ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 795-18/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitosti:
rodinný dům Brtnice č. p. 468, na pozemku p.č. 672 včetně příslušenství a součástí, pozemek p.č. 672 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 1410/2 - orná půda, pozemek p.č. 1436/12 - zahrada, v katastrálním území 612952 Brtnice, obec 586943 Brtnice, okres CZ 0632 Jihlava, kraj Vysočina

Znalec:	**Ing. Iva Mejzlíková**
Adresa: IČ: 696 73 667	[redacted]

Zadavatel:	**insolvenční správce, Mgr. František Mareš**
Adresa:	[redacted]

OBVYKLÁ CENA **5 000 000 Kč**

Počet stran: 51, z toho 5 příloh

Počet vyhotovení: 2
Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.04.2021

Vyhotoveno: V Třebíči 07.05.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem odhadce je stanovit obvyklou cenu nemovitosti rodinného domu Brtnice č. p. 468, na pozemku p.č. 672 včetně příslušenství a součástí, pozemek p.č. 672 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 1410/2 - orná půda, pozemek p.č. 1436/12 - zahrada, v katastrálním území 612952 Brtnice, obec 586943 Brtnice, okres CZ 0632 Jihlava, kraj Vysočina.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem ocenění bylo zjištění ceny nemovitosti pro účely insolvenčního řízení.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.4.2021 za přítomnosti pana Kanaloše, nájemce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Základní pojmy a metody ocenění

Východiska pro vypracování ocenění

Předpoklady

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupce objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalkyně neprováděla žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladu. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalkyně při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Prohlášení

Znalkyně prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu odhadce.
Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto ocenění je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování ocenění. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.
Za předpokladu, že nedojde od data zpracování ocenění k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto ocenění za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování ocenění.

Autorská práva
Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení soudní znalkyně: Ing. Ivy Mejzlíkové. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole "Účel ocenění".

Stavebně právní stav
Ke stavebně právnímu stavu oceňované stavby nebyla předložena žádná dokumentace. Zákres staveb v katastrální mapě rodinného domu včetně stavby garáže na pozemku p.č. st. 672, odpovídá skutečnosti. Oceňuji skutečně zjištěný stav při místním šetření.

Zástavní a jiná věcná práva
Podle výpisu z katastru nemovitostí na LV 584, k.ú. Brtnice je evidováno omezení vlastnických práv:

1) Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu, Oprávněni pro: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000, Praha 4, IČO: 45244782, Povinnost k Parcela: St. 1394, Parcela: St. 376, Parcela: St. 377, Parcela: St. 672, Parcela: 1410/2, Parcela: 1436/12, dle Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti, Exekutorský úřad Praha 6 č.j.180 EX-1009/2018 -23 (19 EXE 735/2018-111) ze dne 19.10.2018. Právní moc ke dni 25.10.2018. Vykonatelné ke dni 25.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2019 09:09:00. Zápis proveden dne 01.07.2019, vklad V-3696/2019-707

Poznámky a další obdobné údaje:

1) Zahájení exekuce: pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Fojtová, Pražská 1948, Pelhřimov, Povinnost k: [redacted]
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

2) Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti: Povinnost k: Parcela: St. 1394, Parcela: St. 376, Parcela: St. 377, Parcela: St. 672, Parcela: 1410/2, Parcela: 1436/12. Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pelhřimov, č.j.049 EX-00223/2018 - 020 (19 EXE 875/2018 -107) ze dne 18.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 16:00:04. Zápis proveden dne 01.08.2018; uloženo na prac. Jihlava, Z-3254/2018-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 17.02.2020 (Exekuční příkaz nabyl právní moci dne 18.09.2018). Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2020, 14:00:02. Zápis proveden dne 20.02.2020; uloženo na prac. Jihlava, Z-700/2020-707

3) Dražební vyhláška: Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Pelhřimov č.j.049EX-00223/2018-271 (19 EXE 875/2018-10, ze dne 13.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2021 12:00:47. Zápis proveden dne 15. 1.2021; uloženo na prac. Jihlava Z-382/2021-707

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Pelhřimov č.j.049EX-00223/2018-286 odročení dražby ze dne 09.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2021 14:00:02. Zápis proveden dne 12.02.2021; uloženo na prac. Jihlava, Z-1185/2021-707

4) Zahájení exekuce: Pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, [redacted]

[redacted] Povinnost k: [redacted] Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 8, č.j.204 EX-3657/2020 -236 (19 EXE 349/2020 -104) ze dne 02.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2020 12:24:44. Zápis proveden dne 06.04.2020; uloženo na prac. Jihlava, Z-1475/2020-707

Související zápisy: Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti: Povinnost k Parcela: St. 1394, Parcela: St. 376, Parcela: St. 377, Parcela: St. 672, Parcela: 1410/2, Parcela: 1436/12. Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-3657/2020 - 247 (19 EXE 349/2020 -104) ze dne 03.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2020 12:24:44. Zápis proveden dne 06.04.2020; uloženo na prac. Jihlava, Z-1477/2020-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 03.04.2020. (Exekuční příkaz nabyl právní moci dne 27.04.2020). Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2020 07:58:06. Zápis proveden dne 05.06.2020; uloženo na prac. Jihlava, Z-3309/2020-707

5) Zahájení exekuce: pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, Praha, 101 00 Praha. Povinnost k [redacted] 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. 1394, Parcela: St. 376, Parcela: St. 377, Parcela: St. 672, Parcela: 1410/2, Parcela: 1436/12. Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha. 8 č.j,.204 EX-4634/2020 - 278 (55 EXE 759/2020 -102) ze dne 18.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2020 14:06:21. Zápis proveden dne 21.05.2020; uloženo na prac. Jihlava, Z-2995/2020-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 16.7.2020. (Exekuční příkaz nabyl pravni moci dne 9.6.2020). Právní účinky zápisu k okamžiku 16..07.2020 20:40:57. Zápis proveden dne 22.072020; uloženo na prac. Jihlava, Z-4239/2020-707

Nájemní vztahy

Oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění pronajímána na základě nájemní smlouvy. Nájemní smlouva uzavřenou na dobu určitou, a to od 17.5.2017 do 31.5.2027 s možností dalšího až 5 ti letého prodloužení smlouvy.

Metodika ocenění

KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou

určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užitku, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota (Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA)) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:
Odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patřičném průzkumu trhu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) - využití, ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.
Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:
dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost, maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako "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."
Jak je z výše uvedených definic zřejmé, definice obvyklé ceny se věcně shoduje s definicí tržní hodnoty.

OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:
nákladový, výnosový, porovnávací.

NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitosti
V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:
Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.
Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.
Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.
Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra
Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko
Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.
Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetku, se zjistí výsledná hodnota.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- internetové informace z dálkového přístupu z KN - geografický informační systém z KN: oceňované pozemky p.č. st. 672, p.č. 1410/2, p.č. 1436/12 (LV 584) , katastrálním území Brtnice (612952), obec Brtnice (586943), okres Jihlava, kraj Vysočina,
- mapa katastru nemovitostí na oceňované pozemky p.č. st. 672, p.č. 1410/2, p.č. 1436/12, katastrálním území Brtnice (612952), obec Brtnice (586943), okres Jihlava, kraj Vysočina,
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém

- zaměření objektů ocenění provedené laserovým dálkoměrem BOSCH DLE 150 a ocelovým pásmem
- informace získané od RK nájemce nemovitosti pana Kanaloše o stavbě a pozemcích
- databáze Valuo.cz, o cenách nemovitostí nabízených a obchodovatelných v místě a čase obdobných
- https://ikarus21.cz/ - informace o uskutečněných prodejích včetně vkladových řízení
- Informace o cenách z Katastru nemovitostí

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Jihlava, obec Brtnice, k.ú. Brtnice
Adresa nemovité věci: Hřbitovní 398, 588 32 Brtnice

Vlastnické a evidenční údaje

[redacted]

Oceňované nemovitosti, pozemky:
- p.č. 672 - zastavěná plocha a nádvoří - o výměře 709 m^2, součástí je stavba, rodinný dům č.p. 468, ulice Jihlavská, obec Brtnice;
- p.č. 1410/2 - orná půda o výměře 478 m^2,
- p.č. 1436/12 - zahrada - o výměře 128 m^2,

v katastrálním území 612952 Brtnice, obec 586943 Brtnice, okres CZ 0632 Jihlava, kraj Vysočina

zapsány na LV 584, ze dne 17. 3. 2021 zapsány pro vlastníka:

[redacted]

Dokumentace a skutečnost

Ocenění provádím podle skutečně zjištěného stavu.

Místopis

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Brtnice v její severozápadní části, ve směru na Jihlavu, po pravé, východní straně ulice Jihlavská. Jde o rohové pozemky , přístup na pozemky je zde dvou stran, ze západu je příjezd ke garáži a k zahradě, z jihovýchodu je přístup ke vstupní brance na pozemek zahrady a dvora a dále k rodinnému domu č.p. 468. Přístup i příjezd zajištěn po veřeně přístupnách pozemcích: p.č. 2158/1 - ostatní plocha, silnice a p.č. 2158/10 - ostatní plocha, ostatní komunikace, ulice Jihlavská, vlastník: Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava. Dále po p.č. 2248/2 - ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastník: Město Brtnice, nám. Svobody 379, 58832 Brtnice. Rodinný dům je situován v lokalitě, kde se nacházejí obdobné stavby rodinných domů venkovského typu, severovýchodně rodinné domy, panelové sídliště a řadové domy. Lokalita s rodinným domem č.p. 468 je situovaná u hlavní příjezdové komunikace do města ze směru Jihlava, s výhledem do přírody i na město. Relativně klidná lokalita, docházkové vzdálenosti do centra do 10 min. Park, sportoviště, škola, obchody v dosahu do 1,0 km. Základní služby a obchody na náměstí do 15 min. chůze.

