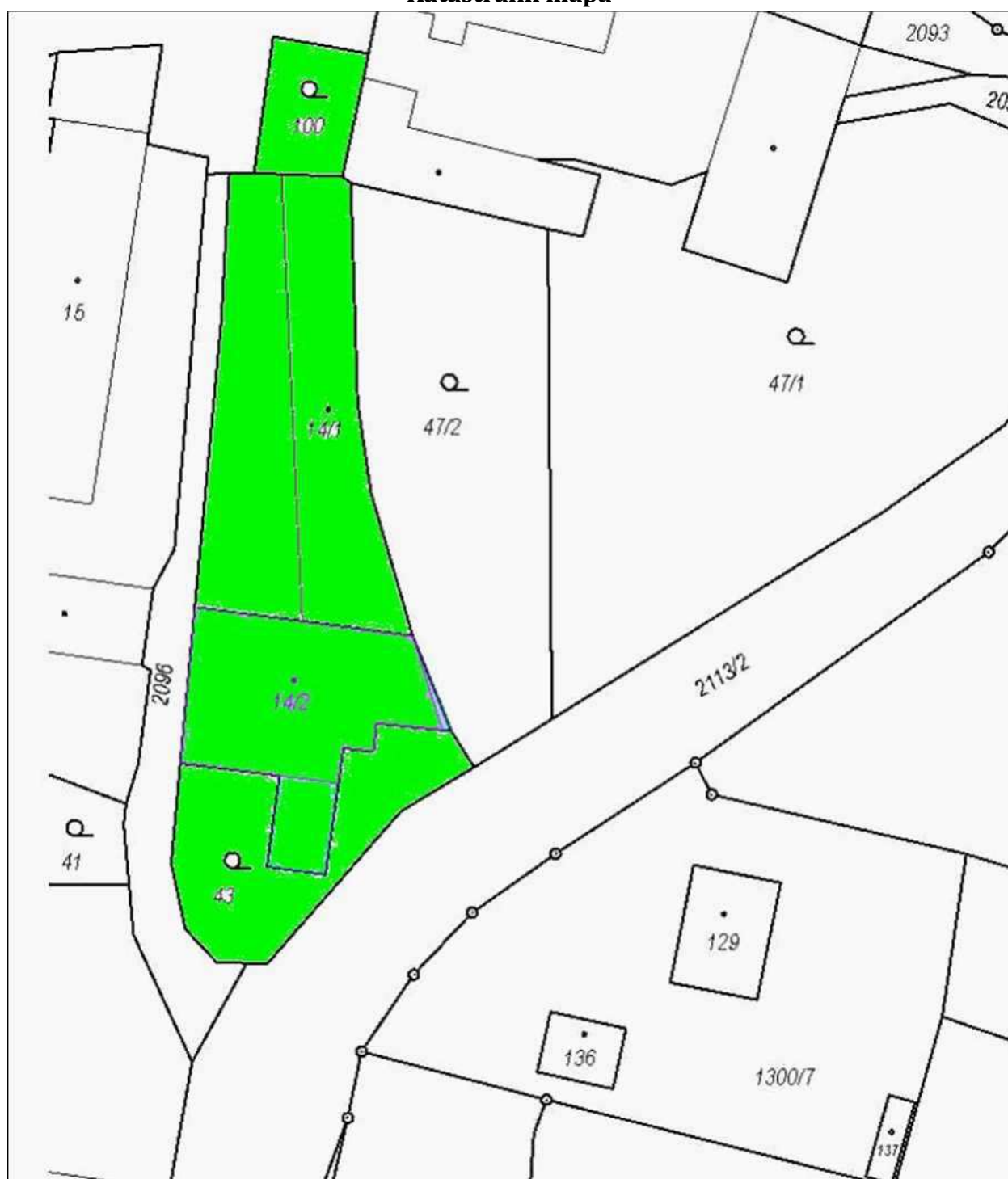
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

