



o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id. 1/12 nemovitých věcí – pozemku parc.č. 1080, jehož součástí je budova č.pop. 511 (rodinný dům) a dále pozemku parc.č. 1081/1 a pozemku parc. č. 173211, včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Batelov, obec Batelov, okres Jihlava, zapsané na LV č. 812, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Jihlava.

Objednatel posudku:

AS ŽIZLAVSKÝ v.o.s.,
Široká 36/5
110 00 Praha 1
IČO: 28490738,
zastoupená JUDr. Michalem Žižlavským

Účel posudku:

Ocenění nemovité věci cenou obvyklou

Posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Janas
Výzkumní 733/18, 644 00 Brno
tel.: 511 156 347

Datum šetření:

11. 09. 2020

Ocenění provedeno k datu:

11. 09. 2020

Zvláštní požadavky objednatele:

Nejsou

Posudek obsahuje:

26 stran, včetně strany titulní a příloh

Vyhotovení číslo:

1 - 2

V Brně, dne

30. 09. 2020

Tento znalecký posudek byl vypracován v jednom tištěném vyhotovení, přičemž vyhotovení v elektronické podobě obdrží objednatel a jedno tištěné vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

OBSAH

1. NÁLEZ	3
1.1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
1.2. ROZSAH OCENĚNÍ	3
1.3. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE NEMOVITÝCH VĚCÍ ZAPSANÝCH NA LV č. 812	3
1.4. OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA PODLE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	4
1.5. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.5.1 Podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku	4
1.5.2 Podklady opatřené zhotovitelem	4
1.5.3 Použité předpisy, literatura a další podklady	4
1.5.4 Místní šetření	5
1.6. SITUACE	5
1.6.1 Popis obce	5
1.6.2 Umístění předmětných nemovitých věcí	6
1.6.3 Stručný popis předmětných nemovitých věcí	6
2. POSUDEK	7
2.1. ZNALECKÝ ÚKOL	7
2.2. DEFINOVÁNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ	7
2.3. METODIKA ŘEŠENÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU	7
2.3.1 Určení obvyklé ceny	7
2.3.2 Obecně k metodě porovnání	7
2.4. OCENĚNÍ POROVNÁNÍM	8
2.4.1 Základní popis	8
2.4.2 Výpočet porovnávací hodnoty	12
2.4.3 Vliv spoluvlastnického podílu působící na obvyklou cenu	13
2.5. REKAPITULACE A URČENÍ OBVYKLÉ CENY	13
2.5.1 Id. podíl 1/12 nemovitých věcí, včetně zohlednění vlivu spoluvlastnického podílu	13
2.6. ZÁVĚR	15
ZNALECKÁ DOLOŽKA	15

SEZNAM PŘÍLOH

1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 812, ze dne 12. 08. 2020
2. Výřez z katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz
3. Fotodokumentace ze dne 11.09.2020
4. Výřezy z map

1. NÁLEZ

1.1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký úkol je na základě objednávky č. j. KSBR 29 INS 12513/2020 ze dne 21. 08. 2020.

Úkolem podepsaného znalce je zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id. 1/12 nemovitých věcí - pozemku parc.č. 1080, jehož součástí je budova č.p. 511 (rodinný dům) a dále pozemku parc.č. 1081/1 a pozemku parc. č. 173211, včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Batelov, obec Batelov, okres Jihlava, zapsané na LV č. 812, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Jihlava.

1.2. Rozsah ocenění

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých objednatelem ocenění – AS ZIZLAVSKÝ v.o.s., spoluvlastníkem nemovitých věcí, paní Jany Hybnerové, podle podmínek trhu v době jeho zpracování a podkladů zajištěných znalcem.

S ohledem na skutečnost, že znalci byl předán telefonický kontakt na dlužníka, který zajistil přístup za součinnosti spoluvlastníka, paní Jany Hybnerové, ocenil znalec předmětné nemovité věci na základě informací a podkladů, poskytnutých výše uvedeným spoluvlastníkem, a dále na základě informací zajištěných při místním šetření.