Brtnice je město na východě okresu Jihlava v Kraji Vysočina v Českomoravské vrchovině. Leží na silnici II/405 asi 10 km od Jihlavy a 20 km od Třebíče v průměrné výšce 515 m n. m. Je součástí Mikroregionu Černé lesy. Svým významem jde o město dobře vybavené občanskou vybaveností, tj. poštou, školou, obecním úřadem, zdravotnickým zařízením, policií, knihovnou, sportovním hřištěm, restauračním zařízením, obchodem s potravinami a základními službami. V místě zastávka autobusu s přímým spojením Jihlava, Telč, Praha. Nejbližší vlaková zastávka v Bransouzích cca 6 km východně od Brtnice. Poblíž jsou přírodní lokality s lesy s okolím nezatíženým žádnými průmyslovými exhalacemi.

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		☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

2158/1	Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava
2158/10	Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava
2248/2	Město Brtnice, nám. Svobody 379, 58832 Brtnice

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je:
stavba, rodinný dům Brtnice, č.p. 468, postavený na pozemku p.č. st. 672, k.ú. Brtnice, včetně příslušenství a součástí, pozemek p.č. 672 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 1410/2 - orná půda, pozemek p.č. 1436/12 - zahrada, v katastrálním území 612952 Brtnice, obec 586943 Brtnice, okres CZ 0632 Jihlava, kraj Vysočina

Rodinný dům je samostatně stojící na vlastním pozemku, podsklepený s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Stavba domu je pravidelného půdorysného tvaru. Zastřešení polovalbovou střechou s vikýřem. Objekt rodinného domu pochází z roku cca 1950. V roce 2003 - 2005 byly provedeny stavební úpravy v 1.NP provedeny nově podlahy a koupelna, dále bylo rozpracováno 2.NP. V roce 2015 provedena nová fasáda, bez zateplení, provedena nová střešní krytina plechová, provedeno zateplení střechy a SDK obklady v podkroví. V roce 2017 dokončeny úpravy v 1.NP - výmalby, obložkové vnitřní dveře, kuchyňská linka. V roce 2018 bylo dokončeno podkroví - výmalby, podlahy, obložkové vnitřní dveře. Od roku 2017 je dům užíván k trvalému bydlení na základě nájemní smlouvy. Nájemní smlouva uzavřenou na dobu určitou, a to od 17.5.2017 do 31.5.2027 s možností dalšího až 5 ti letého prodloužení smlouvy.

Dispoziční řešení:
Vstup do domu je po předloženém schodišti přes závětří do předsíně, kde jsou úložné prostory. Dále vstupujeme do chodby, ze které vede schodiště do podkroví a do 1.PP. Z této chodby jsou přístupné pokoje v 1.NP. Kuchyň s obývacím pokojem s okny do ulice jihlavská, dále z obývacího pokoje vstup do pokoje - pracovny. Z chodby vedou další dveře do ložnice, koupelny, spíže. Po schodišti do podkroví vcházíme do chodby, odkud jsou přístupné jednotlivé pokoje: jeden podkroví pokoj, jeden pokoj s vikýřem, pokoj u štítové stěny přes celou šířku domu, dále šatna, koupelna, sklad. Dům je celý podsklepen, jsou zde sklady, sklepy, prádelna a kotelna. Světlá výška sklepních místností 2,0 m.

Konstrukční řešení:
Dům je postavený v technologii zděné. Konstrukce 1.PP je ze smíšeného zdiva kámen a cihla. Nosné konstrukce postaveny z cihelného zdiva s horizontální a vertikální izolací o tloušťce obvodových konstrukcí cca 450 - 500 mm, příčky cihly o tloušťce 100 mm, střední nosné stěny 300 mm. Zastřešení polovalbovou střechou s vikýřem. Krytina plechové šablony imitující taškovou krytinu. Stropy provedeny nad 1.PP betonové skládané z desek, nad 1.NP dřevěné trámové s rovným podhledem a záklopem, podkroví obklady SDK. Klempířské konstrukce žlaby, svody, okenní parapety a oplechování komínů z plechu s povrchovou úpravou. Fasáda s provedením perlinky, štuková omítka s nátěrem, bez zateplení, vnitřní omítky vápenné hladké štukové. Venkovní obklady kamenný sokl v rozsahu 1.PP. Vnitřní obklady v koupelně a WC a kolem kuchyně linky, dále kamenný obklad ložnice. Podlahy betonové v 1.PP, ostatní plovoucí podlahy laminátové nebo vinyl a dlažby. Dveře plné i prosklené s obložkami, okna plastová s izolačním dvojsklem. Schodiště betonové monilitické. Koupelny v obou podlažích s dlažbou a keramickými obklady a zařizovacími předměty, koupelna v 1.NP z roku 2015, koupelna ve 2.NP provedena 2018. Vytápění ústřední s kotlem na plyn a ocelové deskové radiátory, koupelna otopný žebřík, v obývacím pokoji krb s teplovzdušným rozvodem do 2.NP. Elektroinstalace světelná i motorová , rozvody v mědi. Rozvod studené i teplé vody proveden v plastových trubkách do koupelen a kuchyně. Zdroj teplé vody zásobník v plynovém kotli. Odkanalizování provedeno od umyvadel, kuchyně, koupelny a od záchodů, napojeno do obecní kanalizace. Záchody standardní splachovací. Venkovní úpravy standardní, RD v dobrém technickém stavu. Vybavení interiéru (kuchyně, koupelny a pokoje) 1.NP a podkroví standard až nadstandard.

Rodinný dům připojen na veškerou technickou infrastrukturu, vodovod, kanalizaci, el.energii, plyn. Na zahradě umístěná studna hloubky 2,1 m, průměr 1,5 m, voda užitková, užíváno k zalévání zahrady.

Dále jsou předmětem ocenění:

Garáž:
Zastavěná plocha 30,0 m^2, umístěná na pozemku p.č. st. 672, postavená v roce 1975, provedena nově omítka, sekční el. vrata v roce 2015. Garáž se zastřešením polovalbovou střechou, krytina plech. Podlaha betonová, okna plastová, vstupní dveře dřevěné. Z konstrukčního hlediska se jedná o stavbu zděnou z cihel. Stavba v dobrém technickém stavu. V garáži je el. energie.
Studna - kopaná, umístěná ve sklepě v 1.PP, hloubka 2,1 m, průměr 1,5 m, provedená s výstavbou domu v roce 1950. Ve studni je užitková voda, opatřeno čerpadlem, určeno k zalévání zahrady.

pozemek p.č. 672 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 709 m^2, na pozemku stojí stavba, rodinný dům č.p. 468, garáž, dvůr, zpevněné plochy vstupu a vjezdu a přístřešek venkovního posezení
pozemek p.č. 1410/2 - orná půda, užíváno jako okrasná a odpočinková zahrada
pozemek p.č. 1436/12 - zahrada, pozemek předzahrádky,
pozemky jsou ve funkčním celku, pod společným oplocením,
vše v katastrálním území 612952 Brtnice, obec 586943 Brtnice, okres CZ 0632 Jihlava, kraj Vysočina

Na oceňovaných nemovitostech váznou věcná břemena exekucí, vypsána v podkladech pro vypracování posudku, zapsána na LV 584, k.ú. Brtnice.

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Exekuce
Komentář: Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu, Oprávněni pro: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000, Praha 4, IČO: 45244782, Povinnost k Parcela: St. 1394, Parcela: St. 376, Parcela: St. 377, Parcela: St. 672, Parcela: 1410/2, Parcela: 1436/12, dle Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti, Exekutorský úřad Praha 6 č.j.180 EX-1009/2018 -23 (19 EXE 735/2018-111) ze dne 19.10.2018. Právní moc ke dni 25.10.2018. Vykonatelné ke dni 25.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2019 09:09:00. Zápis proveden dne 01.07.2019, vklad V-3696/2019-707 a s ním související zápisy (zapsáno na LV 584, k.ú. Brtnice, podrobnější popis v podkladech pro zpracování posudku)

Ostatní rizika:
ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
Komentář: Nemovitost je pronajímána na základě nájemní smlouvy. Nájemní smlouva uzavřenou na dobu určitou, a to od 17.5.2017 do 31.5.2027 s možností dalšího až 5 ti letého prodloužení smlouvy.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 468, ulice Jihlavská, obec Brtnice, postavený na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice
2. Garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice
3. Studna na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice
4. Pozemek p.č. 672, p.č. 1410/2, p.č. 1436/12, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava
5. Ovocné a okrasné dřeviny na pozemku p.č. 1410/2, k.ú. Brtnice

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 468, ulice Jihlavská, obec Brtnice, postavený na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice

1.2. Garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Studna na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek p.č. 672, p.č. 1410/2, p.č. 1436/12, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 468, ulice Jihlavská, obec Brtnice, postavený na pozemku parc.č. st. 672, včetně pozemku p.č. st. 672, p.č. 1410/2, p.č. 1436/12, k.ú. Brtnice

5. Věcná břemena

5.1. Smlouva nájemní na dobu od 17.5.2017 do 31.5.2027

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 468, ulice Jihlavská, na pozemu p.č. st. 672, k.ú. Brtnice, obec Brtnice
Adresa předmětu ocenění:	Hřbitovní 398 588 32 Brtnice
LV:	584
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Brtnice
Katastrální území:	Brtnice
Počet obyvatel:	3 766

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 297,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Brtnice - Jihlava = 10 km	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **566,00 Kč/m^2**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,020}$

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

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

Index polohy

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

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

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$

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

Koeficient **pp** = **I_T * I_P** = **1,102**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = **I_T * I_P** = **1,080**