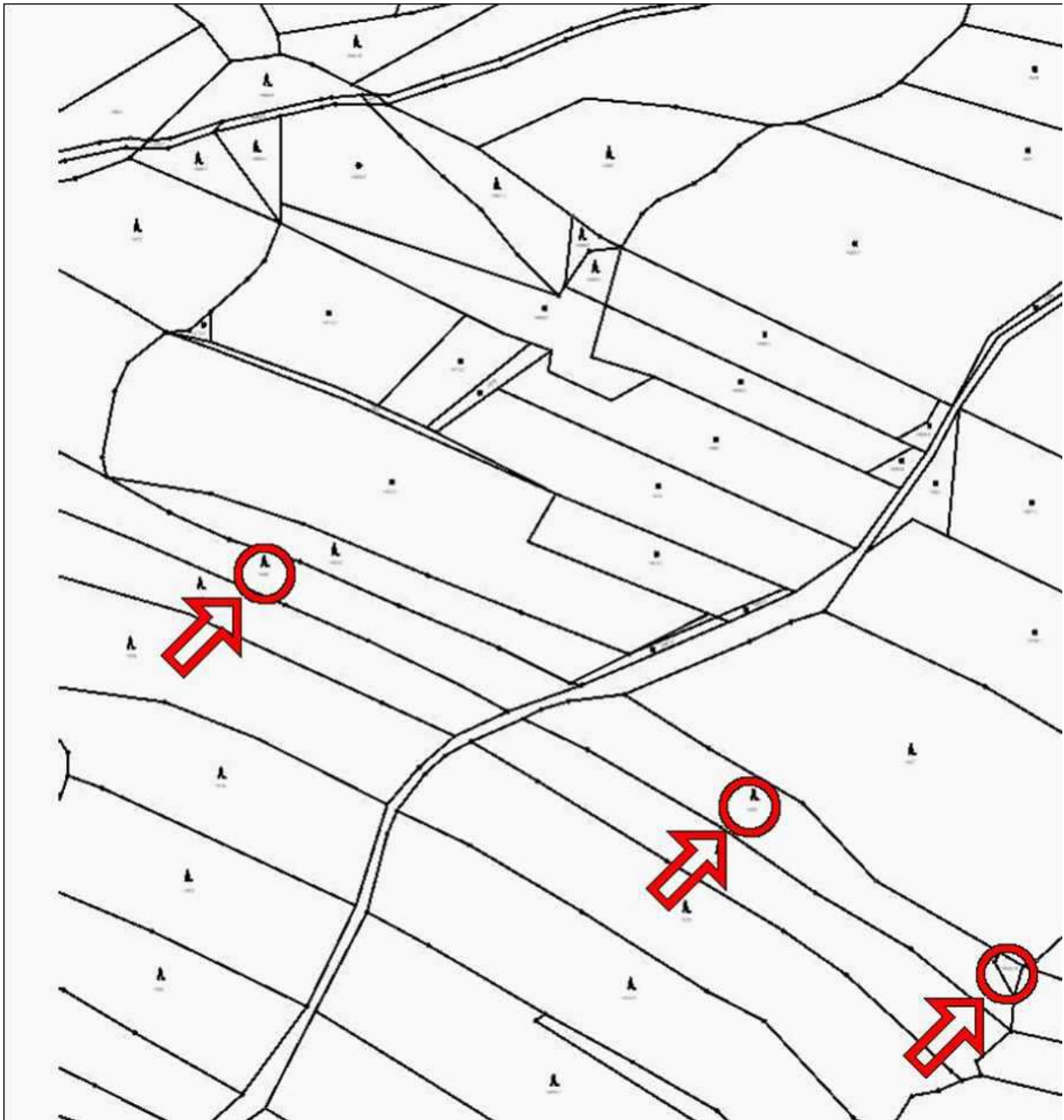
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.05.2021 11:18:03

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.
strana 4

Katastrální mapa

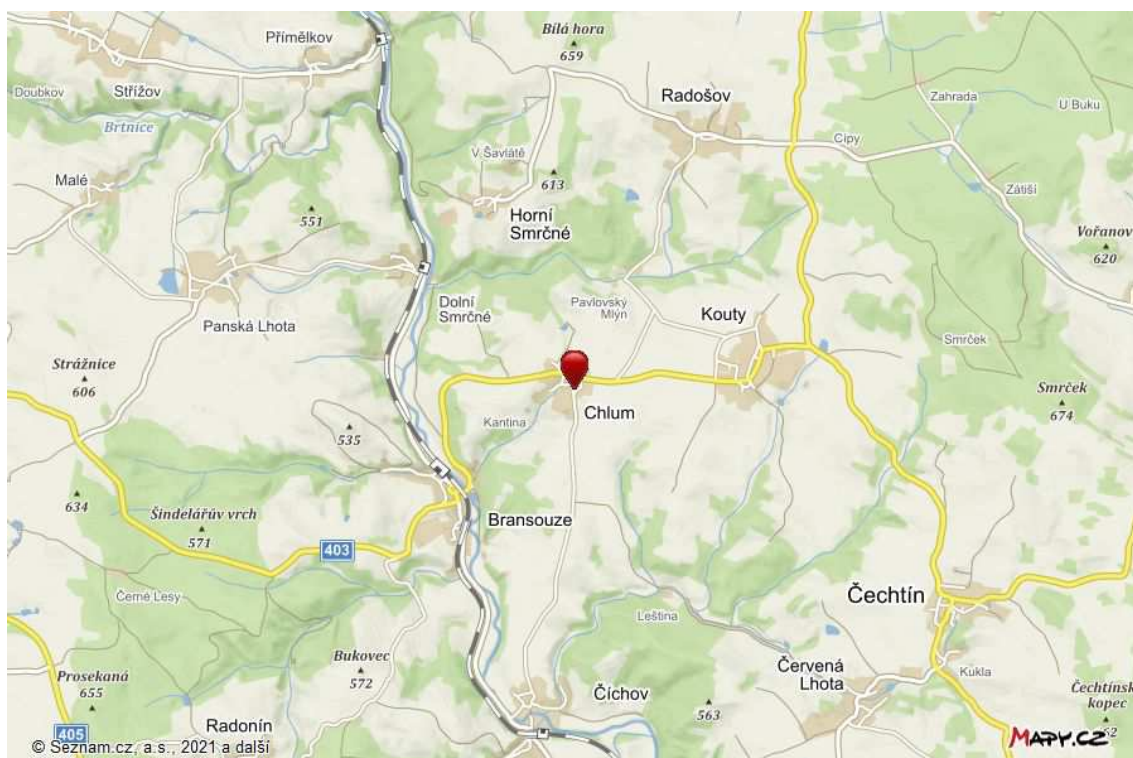








Mapa oblasti - intravilán



celkový pohled