Znalec při vypracování znaleckého posudku vychází pouze z informací, které mu byly o předmětných věcech nemovitých dostupné k datu vypracování znaleckého posudku. Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a informace z ostatních zdrojů (zejména veřejných zdrojů) jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Znalec dále nepřijímá jakoukoli odpovědnost v případě, že z místního šetření by vyšly najevo informace, které by mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku. Znalec provedl posudek podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po předání posudku. Znalecký posudek je platný pouze pro uvedený účel ocenění, k datu ocenění a nelze jej použít za jiným účelem.

1.3. Identifikační údaje nemovitých věcí zapsaných na LV č. 812

ČÁSTEČNÝ VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ			k datu: 12. 08. 2020	
Okres: CZ0632 Jihlava		Obec: 586862 Batelov		
Katastrální území: 601144 Batelov		List vlastnictví: 812		
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo				
Hybnerová Jana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov		635117/1882	1/12	
Jelínková Zuzana, V Zahradách 529/19, 58851 Batelov		615824/1408	1/12	
Mezey Petr, Znojemská 645/1, 58601 Jihlava		770816/4750	1/12	
Mezeyová Zuzana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov		415425/706	7/12	
Procházková Ivana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov		645203/1113	1/12	
Veselá Alena, č.p. 41, 67551 Bohušice		665130/0931	1/12	
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1081/1	255	zahrada		zemědělský fond
1732/11	84	orná půda		zemědělský fond
1080	85	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Batelov, č.p. 511, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p. č.: 511				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B – Bez zápisu				

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů – viz LV v příloze znaleckého posudku		
D Poznámky a další obdobné údaje – viz LV v příloze znaleckého posudku		
Plomby a upozornění – Bez zápisu		
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu – viz LV v příloze znaleckého posudku		
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám – Bez zápisu		
Pozemek parc.č.	BPEJ	Výměra [m²]
1081/1	72954	255
1732/11	72954	84
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava		Vyhotoveno: 13. 08. 2020

1.4. Omezení vlastnického práva podle výpisu z katastru nemovitostí

Ve výpisu z katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 812, ze dne 12. 08. 2020 v části C jsou uvedena následující omezení.

- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- Nařízení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.) ke spoluvlastnickému podílu 1/12
- Zahájení exekuce

Podrobnosti, týkající se jednotlivých omezení jsou uvedeny ve výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 812, které je součástí přílohy znaleckého posudku.

S ohledem na požadavek objednatele nejsou výše uvedené závady, související s exekučním a insolvenčním řízením oceněny, stejně jako není zohledněn jejich vliv na obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí. Dále není zohledněn vliv váznoucího zástavního práva smluvního.

1.5. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1.5.1 Podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 812 k.ú. Batelov k datu 12. 08. 2020.

1.5.2 Podklady opatřené zhotovitelem

- Vlastní průzkum a fotografická dokumentace ze dne 11.09. 2020
- Snímek z katastrální mapy z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Informace z vlastní databáze.
- Informace o pozemcích z internetového serveru www.cuzk.cz.
- Inzerce realitních kanceláří na internetových serverech www.sreality.cz, a na dalších realitních serverech

1.5.3 Použité předpisy, literatura a další podklady

1.5.3.1 Předpisy pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)** ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. (zrušena část devátá), zákona č. 257/2004 Sb. (změny v § 19 a § 20 - změny terminologie kapitálového trhu), zákona č. 296/2007 Sb. (zrušena část čtvrtá), zákona č. 188/2011 Sb. (změna oceňování cenných papírů - §§ 19 a 20), zákona č. 350/2012 Sb. (aktualizace názvosloví podle stavebního zákona), zákona č. 303/2013 Sb. (rekodifikace soukromého práva), zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí č. 340/2013 Sb. (zrušení části šesté – změn v zákonu o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí), zákonného opatření Senátu o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů č. 344/2013 Sb. (rovněž zrušena část šestá), zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon – změna § 17 ohledně doby trvání) a zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a

další související zákony (v § 9 přidáno společné povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje).