1. Rodinný dům č.p. 468, ulice Jihlavská, obec Brtnice, postavený na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	71 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2018
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 318,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	9,70*12,40+2,5*6,0	=	135,28 m^2
1.NP:	9,70*12,40+2,5*6,0	=	135,28 m^2
podkroví:	9,70*15,5	=	150,35 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	135,28 m^2	2,30 m
1.NP:	135,28 m^2	2,90 m
podkroví:	150,35 m^2	2,30 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(9,70*12,40+2,5*6,0)*(2,30)	=	311,14 m^3
1.NP:	(9,70*12,40+2,5*6,0)*(2,90)	=	392,31 m^3
podkroví včetně zastřešení:	(9,70*15,5)*(1,0+2,6/2)-2*(2,0*1,5*1,5/6)+(5,0*2,3*3,5/3)+(2,5*6,0)*(0,3/2)	=	359,97 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**1 063,42 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	135,28 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	420,91 m^2
Podlažnost: ZP / ZP1 = 3,11			

Výpočet indexu cenového porovnání **Index vybavení**

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00

7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 3 roky po celkové rekonstrukci:

s = 1 - 0,005 * (3 + 15)= **0,910**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}910 = \mathbf{1{,}083}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,080**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 318,- Kč/m^3 * 1,083 = 1 427,39 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1 063,42 m^3 * 1 427,39 Kč/m^3 * 1,000 * 1,080= 1 639 348,28 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 639 348,28 Kč

2. Garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Vysočina, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	46 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2015
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 202,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	6,5*4,5	=	29,25 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	29,25 m^2	2,60 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(6,5*4,5)*(2,60)	=	76,05 m^3
zastřešení:	(6,5*4,5)*(2,4/2)-2*(2,0*1,8*1,0/6)	=	33,90 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**109,95 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,00** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.
Koeficient pro stavby 6 let po celkové rekonstrukci:

$s = 1 - 0{,}005 * (6 + 15) =$ **0,895**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{5} V_i) * V_6 * 0{,}895 =$ **0,895**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,080**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,202{,}-$ Kč/m^3 * 0,895 = 1 075,79 Kč/m^3
$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 109{,}95$ m^3 * 1 075,79 Kč/m^3 * 1,000 * 1,080= 127 745,76 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 127 745,76 Kč

3. Studna na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	2,10 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
hloubka:	2,10 m * 1 950,- Kč/m	+	4 095,- Kč
Základní cena celkem		=	**4 095,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,5520
Upravená cena studny		=	**10 450,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 71 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 71 / 120 = 59,2 %

Koeficient opotřebení: (1- 59,2 % / 100)	*	0,408
	=	**4 263,78Kč**

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks	+	9 480,- Kč	
Základní cena čerpadel celkem	=	9 480,- Kč	
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	2,5520	
	=	24 192,96 Kč	
opotřebení čerpadel 59,2 %	*	0,408	
	=	9 870,73 Kč	

Upravená cena čerpadel	**+**	**9 870,73 Kč**
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**14 134,51 Kč**
Koeficient pp	*	1,080
Cena stavby CS	**=**	**15 265,27 Kč**

Studna na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice - zjištěná cena = 15 265,27 Kč

4. Pozemek p.č. 672, p.č. 1410/2, p.č. 1436/12, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 315,00 m^2

$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$

$R = (200 + 0,8 * 1\,315,00) / 1\,315,00 =$ **0,952**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1,080}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,080 = **1,080**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	566,-	1,080		611,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.672	709	611,28	
Redukční koeficient R = 0,952				581,94	412 595,46
§ 4 odst. 1	orná půda	1410/2	478	611,28	
Redukční koeficient R = 0,952				581,94	278 167,32
§ 4 odst. 1	zahrada	143612	128	611,28	
Redukční koeficient R = 0,952				581,94	74 488,32
Stavební pozemky - celkem			1 315		**765 251,10**

Pozemek p.č. 672, p.č. 1410/2, p.č. 1436/12, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava - zjištěná cena celkem **= 765 251,10 Kč**

5. Ovocné a okrasné dřeviny na pozemku p.č. 1410/2, k.ú. Brtnice

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	278 167,00
Celková výměra pozemku	m^2	478,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	150,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	87 290,90
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	5 673,91

Ovocné a okrasné dřeviny na pozemku p.č. 1410/2, k.ú. Brtnice - zjištěná cena celkem **= 5 673,91 Kč**

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 468, ulice Jihlavská, obec Brtnice, postavený na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
	Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
	sklad	14,00 m^2	0,50	7,00 m^2
	sklep	10,00 m^2	0,50	5,00 m^2
	dílna	12,80 m^2	0,50	6,40 m^2
	komora	6,40 m^2	0,50	3,20 m^2
	technická místnost	20,80 m^2	0,50	10,40 m^2
	chodba	9,75 m^2	0,50	4,88 m^2
				36,88 m^2
1.NP				
	Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
	předsíň	7,35 m^2	1,00	7,35 m^2
	chodba	9,72 m^2	1,00	9,72 m^2
	schodiště	6,72 m^2	1,00	6,72 m^2
	pokoj	16,77 m^2	1,00	16,77 m^2
	kuchyň s obývacím pokojem	34,40 m^2	1,00	34,40 m^2
	spíž	3,00 m^2	1,00	3,00 m^2
	koupelna	13,50 m^2	1,00	13,50 m^2
	ložnice	14,70 m^2	1,00	14,70 m^2
				106,16 m^2
podkroví				
	Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
	chodba	8,03 m^2	1,00	8,03 m^2
	pokoj (místnost se zkoseným stropem)	14,22 m^2	0,70	9,95 m^2
	pokoj	18,00 m^2	1,00	18,00 m^2
	pokoj (místnost se zkoseným stropem)	26,25 m^2	1,00	26,25 m^2
	koupelna (místnost se zkoseným stropem)	6,93 m^2	0,70	4,85 m^2
	šatna (místnost se zkoseným stropem)	3,53 m^2	0,70	2,47 m^2
	sklad (místnost se zkoseným stropem)	4,20 m^2	0,70	2,94 m^2
				72,49 m^2
				215,53 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	9,70*12,40+2,5*6,0 =	135,28	2,30 m
1.NP	9,70*12,40+2,5*6,0 =	135,28	2,90 m
podkroví	9,70*15,5 =	150,35	2,30 m
		420,91 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(9,70*12,40+2,5*6,0)*(2,30) =	311,14
NP	1.NP	(9,70*12,40+2,5*6,0)*(2,90) =	392,31
Z	podkroví včetně zastřešení	(9,70*15,5)*(1,0+2,6/2)-2*(2,0*1,5*1,5/6)+(5,0*2,3*3,5/3)+(2,5*6,0)*(0,3/2) =	359,97
Obestavěný prostor - celkem:			**1 063,43 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm
3. Stropy	železobetonové panelové, dřevěné, SDK v podkroví
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	bezúdržbový plech imitace tašek
6. Klempířské konstrukce	poplastovaný plech bezúdržbový
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	štukové bez zateplení
9. Vnější obklady	kámen
10. Vnitřní obklady	keramické obklady, kamenné obklady
11. Schody	betonové
12. Dveře	hladké plné nebo částečně prosklené dveře v obložkových zárubních
13. Okna	plastová s izolačním sklem
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha, vynil, dlažby
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	vytápění plynovým kotlem, krb s teplovzdušným rozvodem
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	centrální plynovým kotlem
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, vana, WC
25. Záchod	splachovací 2x
26. Ostatní	krb, digestoř

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	7,10	7,10	71	175	40,57	2,8805
2. Zdivo	S	22,30	100,00	22,30	22,30	71	140	50,71	11,3083
3. Stropy	S	8,40	70,00	5,88	5,88	71	140	50,71	2,9817
3. Stropy	S	8,40	30,00	2,52	2,52	3	140	2,14	0,0539
4. Střecha	S	5,20	100,00	5,20	5,20	71	110	64,55	3,3566
5. Krytina	S	3,20	100,00	3,20	3,20	4	60	6,67	0,2134
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	0,80	0,80	4	55	7,27	0,0582
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	6,20	6,20	4	65	6,15	0,3813
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	3,10	3,10	6	45	13,33	0,4132
9. Vnější obklady	S	0,40	100,00	0,40	0,40	71	80	88,75	0,3550
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	2,30	2,30	4	40	10,00	0,2300
11. Schody	S	2,40	100,00	2,40	2,40	71	140	50,71	1,2170
12. Dveře	S	3,30	100,00	3,30	3,30	4	65	6,15	0,2030
13. Okna	S	5,20	100,00	5,20	5,20	16	65	24,62	1,2802
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	2,20	2,20	4	60	6,67	0,1467
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,10	1,10	4	47	8,51	0,0936
16. Vytápění	S	4,40	100,00	4,40	4,40	16	35	45,71	2,0112
17. Elektroinstalace	S	4,10	50,00	2,05	2,05	4	37	10,81	0,2216
17. Elektroinstalace	S	4,10	50,00	2,05	2,05	16	37	43,24	0,8864
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	0,60	0,60	71	71	100,00	0,6000
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	3,00	3,00	4	35	11,43	0,3429
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,80	1,80	16	30	53,33	0,9599
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	0,50	0,50	16	35	45,71	0,2286
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	2,80	2,80	71	80	88,75	2,4850
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	0,50	0,50	4	22	18,18	0,0909
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100,00	5,10	5,10	4	45	8,89	0,4534
25. Záchod	S	0,40	50,00	0,20	0,20	16	45	35,56	0,0711
25. Záchod	S	0,40	50,00	0,20	0,20	4	45	8,89	0,0178
26. Ostatní	S	3,60	100,00	3,60	3,60	4	55	7,27	0,2617
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:				33,8000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	135
Užitná plocha (UP)	[m^2]	216
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 063,43
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	6 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	6 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 380 566
Stáří	roků	
Opotřebení	%	33,80
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**4 223 935**

1.2. Garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
garáž	21,46 m^2	1,00	21,46 m^2	
				21,46 m^2
				21,46 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	6,5*4,5 =	29,25	2,60 m
		29,25 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(6,5*4,5)*(2,60) =	76,05
Z	zastřešení	(6,5*4,5)*(2,4/2)-2*(2,0*1,8*1,0/6) =	33,90
Obestavěný prostor - celkem:			**109,95 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-20 cm
3. Stropy	dřevěné podhledy
4. Krov	dřevěný
5. Krytina	plechová
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku
7. Úpravy povrchů	omítky
8. Dveře	dřevěné
9. Okna	plastová
10. Vrata	sekční
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	motorová

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	6,20	100,00	6,20	6,20	46	175	26,29	1,6300
2. Obvodové stěny	S	30,10	100,00	30,10	30,10	46	140	32,86	9,8909
3. Stropy	S	26,20	100,00	26,20	26,20	46	140	32,86	8,6093
5. Krytina	S	5,70	100,00	5,70	5,70	46	60	76,67	4,3702

6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100,00	2,90	2,90	46	55	83,64	2,4256
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100,00	4,80	4,80	6	55	10,91	0,5237
8. Dveře	S	2,70	100,00	2,70	2,70	46	65	70,77	1,9108
9. Okna	S	1,40	100,00	1,40	1,40	6	65	9,23	0,1292
10. Vrata	S	6,80	100,00	6,80	6,80	6	40	15,00	1,0200
11. Podlahy	S	7,20	100,00	7,20	7,20	46	47	97,87	7,0466
12. Elektroinstalace	S	6,00	100,00	6,00	6,00	46	46	100,00	6,0000
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:				43,6000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	29
Užitná plocha (UP)	[m^2]	21
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	109,95
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	2 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	2 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	274 875
Stáří	roků	
Opotřebení	%	43,60
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**155 030**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Studna na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	2,10 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
hloubka:	2,10 m * 1 950,- Kč/m	+	4 095,- Kč
Základní cena celkem		=	**4 095,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,5520
Upravená cena studny		=	**10 450,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 71 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 71 / 120 = 59,2 %

Koeficient opotřebení: (1- 59,2 % / 100)	*	0,408
	=	**4 263,78Kč**

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 9 480,- Kč/ks	+	9 480,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	9 480,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	2,5520
		=	24 192,96 Kč
opotřebení čerpadel	59,2 %	*	0,408
		=	9 870,73 Kč

Upravená cena čerpadel	**+**	**9 870,73 Kč**
Studna na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice - zjištěná cena	**=**	**14 134,51 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek p.č. 672, p.č. 1410/2, p.č. 1436/12, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Hrutov**
Lokalita: Hrutov, okres Jihlava
Popis: stavební pozemek vhodný pro stavbu objektu rekreace, či rodinného domu. Tento o pozemek o výměře 733 m2 ke kterému dále patří ideální 1/2 pozemku o rozloze 720 m2 , tedy 1093 m2 využitelné plochy, je členitý, svažitý orientovaný k jihu. Sítě, elektřina, plyn, voda vedou po hranici pozemku a kanalizace bude v obci vybudována během 4 let. Jako zdroj vody také slouží studna.
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/hrutov--/1339538012#img=0&fullscreen=false

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - srovnatelná velikost	1,00
poloha pozemku - menší obec, horší dostupnost	1,03
dopravní dostupnost - vzdálenější správní centrum	1,03
možnost zastavění poz. - srovnatelné, pro RD	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - určeno pro výstavby, klidná obec, horší dostupnost	1,02

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient KC**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
730 000	1 093	667,89	0,97	**647,85**

Název: **Lipník u Hrotovic**
Lokalita: Lipník u Hrotovic, okres Třebíč
Popis: Prodej pozemku pro výstavbu rodinného domu v obci Lipník u Hrotovic, vzdálené asi 10 km od města Třebíč. Jedná se o pozemek s výměrou 966 m2. Sítě (voda, elektřina, plyn) jsou přivedeny na hranice pozemku. Obec Lipník má 385 obyvatel, je zde školka i škola pro 1. - 4. ročník.
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/lipnik--/317889628#img=0&fullscreen=false

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - srovnatelná velikost	1,00
poloha pozemku - srovnatelná obec a dostupnost	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná velikost, dostupnost	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné, pro RD	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - určeno pro výstavby, klidná obec, horší dostupnost	1,00

Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**K_C**	[Kč/m^2]
965 340	966	999,32	0,90	**899,39**

Název: **Luka nad Jihlavou**

Lokalita: Luka nad Jihlavou - Předboř, okres Jihlava

Popis: Rovinatý pozemek na okraji velice klidné obce Předboř u Jihlavy. Pozemek o rozměru 2.000 m2 má zavedenu elektřinu a v územním plánu je veden jako stavební, pro objekty smíšené-venkovské. V obci je plánován vodovod, který bude končit na hraně pozemku. Kanalizace, ani plyn zavedeny nejsou a obec jimi rovněž nedisponuje. Obec Předboř u Jihlavy má 32 stálých obyvatel, nachází se 10 km od statutárního města Jihlava a je skvěle dostupná i z hlediska dálnice D1, která je vzdálena 12 km. V okolí Předboře naleznete ski areál Luka nad Jihlavou (10 km), ski areál Šacberk (10 km), hrad Roštejn (23 km), hrad a zámek Polná (13 km) a v neposlední řadě město Telč (27 km), zapsané do kulturního dědictví UNESCO. Umístění obce skýtá nepřeberné množství turistického vyžití a především klid k relaxaci. Veškeré služby jsou dostupné v 1,5 km vzdálených Lukách nad Jihlavou.
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/luka-nad-jihlavou-predbor-/3514932572#img=0&fullscreen=false

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - větší velikost	0,95
poloha pozemku - srovnatelná velikost a dostupnost Jihlavy	1,00
dopravní dostupnost - srovnatelné	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné, pro RD	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - určeno pro výstavbu v obdobné obci	1,00

Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**K_C**	[Kč/m^2]
2 100 000	2 100	1 000,00	0,86	**860,00**

Zjištěná průměrná jednotková cena **802,41 Kč/m^2**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

K porovnání byly použity pozemky stavební nabízené k prodeji realitními kancelářemi v obdobných lokalitách v čase ocenění. Byla zhodnocena polohu pozemků, dopravní dostupnost, lokalita, velikost a využití pozemků a možnost napojení na inženýrské sítě.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	672	709	800,00		567 200
orná půda	1410/2	478	800,00		382 400
zahrada	1436/12	128	800,00		102 400
Celková výměra pozemků		**1 315**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 052 000**

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 468, ulice Jihlavská, obec Brtnice, postavený na pozemku parc.č. st. 672, včetně pozemku p.č. st. 672, p.č. 1410/2, p.č. 1436/12, k.ú. Brtnice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	215,53 m^2
Obestavěný prostor:	1 173,38 m^3
Zastavěná plocha:	164,53 m^2
Plocha pozemku:	1 315,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Velký Beranov**
Lokalita: Velký Beranov 227, okres Jihlava, Kraj Vysočina
Popis: Velký Beranov, Velký Beranov, Rodinný dům, Pravá část dvojdomku ve Velkém Beranově č.p. 227. Dispozice 6+1. V 1. PP je garáž a technické místnosti včetně sklepů a skladů, letní kuchyně, prostory k uskladnění ovoce a zeleniny a dalších věcí.. Vstup je do 1.NP po předloženém schodišti, obsahuje jeden pokoj, obývací pokoj s kk, WC s umyvadlem, vchod do sklepa a na zahradu. Ve 2.NP jsou 4 pokoje, lodžie, koupelna a WC. Dům postaven v roce 1985, po částečné rekonstrukci 2000. Sítě: vodovod, elektřina, ústřední plynové topení, radiátory, odpady do veřejné kanalizace.
Pozemek: 917,00 m^2
Užitná plocha: 195,00 m^2

Zdroj: V-2522/2020-707

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-2522/2020-707 1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná velikost, dispozice 1,00
K3 Poloha - srovnatelná velikost obce a dostupnost Jihlavy 1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelná s oceňovanou nemovitostí 1,00
K5 Celkový stav - postaven 1985, po částečné rekonstrukci 2000 1,00
K6 Vliv pozemku - stovnatelný pozemek a zahrada 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - dvojdomek se zahradou, dispozice, dostupnost 1,00

Cena [Kč] k 20.4.2020	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 790 000	195,00	24 564	1,00	**24 564**

Název: **Opatov**
Lokalita: Okres Třebíč, obec Opatov, č.p.246, rodinný dům
Popis: RD Opatov, Rodinný dům postaven v roce 1955, v průběhu let užívání byla k domu přistavěná dvorní část, hospodářská část. Velká rekonstrukce provedena v roce 1995 a následně v roce 2015 - 2020. Současný dům je moderní vesnický dům s částečně využitým obytným podkrovím, s rozlehlou zahradou. Rekonstrukce a modernizace provedená v letech 2015 - 2020 zahrnovala provedení nové střechy, kdy byla provedena výměna krovu cca z 1/3 nad hlavní částí půdorysu, byla vyměněna střešní krytina za betonovou krytinu Bramac, provedeny nové vnitřní i vnější omítky, provedení podlah, instalací, koupelny, kuchyně. V roce 2020 byla provedena rekonstrukce podkrovní místnosti (ložnice) a vytvořena nově obývací místnost v podkroví.
Dům zděný, spodní stavba kámen, obytné podlaží je ze smíšeného zdiva kámen a cihla, příčky jsou zděné. Přístavby zděné. Strop klenutý cihelný do ocelových I nosníků, nad 1.NP jsou dřevěné trámové stropy s podbitím a záklopem a palachovou omítkou. Střecha je sedlového tvaru. Krov je dřevěný vázaný, střešní krytina je skládaná tašková. Na půdě je proveden záklop a betonová mazanina. Okna dřevěná dvojitá, vnitřní dveře dřevěné do masivních dřevěných zárubní. Podlahy jsou v obytných místnostech a v kuchyni prkenné, v kuchyni je na prknech položeno PVC. V předsíni, na verandě a na WC je podlaha betonová, v koupelně jsou betonové podlahy s dlažbou. Koupelna vybavena umyvadlem, vanou, je zde bojler a místo pro pračku, WC je samostatné, splachovací, přístup z verandy. V kuchyni je dřez, sporák a kredenc. Vytápění lokálně kamny na tuhá paliva.