- **Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. A VYHLÁŠKY Č. 188/2019 Sb.
- **Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách** ve znění zákona č. 135/1994 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 29/2000 Sb., zákona č. 141/2001 Sb., zákona č. 276/2002 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 354/2003 Sb., zákona č. 124/2003 Sb., zákona č. 484/2004 Sb., zákona č. 217/2005 Sb., zákona č. 377/2005 Sb., zákona č. 230/2006 Sb., zákona č. 261/2007 Sb., zákona č. 183/2008 Sb., zákona č. 403/2009 Sb., zákona č. 457/2011 Sb., zákona č. 18/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb.

1.5.3.2 Výpočetní programy

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

1.5.3.3 Literatura

- [1] BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997
- [2] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2016
- [3] ZAZVONIL Z.: *Odhad hodnoty nemovitostí*. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2012.
- [4] ORT P.: *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2013.

1.5.4 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno na místě samém dne 11. 09. 2020 za účasti znalce Ing. Tomáše Janase, technického pracovníka Ing. Antonína Kryla a spoluvlastníka oceňovaných nemovitých věcí, paní Jany Hybnerové. V rámci šetření byla prohlédnuta oceňovaná stavba rodinného domu, pozemky, jejich nejbližší okolí, bylo provedeno měření a porovnání s předloženými podklady. Znalec dále zajistil informace z mapových podkladů a dalších dostupných zdrojů.

1.6. Situace

1.6.1 Popis obce

Městys Batelov se nachází v kraji Vysočina, asi 16 km jihozápadně od města Jihlavy a zhruba 20 km jihovýchodně od města Pelhřimova. Městysem protéká řeka Jihlava.

Městys Batelov se skládá z pěti místních částí: Batelov, Bezděčín, Lovětín, Nová Ves a Rácov. Katastrální území obce má rozlohu 4264 ha. Dle MLO 2019 má městys Batelov k 01.01.2020 celkem 2361 obyvatel. Základní školu a mateřskou školu zřizuje obec. Na náměstí Míru stojí místní knihovna. Fotbalový klub 1. FC Batelov byl založen v roce 1926. Z dalších sportovních a zájmových organizací jsou zde zastoupeny mažoretky, místní organizace Moravského rybářského svazu, Tělocvičná jednota Sokol a středisko zde má Junák - svaz skautů a skautek ČR. Působí zde i Sbor dobrovolných hasičů Batelov. Občanskou vybavenost obce dále tvoří pošta, kulturní dům, kino, restaurace, prodejny potravin, zdravotní středisko s lékárnou. Mezi pamětihodnostmi obce se řadí Starý a Nový zámek, barokní kostel svatého Petra a Pavla na náměstí Míru, kostel sv. Barbory, synagoga a židovský hřbitov. Židovský hřbitov je chráněn jako kulturní památka České republiky. Obcí prochází silnice II. třídy č. 134 do Nové Vsi, č. 402 do Třeště a č. 639 z Dolní Cerekve do Horní Cerekve, dále pak komunikace III. třídy č. 13421 do Rácova, č. 13423 do Švábova a místní komunikace č. 13424 a železniční trať č. 225 z Havlíčkova Brodu do Veselí nad Lužnicí. Železniční stanice Batelov se nachází v severní části městyse. Dopravní obslužnost zajišťují dopravci ICOM transport, Radek Čech - Autobusová doprava, AZ BUS & TIR PRAHA a ČSAD Jindřichův Hradec. Autobusy jezdí ve směrech Jemnice, Dačice, Telč, Pelhřimov, Praha, Jihlava, Počátky, Kamenice nad Lipou, Jindřichův Hradec, Lovětín, Rohozná, Jihlávka, Třešť a Nový Rychnov. Obec protínají i cyklistické trasy Greenway RV do Lovětína, č. 5128 ze Spělova do Nové Vsi, č. 5092 do Rácova a vedle toho žlutě a zeleně značené turistické stezky.