Pozemek: 1 375,00 m^2
Užitná plocha: 164,58 m^2

Zdroj: V-6034/2020-710

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-6034/2020-710	1,00
K2 Velikosti objektu - menší velikost, srovnatelná velikost, vedlejší stavby	0,98
K3 Poloha - srovnatelná velikost obce a dostupnost Jihlavy	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelná s oceňovanou nemovitostí	1,00
K5 Celkový stav - postaven 1955, po rekonstrukci 2015-20	1,00
K6 Vliv pozemku - stovnatelný pozemek a zahrada, část ve svahu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD se zahradou, dispozice, dostupnost	1,00

Cena [Kč] k 10.11.2020	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 830 000	164,58	23 271	0,98	**22 806**

Název: **Horní Kosov**
Lokalita: Horní Kosov, Letní 247/16, Jihlava
Popis: RD Horní Kosov, Horní Kosov, Rodinný dům v m.č. Horní Kosov, částečně podsklepen, 1.NP, v podkroví jeden pokoj a půdní prostor. K domu náleží zahrada, celková plocha pozemku 750 m2. Dům v udržovaném standardu, odpovídající stáří, pochází z roku 1985. Provedená modernizace interiérů, koupelna, WC, dlažby dvora. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem a ohřev vody-el. bojler. Voda je obecní. Dispozice 4+1. Před domem předzahrádka, jedná se o rohovou parcelu v ulici Letní.

Pozemek: 750,00 m^2
Užitná plocha: 180,00 m^2

Zdroj: V-3340/2020-707

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-3340/2020-707	1,00
K2 Velikosti objektu - menší dispozice, lze rozšířit o další místnosti v podkroví	0,98

K3 Poloha - okraj města Jihlavy, lepší dostupnost	0,95
K4 Provedení a vybavení - IS kompletní, zahrada, vedlejší stavba, dvůr	1,00
K5 Celkový stav - postaven 1985, udržovaný stav	1,02
K6 Vliv pozemku - stovnatelný pozemek a zahrada	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD se zahradou, dispozice, dostupnost, stav	0,98

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 12.6.2020	[m^2]	Kč/m^2	**K_C**	[Kč/m^2]
4 790 000	180,00	26 611	0,93	**24 748**

Název: **Luka nad Jihlavou**
Lokalita: Luka nad Jihlavou, Dělnická 115, okres Jihlava, Kraj Vysočina
Popis: Rodinný dům s dispozicí 5+kk a prostory pro podnikání (obchod) v obci Luka nad Jihlavou. Jde o starší dům, který byl kompletně přestavěn a zrekonstruován, rekolaudace v roce 2015. Zastavěná plocha je 185 m2, užitná plocha 190 m2 . Dům má obytné 1.NP a podkroví. V 1.NP technické podlaží a obchodní prostory, které lze využít např. jako dílnu. Ve vstupní chodbě jsou vnitřní schody. Výměra všech pozemků je 317 m2. Vytápění a teplá voda jsou řešeny plynovým, kondenzačním kotlem plus je možno zatopit si dřevem v krbových kamnech. V obývacím pokoji s kuchyňským koutem jsou na podlaze dřevěné parkety a v ostatních pokojích PVC. Dům je napojen na vodovod i obecní kanalizaci. Možnost využívat garáž v zadní části domu, další možnost parkování před domem na zpevněné ploše. V městysu Luka nad Jihlavou je veškerá občanská vybavenost a je tam dokonce lyžařský areál se sjezdovkou.
Pozemek: 317,00 m^2
Užitná plocha: 212,00 m^2

Zdroj: V-2174/2020-707

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-2174/2020-707	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná velikost, dispozice	1,00
K3 Poloha - srovnatelná velikost obce a dostupnost Jihlavy	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelná s oceňovanou nemovitostí	1,00
K5 Celkový stav - kompletní rekonstrukce 2015	0,97
K6 Vliv pozemku - menší pozemek zahrady	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD s prostory pro podnikání, lokalita, stav	0,95

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 1.4.2020	[m^2]	Kč/m^2	**K_C**	[Kč/m^2]
5 200 000	212,00	24 528	0,94	**23 056**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	22 806 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 794 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	24 748 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**23 794 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	215,53 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**5 128 321 Kč**

5. Věcná břemena

5.1. Smlouva nájemní na dobu od 17.5.2017 do 31.5.2027

Nemovitost je se všemi součástmi a příslušenstvími zatížena nájemní smlouvou uzavřenou na dobu určitou, a to od 17.5.2017 do 31.5.2027 s možným následným až pětiletým prodloužením.
Nájem bude trvat nejméně do roku 2027. Cena věcného břemene je stanovena na základě měsíčního nájmu 15 000,- Kč (tj. cca 70,- Kč/m²/měsíc, přepočteno 835,- Kč/m²/rok, započitatelné užitné plochy domu tj. 215,53 m²). Ve zjednodušeném výpočtu nejsou zohledněny náklady na provoz a užívání, tyto náklady jsou hrazeny nájemcem a nejsou zahrnuty ve sjednaném nájemném. Odpovídající částka, o kterou je nutné nemovitosti ponížit je kolem 900 000 Kč.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na 6 let

Obvyklé roční nájemné:

Název	výměra [m²]	jedn.nájemné [Kč/m²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]		roční užitek [Kč]
RD	215,53 m²	835,-	179 967,55	0,00		179 967,55
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]						179 967,55
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):					*	100 %
Roční užitek: [Kč]					=	179 967,55

Míra kapitalizace: 4,50 %

CB_U = roční užitek * $((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$
CB_U = 179 967,55 * $((1 + 4{,}5\ \%)^6 - 1) / (4{,}5\ \% * (1 + 4{,}5\ \%)^6)$

Hodnota věcného břemene činí = 928 249,67 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
1. Rodinný dům č.p. 468, ulice Jihlavská, obec Brtnice, postavený na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice	1 639 348,30 Kč
2. Garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice	127 745,80 Kč
3. Studna na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice	15 265,30 Kč
4. Pozemek p.č. 672, p.č. 1410/2, p.č. 1436/12, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava	765 251,10 Kč
5. Ovocné a okrasné dřeviny na pozemku p.č. 1410/2, k.ú. Brtnice	5 673,90 Kč
Výsledná cena - celkem:	**2 553 284,40 Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**2 553 280,- Kč**

slovy: Dvamilionypětsetpadesáttřitisícdvěstěosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 553 280 Kč

slovy: Dvamilionypětsetpadesáttřitisícdvěstěosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku	
1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 468, ulice Jihlavská, obec Brtnice, postavený na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice	4 223 934,70 Kč
1.2. Garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice	155 029,50 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	**4 378 964,20 Kč**
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Studna na pozemku parc.č. st. 672, k.ú. Brtnice	14 134,50 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemek p.č. 672, p.č. 1410/2, p.č. 1436/12, k.ú. Brtnice, obec Brtnice, okres Jihlava	1 052 000,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Rodinný dům č.p. 468, ulice Jihlavská, obec Brtnice, postavený na pozemku parc.č. st. 672, včetně pozemku p.č. st. 672, p.č. 1410/2, p.č. 1436/12, k.ú. Brtnice	5 128 320,80 Kč
5. Věcná břemena	
5.1. Smlouva nájemní na dobu od 17.5.2017 do 31.5.2027	928 249,70 Kč

Porovnávací hodnota	**5 128 321 Kč**
Věcná hodnota	**5 445 099 Kč**
z toho hodnota pozemku	1 052 000 Kč
Věcné břemeno	**928 250 Kč**

Silné stránky

- klidné bydlení v menším městě
- dostupnost přírody
- dům po částečné průběžné rekonstrukci
- zahrada u domu
- parkování na vlastním pozemku a v garáži

Slabé stránky

- nájemní smlouva uzavřená na dobu na dobu určitou, od 17.5.2017 do 31.5.2027
- poloha u rušné komunikace

Obvyklá cena
5 000 000 Kč

slovy: Pětmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Bylo provedeno vyhodnocení všech dostupných informací majících vliv na celkovou obvyklou cenu. Byla provedena analýza trhu s obdobnými nemovitostmi v daném místě a čase. Byla zohledněna věcná a zejména pak porovnávací hodnota. Na základě uvedené porovnávací hodnoty je výslednou hodnotou obvyklá cena ve výši: 5 000 000,- Kč, pro uvedenou nemovitost rodinného domu Brtnice č. p. 468, na pozemku p.č. 672, včetně pozemků p.č. 672, p.č. 1410/2, p.č. 1436/12, v katastrálním území 612952 Brtnice, obec 586943 Brtnice, okres CZ 0632 Jihlava, kraj Vysočina.
Nemovitost je oceněná bez jakýchkoli věcných břemen uvedených či neuvedených na LV 584, k.ú. Brtnice.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Nemovitost je oceněna jako volná, bez jakýchkoli věcných břemen uvedených či neuvedených na LV 584, k.ú. Brtnice.
Výslednou hodnotou pro nemovitost rodinného domu Brtnice č. p. 468, na pozemku p.č. 672, včetně pozemků p.č. 672, p.č. 1410/2, p.č. 1436/12, v katastrálním území 612952 Brtnice, obec 586943 Brtnice, okres CZ 0632 Jihlava, kraj Vysočina: je obvyklá cena ve výši: 5 000 000,- Kč.

Nemovitost je se všemi součástmi a příslušenstvími zatížena nájemní smlouvou uzavřenou na dobu určitou, a to od 17.5.2017 do 31.5.2027 s možným následným až pětiletým prodloužením. Cena věcného břemene je stanovena na základě měsíčního nájmu 15 000,- Kč. Cena takto stanoveného věcného břemene je 928 250,- Kč. O tuto hodnotu je cena nemovitosti k datu ocenění nižší.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem odhadce je stanovit obvyklou cenu nemovitosti rodinného domu Brtnice č. p. 468, na pozemku p.č. 672 včetně příslušenství a součástí, pozemek p.č. 672 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 1410/2 - orná půda, pozemek p.č. 1436/12 - zahrada, v katastrálním území 612952 Brtnice, obec 586943 Brtnice, okres CZ 0632 Jihlava, kraj Vysočina. Cena má být stanovena bez jakýchkoli věcných břemen uvedených či neuvedených na LV 584, k.ú. Brtnice.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA	**5 000 000 Kč**
slovy: Pětmilionů Kč	

Konzultant a důvod jeho přibrání

Posudek jsem zpracovala sama osobně, bez přibrání jakéhokoli konzultanta, na zpracování posudku se nepodílela žádná další osoba. Ke zpracování bylo využito přístupných dat: databáze Valuo.cz, https://ikarus21.cz/, informace o cenách z Katastru nemovitostí

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2021064.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, č.j. Spr 4270/2013-41, dne 3. 6. 2014, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 795-18/2021 evidence posudků.

V Třebíči 07.05.2021

Ing. Iva Mejzlíková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

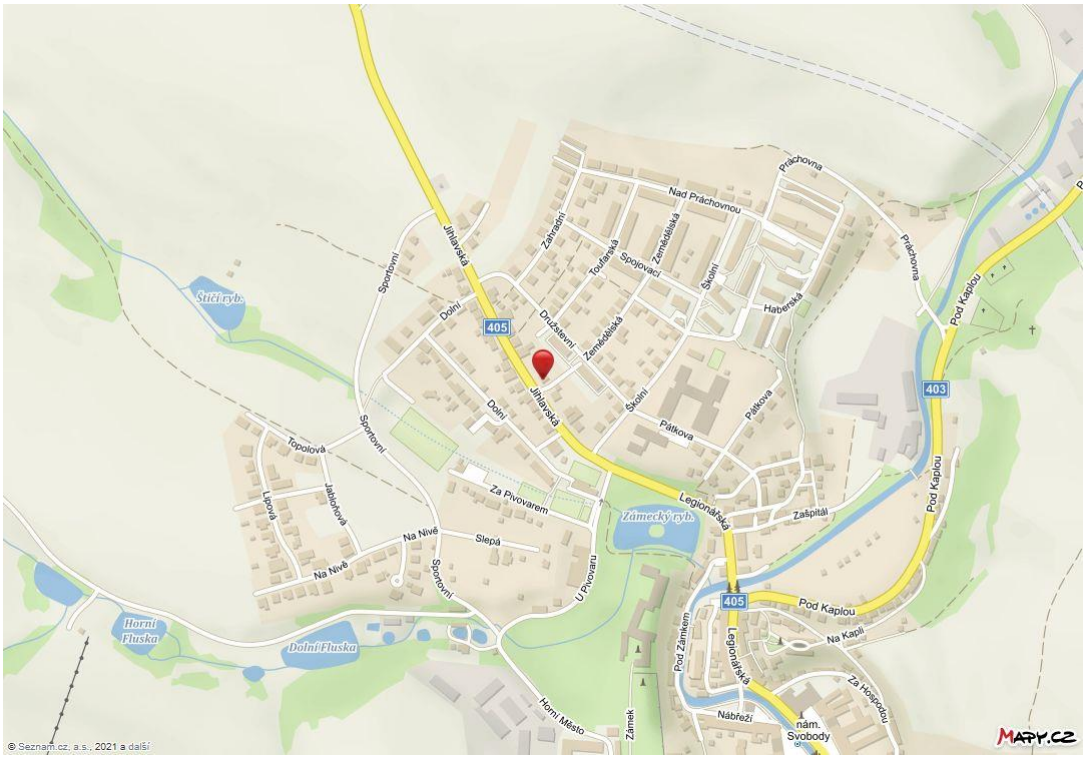
č: 795-18/2021

počet stran A4 v příloze:

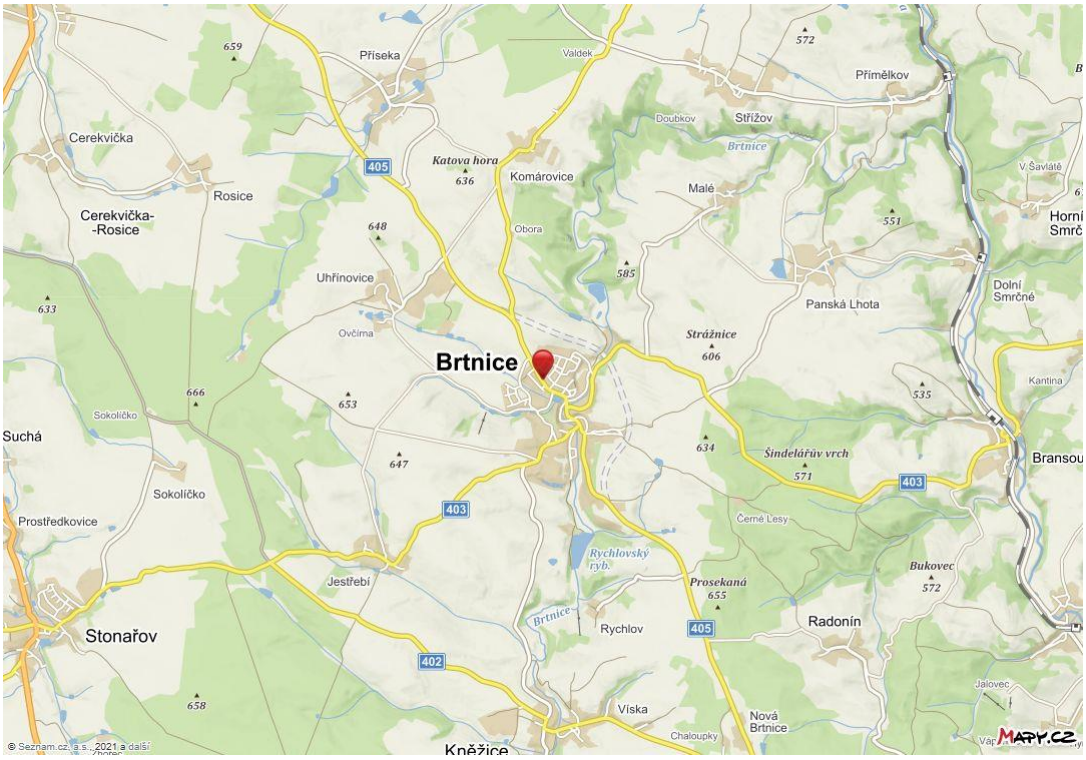
1.	Katastrální mapa se zobrazením pozemku p.č. st. 672, p.č. 1410/2, p.č. 1436/12, k.ú. Brtnice	1
2.	Situace umístění nemovitosti, pozemku p.č. st. 672, p.č. 1410/2, p.č. 1436/12, k.ú. Brtnice	1
3.	Fotodokumentace RD č.p. 468 Brtnice, ulice Jihlavská a pozemků p.č. st. 672, p.č. 1410/2, p.č. 1436/12, k.ú. Brtnice	4
4.	Smlouva o nájmu rodinného domu č.p. 468, Brtnice	5
5.	LV 584 a LV 1831, k.ú. Brtnice	7

1413/15
1157/1
1205
1413/16
625
1100
1411/7
1436/4
1410/7
710/1
Družstevní
1410/2
672
1436/12
2248/2
1408/2
1408/7
1408/6
1436/2
671
579
578
1407/1
374
577
523
1407/2
1408/3
1:500
0 5 10 15 20 25 m

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 672 v k.ú. č. 612952



Pozemek p.č. 672 v k.ú. č. 612952

uliční pohled

zahradní pohled

pěší přístup

vstup do domu, závětří

příjezd na zahradu a ke garáži

garáž

zahrada

zahrada

1.NP

obývací pokoj

kuchyň

krb

pokoj, pracovna

koupelna v 1.NP

koupelna s WC

ložnice

ložnice

Podkroví

pokoj

pokoj

pokoj s vikýřem

pokoj

chodba

pokoj

koupelna

WC

schodiště do podkroví

sklep

sklep

sklep

plynový kotel

studna v 1.PP

sklep

dílna

SMLOUVA O NÁJMU RODINNÉHO DOMU

[redacted]

(dále jen "pronajímatel") na straně jedné

a

[redacted]

(dále jen „nájemce") na straně druhé.

uzavírají podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu o nájmu bytu (dále jen „smlouva"):

I.

Předmětem nájmu je rodinný dům č.p. 468 v obci Brtnice. Dům, stavba se nachází na parcele St. 672 o výměře 709 m^2 , dále na parcele St. 1394 o výměře 29 m^2 se nachází stavba – garáž a dále k předmětnému domu náleží pozemek, parcelní číslo 1410/2 o výměře 478 m2, vedený jako orná půda a dále pozemek, parcelní číslo 1436/12 o výměře 128 m2, vedený jako zahrada.