V rámci městyse Batelov se oceňované nemovité věci nachází na západním okraji při ulici V Zahradách v zástavbě řadových rodinných domů.

1.6.2 Umístění předmětných nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci se v rámci městyse Batelov nachází na západním okraji při ulici V Zahradách v zástavbě řadových rodinných domů. Pozemek parc. č. 1080, jehož součástí je stavba rodinného dom. č. pop./ č.o. 511/2, je situován na nároží ulic V Zahradách / Švábovská. Oceňovaný RD je zasazen na okraj zástavby objektů bydlení, doplněných zahradami. Ulice V Zahradách je tvořena převážně residenčními objekty, respektive řadovými rodinnými domy. Bezprostřední okolí nemovitých věcí je tvořeno obdobnými řadovými rodinnými domy s plochami obytných/užitných zahrad. Vzdálenější okolí je pak tvořeno převážně rezidenční zástavbou situovanou podél místních komunikací a dále základní občanskou vybaveností. Obec je obklopena zemědělskou půdou a lesy. Přístup k rodinnému domu je přes vlastní pozemek parc. č. 1081/1 tvořící předzahrádku z chodníku na pozemku parc. č. 1081/9 ve vlastnictví České republiky a z asfaltové komunikace v ulici V Zahradách na pozemku parc. č. 1728 ve vlastnictví obce. Parkování je bezproblémové na vlastním pozemku, v garáži či na okraji místní komunikace. Nejbližší zastávka autobusu „Batelov, škola“ je vzdálena 420 m od oceňovaných nemovitých věcí. Železniční stanice je vzdálena cca 1000 m. Batelov - úřad městyse je vzdálen přibližně 470 m, obdobně je vzdálena ostatní potřebná občanská vybavenost městyse.

1.6.3 Stručný popis předmětných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1080, jehož součástí je rodinný dům č.pop. 511 a dále pozemek parc.č. 1081/1 a pozemek parc. č. 1732/11, včetně součástí a příslušenství, k. ú. Batelov, obec Batelov, zapsáno ve výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 812.

Jedná se o zděný, řadový, krajní, podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažními a pultovou střechou, o dispozici 4+1, včetně venkovních úprav v podobě zpevněných ploch, plotu, a přípojek inženýrských sítí. Objekt je napojen na vodu, kanalizaci, plyn a elektro.

Oceňované pozemky se rozkládají v mírně svažitém terénu, bezprostředně spolu sousedí a tvoří spolu s rodinným domem jednotný funkční celek.

Stavebně-technický stav rodinného domu je zhoršený a vyžaduje investici do výměny některých prvků krátkodobé životnosti. Užitelný je v průměrném standardu.

2. POSUDEK

2.1. Znalecký úkol

Znalecký úkol je na základě objednávky č. j. KSBR 29 INS 12513/2020 ze dne 21. 08. 2020.

Úkolem podepsaného znalce je zpracování znaleckého posudku o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id. 1/12 nemovitých věcí - pozemku parc.č. 1080, jehož součástí je budova č.p.p. 511 (rodinný dům) a dále pozemku parc.č. 1081/1 a pozemku parc. č. 173211, včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Batelov, obec Batelov, okres Jihlava, zapsané na LV č. 812, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Jihlava.

2.2. Definování obvyklé ceny nemovitostí

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

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

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, je obvyklá cena definována takto:

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

2.3. Metodika řešení znaleckého úkolu

2.3.1 Určení obvyklé ceny

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena předmětné jednotky určena porovnáním.

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté ceny.

Pro porovnání jsou z důvodu výrazného vlivu lokality přednostně vybírány zejména nemovité věci v totožné či charakterově velmi podobné lokalitě, jako je nemovitá věc oceňovaná, v případě malého vzorku porovnávaných nemovitých věcí pak i ze vzdálenějšího okolí. Jednotlivé odlišnosti jsou pak pro samotný výpočet zohledněny formou koeficientů, upravujících rozdíl mezi vlastnostmi porovnávaných a oceňované nemovité věci.

Při výpočtu je pak využito i koeficientu zdroje informací, který zohledňuje přesnost informace o kupní ceně, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou kupní cenu nebo cenu kupcem požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu. Na předmětné věci nemovité nevážnou žádná omezení.

2.3.2 Obecně k metodě porovnání

V souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je obvyklá cena nemovitých věcí stanovena porovnáním.

Pro ocenění dané věci nemovité je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných věcí nemovitých je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní hodnota oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané hodnoty následným statistickým vyhodnocením je zjištěna hodnota průměrná, i hodnota minimální a maximální.

2.4. Ocenění porovnáním

2.4.1 Základní popis

Pozemky

Pozemek parc. č. 1080, k.ú. Batelov o výměře 85 m² je v KN evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Ve skutečnosti je pozemek z části zastavěn předmětným rodinným domem č.p.p. 511, část pozemku ze západní strany tvoří zpevněná betonová plocha včetně venkovního schodiště umožňující vstup na pozemek parc. č. 1081/1. Pozemek je obdélníkového půdorysu.

Pozemek parc. č. 1081/1, k.ú. Batelov o výměře 255 m² je v KN evidován v druhu pozemku zahrada a k datu ocenění je užíván jako užitná zahrada s okrasnými rostlinami a ovocnými dřevinami. Na severní hranici pozemku se nachází dřevěná stavba – kolna. Pozemek je oplocen plotem z betonových sloupků a drátěného pletiva. Dle katastrální mapy má půdorys ve tvaru obráceného písmene C a ohraničuje pozemek parc. č. 1080 z jeho východní, severní a západní strany.

Pozemek parc. č. 1732/11, k.ú. Batelov o výměře 84 m² je v KN evidován v druhu pozemku orná půda a ve skutečnosti je v celé své ploše zatravněn. Dle katastrální mapy má pozemek lichoběžníkový půdorys a navazuje na západní okraj pozemku parc. č. 1081/1.

Nemovité věci se dle systému Aquarius společnosti Kooperativa, Vienna Insurance Group nachází v záplavové zóně s klasifikací rizika povodně 1., tedy zanedbatelné riziko.

Celková plocha pozemků činí 424 m².

Popis rodinného domu č.p.p. 511

Rodinný dům je dvoupodlažní, podsklepená, zděná stavba s garáží, s plochou střechou a plechovou krytinou. Objekt obdélníkového půdorysu se nachází v řadové zástavbě, jedná se o řadový krajní RD. Parkování je možné v garáži, na příjezdové komunikaci do garáže na pozemku parc. č. 1081/1, nebo na okraji komunikace. Pozemek, jehož součástí je rodinný dům, se rozkládá v mírně svažitém terénu, který je přístupný přes pozemek parc. č. 1081/9 – ostatní plocha, tvořící chodník ve vlastnictví České republiky navazující na místní asfaltovou komunikaci při ulici V Zahradách na pozemku parc. č. 1728 ve vlastnictví městyse Batelov. Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, kanalizace, obecní vodovod a plyn.