Součástí pronájmu je rovněž garáž pro OA nacházející se na pozemku v bezprostřední blízkosti domu.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem předmětných nemovitostí: a to rodinného domu, na parcele St. 672 o výměře 709 m^2 , dále garáž na parcele St. 1394 o výměře 29 m^2 , zahrada – orná půda na parcele parcelní číslo 1410/2 o výměře 478 m^2 a dále pozemek - zahrada, parcelní číslo 1436/12 o výměře 128 m^2, které jsou zapsány na LV č. 584, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, KP Jihlava, pro kat. úz. 612952 Brtnice, obec Brtnice .

II.

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání dům uvedený v článku I. této smlouvy za účelem bydlení.

2. Společně s nájemcem mohou byt užívat tyto osoby:

[redacted]

Pronajímatel si vyhrazuje souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou, anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné, než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma. Pronajímatel požaduje, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Přiměřený počet osob žijících v bytě je 5. Chování zvířete je možné jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

III.

Byt pronajímatel přenechává nájemci k užívání na dobu určitou, a to od 17.5.2017 do 31.5.2027 s možností dalšího až 5 ti letého prodloužení smlouvy dle dohody mezi pronajímatelem a nájemcem (nejpozději 6 měsíců před ukončením-písemně). Nájemce si před uzavřením této smlouvy dům - byt řádně prohlédl a shledal ho způsobilým k nastěhování a obývání.

Byt – dům, bude předán nájemci po uzavření této smlouvy. Při předání a převzetí bytu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol o stavu vybavení bytu, včetně odečtu měřitelných médií (elektroměr, plynoměr, vodoměr) a počtu 3 klíčů,

které byly předány, s uvedením zánků, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na kterých se smluvní strany dohodnou při aktu předání.

IV.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na smluvním nájemném za užívání bytu ve výši 10.000,-Kč (slovy desettisíckorunčeských) měsíčně.
2. V nájemném nejsou zahrnuty tyto poplatky za služby spojené s užíváním domu - bytu: spotřeba el.energie, plynu, vodné, stočné a poplatky za odvoz popelnice. Tyto poplatky za služby spojené s užíváním bytu budou hrazeny měsíčně již nájemcem, na kterého budou přepsány energie a vodoměr. Zálohové platby si tak již bude řešit nájemce.
3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné na účet pronajímatele, vedený u ČS banka číslo **1392983193/0800**, a to vždy nejpozději do (15.) dne předcházejícího měsíce, za který se nájemné platí.
4. Číslo účtu pro platbu nájemného může být změněno písemným dodatkem k této smlouvě.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí při podpisu nájemní smlouvy peněžitou jistotu ve výši jednoho měsíčního nájmu a služeb t.j. 10.000,-Kč. Tato jistota bude po dobu nájmu uložena na účtě pronajímatele. Jistota bude použita pronajímatelem na úhradu případných budoucích nákladů pronajímatele na uvedení bytu a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány s přihlédnutím k běžnému opotřebení, ke krytí nákladů spojených s odstraněním škod způsobených nájemcem na bytu a jeho vybavení, k úhradě dlužného nájemného. Uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení peněžité jistoty. V případě, že uvedené skutečnosti nenastanou, bude peněžitá jistota vrácena nájemci nejpozději do jednoho měsíce od vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.
6. Při podpisu nájemní smlouvy uhradí nájemce nájemné za období od 16.5.2017 do 31.5.2017 , t.j. 5.000,- Kč, dále a peněžitou jistotu ve výši 10.000,- Kč. Celkem tedy 15.000,- Kč. Pronajímatel potvrzuje podpisem této smlouvy převzetí částky 15.000,- Kč v plné výši.
7. Dále již bude probíhat platba nájmu dle dohodnutého splátkového plánu, na měsíc červen 2017 musí být uhrazena do 15.6.2017.
8. V případě prodlení nájemce se zaplacením některé z částek dohodnutých v článku IV. této smlouvy, je tento povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení. Tento činí 0,5% z částky ve zprodlení za každý den.

V.

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat dům - byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu po dobu trvání této smlouvy.
2. Pronajímatel souhlasí, aby si osoby – nájemci zřídili v místě pronájmu trvalý pobyt.
3. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku nájemce a spolubydlících osob vneseného do bytu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemci se doporučuje zajistit si na vlastní náklady pojištění nemovitosti, resp. souboru zařízení domácnosti a odpovědnosti za škody.
4. Pronajímatel je oprávněn ve vhodnou denní dobu a po předběžném oznámení (minimálně 5 dnů předem), nejvýše však jedenkrát měsíčně, dům - byt prohlédnout, aby zjistil, jak nájemce byt udržuje, užívá, jakož i jeho technický stav a stav jeho vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku pronajímateli či jím pověřené osobě umožnit. V případě haváric či neodkladné potřeby provedení oprav v bytě je nájemce povinen bezodkladně umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě vstup do bytu.
5. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

VI.

1. Nájemce se zavazuje:
   - platit řádně a včas částky dohodnuté v článku IV. této smlouvy, zprodlení v platbě již o 1 měsíc je považováno jako hrubé porušení nájemní smlouvy. Dále se nájemce zavazuje pečovat o byt a jeho vybavení tak, aby na něm nevznikla škoda a užívat byt a jeho vybavení pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě,
   - oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla; v případě vzniku pojistné události ihned informovat pronajímatele,
   - odstranit veškeré vady a poškození, které způsobil v bytě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, nebo třetí osoby, kterým nájemce umožnil do bytu přístup,
   - hradit a zajišťovat v bytě běžnou údržbu, a drobné opravy související s užíváním bytu,
   - dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství, včetně topných systémů,

- tři měsíce před koncem této nájemní smlouvy na vyzvání umožnit pronajímateli prohlídky s dalším zájemcem o nájem bytu. Uvedená podmínka je závazná pouze v případě, že nebude prodloužena tato smlouva s nájemcem.
- na vyzvání umožnit pronajímateli prohlídku bytu a focení bytu odhadcem banky pro účely zástavy bytu pro případný hypoteční úvěr na jinou nemovitost na nezbytně dlouhou dobu.
- dodržovat hygienická opatření
- užívat byt a jeho okolí v souladu s obecně platnými pravidly soužití a nerušit svým jednáním ostatní uživatele domu a okolí.

2. Nájemce není oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn v bytě provádět jakékoli změny stavebního nebo dispozičního charakteru nebo úpravy technického vybavení a zařízení (tedy ani výměnu dveří a dveřních zámků) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny na svůj náklad odstranil v termínu stanoveném pronajímatelem a nahradil pronajímateli případnou způsobenou škodu.
3. Povinnosti nájemce stanovené v této smlouvě se týkají i všech spolubydlících osob v bytě. Za plnění povinností vyplývajících z této smlouvy odpovídá vůči pronajímateli nájemce jak za sebe, tak i za tyto osoby.

VII.

1. Nájem bytu zanikne uplynutím doby, dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí s 6 ti měsíční výpovědní lhůtou, která běží od 1. dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.
2. Pronajímatel i nájemce mohou ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí za podmínek a v souladu s ustanoveními §§ 2286 – 2291 občanského zákoníku.
3. Ukončení této smlouvy je možné i výpovědí ze strany pronajímatele bez výpovědní doby v případě zvláště hrubého porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu. Hrubým porušením smlouvy se rozumí neplacení dohodnutého nájemného v termínu daném touto smlouvou, článku IV, bodu 6., nebo užívání nemovitosti v rozporu s body uvedenými výše v této smlouvě.
4. Smluvní strany si zasílají písemná oznámení na posledně uvedenou adresu. Písemnost je doručena, jakmile ji druhá strana převezme. Právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí zásilky.

VIII.

1. V případě ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen bez odkladu byt vyklidit a předat ho zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Škody způsobené nájemcem na bytu a na zařízení a vybavení bytu je nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání bytu pronajímateli. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
2. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá. Je-li v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí, pokud se ale nejedná o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

IX.

1. Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy, i ty které nejsou přímo ve smlouvě upraveny, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisů s ním souvisejících.
2. Nájemce potvrzuje, že si byt dle této nájemní smlouvy prohlédl a shledal ho ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.

3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis této smlouvy.

4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, že je stranám této smlouvy srozumitelná a že jsou si vědomy právních důsledků z této smlouvy plynoucích. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne 16.5. 2017

[redacted]

[redacted]

Prohlášení

Já, níže podepsaný,

[redacted]

tímto potvrzuji

že v souvislosti s nájemní smlouvou ze dne 16.5.2017 , uzavřenou s panem Vojtěchem Kanalošem, nar. 5.12.1985, Jihlavská 468, 58832 Brtnice, jsem přenechal do podnájmu rodinný dům č.p. 468 v obci Brtnice. Dům, stavba se nachází na parcele St. 672 o výměře 709 m2, dále na parcele St 1394 o výměře 29 m2 se nachází stavba – garáž a dále k předmětnému domu náleží pozemek parcelní číslo 1410/2 o výměře 478 m2, vedený jako orná půda a dále pozemek 1436/12 o výměře 128 m2, vedený jako zahrada, a že s mým souhlasem

po předání tohoto domu do užívání pan Vojtěch Kanaloš na vlastní náklady provedl dostavbu podkroví v tomto rodinném domě, které se v době předání domu do pronájmu nacházelo ve stadiu hrubé stavby, kdy pan Kanaloš provedl rozvody el. energie, zdění příček, omítání zdí, betonování podlah, povrchové úpravy podlah, osazení obložek a dveří, zhotovení schodiště, obložení koupelny obklady a dlažbou, vybavení zařizovacími předměty (umyvadlo, WC), provedení rozvodů topení a osazení radiátorů, a dále že

provedl venkovní úpravy, spočívající ve zhotovení altánku (terasy) a vybudování bazénu s dřevěnou terasou.

V Brtnici dne 26.11.2020

[redacted]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.03.2021 11:55:03*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 57 INS 669/2021 pro František Mareš, Mgr.

Okres: **CZ0632 Jihlava** Obec: **586943 Brtnice**

Kat.území: **612952 Brtnice** List vlastnictví: **584**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

[redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 376	**54**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**
Součástí je stavba: **Brtnice, č.p. 108, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 376**				
St. 377	**49**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**
Součástí je stavba: **Brtnice, č.p. 557, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 377**				
St. 672	**709**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Brtnice, č.p. 468, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 672**				
St. 1394	**29**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**
Součástí je stavba: **Brtnice, č.e. 289, garáž**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 1394**				
1410/2	**478**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
1436/12	**128**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno bytu**
  o zřízení věcného břemena ze dne 8.2.1990, reg. dne 5.3.1990
  Oprávnění pro
  [redacted]
  Povinnost k
  Parcela: St. 376
  Listina **Smlouva o převodu nemovitosti RI 216/1990.**
  POLVZ:44/1990 Z-1600044/1990-707
  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
  k zajištění existující pohledávky ve výši 15.473.075,90 Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

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 *17.03.2021 11:55:03*

Okres: **CZ0632 Jihlava** Obec: **586943 Brtnice**

Kat.území: **612952 Brtnice** List vlastnictví: **584**

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 1394, Parcela: St. 376, Parcela: St. 377, Parcela: St. 672, Parcela: 1410/2, Parcela: 1436/12

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 6 č.j.180 EX-1009/2018 -23 (19 EXE 735/2018-111) ze dne 19.10.2018. Právní moc ke dni 25.10.2018. Vykonatelné ke dni 25.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2019 09:09:00. Zápis proveden dne 01.07.2019.**

V-3896/2019-707

Pořadí k **09.05.2018 00:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

[redacted]

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

Povinnost k

Parcela: St. 1394, Parcela: St. 376, Parcela: St. 377, Parcela: St. 672, Parcela: 1410/2, Parcela: 1436/12

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pelhřimov č.j.049 EX-00223/2018 - 020 (19 EXE 875/2018 -107) ze dne 18.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 16:00:04. Zápis proveden dne 01.08.2018; uloženo na prac. Jihlava**

- **Z-3254/2018-707**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 17.02.2020 (Exekuční příkaz nabyl právní moci dne 18.09.2018). Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2020 14:00:02. Zápis proveden dne 20.02.2020; uloženo na prac. Jihlava**

Z-700/2020-707

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Pelhřimov č.j.049EX-00223/2018 -271 (19 EXE 875/2018-107) ze dne 13.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2021 12:00:47. Zápis proveden dne 15.01.2021; uloženo na prac. Jihlava**

Z-382/2021-707

Listina **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Pelhřimov č.j.049EX-00223/2018 -286 odročení dražby ze dne 09.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2021 14:00:02. Zápis proveden dne 12.02.2021; uloženo na prac. Jihlava**

Z-1185/2021-707

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.03.2021 11:55:03*

Okres: **CZ0632 Jihlava** Obec: **586943 Brtnice**

Kat.území: **612952 Brtnice** List vlastnictví: **584**

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

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  Pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46 Praha 8, Praha 10100

  Povinnost k

  [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-3657/2020 -236 (19 EXE 349/2020 -104) ze dne 02.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2020 12:24:44. Zápis proveden dne 06.04.2020; uloženo na prac. Jihlava**

  Z-1475/2020-707

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k

  Parcela: St. 1394, Parcela: St. 376, Parcela: St. 377, Parcela: St. 672, Parcela: 1410/2, Parcela: 1436/12

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-3657/2020 - 247 (19 EXE 349/2020 -104) ze dne 03.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2020 12:24:44. Zápis proveden dne 06.04.2020; uloženo na prac. Jihlava**

  - **Z-1477/2020-707**

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 03.04.2020 (Exekuční příkaz nabyl právní moci dne 27.04.2020). Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2020 07:58:06. Zápis proveden dne 05.06.2020; uloženo na prac. Jihlava**

  Z-3309/2020-707

- **Zahájení exekuce**

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

  Povinnost k

  [redacted]

  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. 1394, Parcela: St. 376, Parcela: St. 377, Parcela: St. 672, Parcela: 1410/2, Parcela: 1436/12

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-4634/2020 - 278 (55 EXE 759/2020 -102) ze dne 18.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2020 14:06:21. Zápis proveden dne 21.05.2020; uloženo na prac. Jihlava**

  - **Z-2995/2020-707**

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 16.7.2020. (Exekuční příkaz nabyl pravní moci dne 9.6.2020). Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2020 20:40:57. Zápis proveden dne 22.07.2020; uloženo na prac. Jihlava**

  Z-4239/2020-707

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.03.2021 11:55:03*

Okres: **CZ0632 Jihlava** Obec: **586943 Brtnice**

Kat.území: **612952 Brtnice** List vlastnictví: **584**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva o převodu nemovitosti RI 216/1990 kupní ze dne 8.2.1990, reg. dne 5.3.1990.**
  POLVZ:44/1990 Z-1600044/1990-707
  Pro: [redacted]
- **Smlouva kupní č.j. 01/PJ/2003 ze dne 17.03.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.03.2003.**
  V-934/2003-707
  Pro: [redacted]
- **Smlouva kupní ze dne 17.03.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.03.2003.**
  V-1027/2003-707
  Pro: [redacted]
- **Kolaudační rozhodnutí Městský úřad Brtnice, stavební úřad č.j. Výst.-50/2005 na garáž ze dne 15.04.2005. Právní moc ke dni 05.05.2005.**
  Z-4388/2005-707
  Pro: [redacted]
- **Smlouva kupní ze dne 29.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.07.2012.**
  V-3525/2012-707
  Pro: [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1410/2	**83424**	**478**
1436/12	**83424**	**128**

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 Jihlava, kód: 707.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 17.03.2021 12:13:48*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.03.2021 12:35:03*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 57 INS 669/2021 pro František Mareš, Mgr.

Okres: **CZ0632 Jihlava** Obec: **586943 Brtnice**

Kat.území: **612952 Brtnice** List vlastnictví: **1831**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

[redacted]

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
2060/12	**57**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně**

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

- **Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu**
  k zajištění existující pohledávky ve výši 15.473.075,90 Kč s příslušenstvím

  Oprávnění pro

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

  Povinnost k

  Parcela: 2060/12

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 6 č.j.180 EX-1009/2018 -22 (19 EXE 735/2018-111) ze dne 19.10.2018. Právní moc ke dni 25.10.2018. Vykonatelné ke dni 25.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2019 09:09:00. Zápis proveden dne 01.07.2019. V-3896/2019-707**

  Pořadí k **09.05.2018 00:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Fojtová, Pražská 1948, Pelhřimov

  Povinnost k

  [redacted]

  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
  ke spoluvlastnickému podílu 1/2

  Povinnost k

  [redacted]

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

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

strana 1

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2060/12

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Pelhřimov č.j.049 EX-00223/2018 - 021 (19 EXE 875/2018 -107) ze dne 18.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 16:00:02. Zápis proveden dne 01.08.2018; uloženo na prac. Jihlava**

\- **Z-3253/2018-707**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 17.02.2020 (Exekuční příkaz nabyl právní moci dne 18.09.2018). Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2020 14:00:02. Zápis proveden dne 20.02.2020; uloženo na prac. Jihlava**

Z-700/2020-707

Listina **Usnesení soudního exekutora o tom, že zákaz nakládat se vztahuje na část majetku Exekutorský úřad Pelhřimov č.j.049 EX-00223/2018 - 176 (19 EXE 875/2018 -107) ze dne 27.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2020 12:00:05. Zápis proveden dne 04.03.2020; uloženo na prac. Jihlava**

\- **Z-948/2020-707**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 7.4.2020, usnesení sp.zn. 049 EX00223/18-175 nabylo právní moci dne 6.3.2020 a usnesení sp.zn. 049 EX00223/18-176 nabylo právní moci dne 4.3.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2020 10:00:04. Zápis proveden dne 15.04.2020; uloženo na prac. Jihlava**

Z-1513/2020-707

- **Zahájení exekuce**

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46 Praha 8, Praha 10100

Povinnost k

[redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-3657/2020 -236 (19 EXE 349/2020 -104) ze dne 02.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2020 12:24:44. Zápis proveden dne 06.04.2020; uloženo na prac. Jihlava**

Z-1475/2020-707

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2060/12

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-3657/2020 - 242 (19 EXE 349/2020 -104) ze dne 03.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2020 12:24:44. Zápis proveden dne 06.04.2020; uloženo na prac. Jihlava**

\- **Z-1476/2020-707**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 03.04.2020 (Exekuční příkaz nabyl právní moci dne 27.04.2020). Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2020 07:58:06. Zápis proveden dne 05.06.2020; uloženo na prac. Jihlava**

Z-3308/2020-707

- **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.03.2021 12:35:03*

Okres: **CZ0632 Jihlava** Obec: **586943 Brtnice**

Kat.území: **612952 Brtnice** List vlastnictví: **1831**

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

Typ vztahu

Povinnost k

[redacted]

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: 2060/12

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-4634/2020 - 283 (55 EXE 759/2020-102) ze dne 18.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2020 14:06:21. Zápis proveden dne 21.05.2020; uloženo na prac. Jihlava**

- **Z-2994/2020-707**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 08.08.2020 (Exekuční příkaz nabyl právní moci dne 3.8.2020). Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2020 21:43:58. Zápis proveden dne 10.08.2020; uloženo na prac. Jihlava**

Z-4759/2020-707

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 16.11.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.12.2005.

V-6157/2005-707

Pro: [redacted]

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.03.2021 12:42:17