Základy jsou pasy z betonu s izolací proti zemní vlhkosti, svíslé konstrukce jsou zděné z cihel. Střecha je pultová, střešní krytina plechová, opatřena žlaby se svody dešťové vody. Bleskosvod je instalován. Vnější omítky jsou bílolitové. Fasáda není zateplena. Sokl je z keramických pásků. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stropy jsou s rovným podhledem, vnitřní schodiště je betonové monolitické s povrchem z PVC, povrchy podlah jsou z keramické dlažby, koberce a PVC, okna jsou plastová doplněna parapety, vnitřní omítky vápenné hladké, vnitřní dveře náplňové a dřevěné plné a prosklené do ocelových zárubní, vchodové dveře jsou dřevěné částečně prosklené, vrata garáže jsou plechová. Vytápění je řešeno plynovým kotlem v 1. PP se zásobníkem TUV, křbovými kamny v 1. NP na tuhá paliva a deskovými otopnými tělesy. V objektu je proveden rozvod studené i teplé vody. Koupelna ve 2.NP je vybavena sprchovým koutem, umyvadlem. WC je samostatné v 1. NP. Kuchyň je vybavena původní kuchyňskou linkou s dřezem a elektrickým sporákem.

Rodinný dům má jedno podzemní podlaží a dvě nadzemní podlaží pod plochou střechou. Dispozičně je řešen jako jednogenerační s jednou bytovou jednotkou o velikosti 4+1 se sociálním zařízením, dvěma balkóny, garáží a dostatkem úložných prostor v 1. PP.

1.PP obsahuje chodbu, dva sklepy, kotelnu a garáž.

1.NP obsahuje chodbu, schodiště, kuchyň, spíž, samostatné WC a obývací pokoj s balkonem směřující na západ.

2.NP obsahuje chodbu, koupelnu a tři pokoje, přičemž jeden pokoj má balkon směřující na západ.

Rodinný dům byl dle informace ze strany spoluvlastníka postaven v roce 1975, k datu ocenění je jeho stáří 45 let. Zásadní rekonstrukce objektu nebyly v průběhu své životnosti provedeny. V rámci dílčích oprav byla osazena plastová okna a nainstalován nový plynový kotel a zásobník na TUV včetně rozvodů.

Stavebně-technický stav RD je zhoršený, do objektu v minulosti zatékalo porušenou střešní konstrukcí, což dokládají vlhké mapy na několika místech vnitřních omítek i na fasádě, dlažba balkonů je popraskaná, vnitřní omítky na zdivu 1.PP jsou na několika místech opadané a jsou na nich patrné vlhké mapy, způsobené strávenou izolací proti zemní vlhkosti. Většina prvků krátkodobé životnosti, s výjimkou oken a vytápění, jsou již na hranici životnosti a v krátké budoucnosti bude pro plnohodnotné využití RD nutno vyměnit.

Výpočet užitné plochy RD

1.PP

Chodba	2,58 m ²
Sklep	8,68 m ²
Sklep	9,43 m ²
Kotelna	10,06 m ²
Garáž	15,59 m ²

1.NP

Chodba	6,87 m ²
Kuchyň	9,22 m ²
WC	1,43 m ²
Obývací pokoj	26,25 m ²
Spíž	0,75 m ²
Balkon	3,20 m ²
Schodiště	3,06 m ²

2.NP

Chodba	2,12 m ²
Koupelna	6,14 m ²
Pokoj	9,45 m ²
Pokoj	11,93 m ²
Balkon	3,20 m ²
Pokoj	14,28 m ²

Celkem **144,24 m²**

Analýza trhu

Předmětný řadový krajní RD je dispozičně řešen jako jednogenerační 4+1 s dostatkem úložných prostor.

Pro porovnání cen nemovitých věcí byl analyzován trh v městysu Batelov v katastrálním území Batelov, okres Jihlava. Vzhledem k výraznému vlivu lokality na obvyklou cenu nemovitých věcí, byl trh zkoumán se zaměřením na katastrální území Batelov, a blízké okolí ulice V Zahradách. S ohledem na nedostatečnou nabídku objektů bydlení obdobného charakteru v průměrném či zhoršeném stavebně-technickém stavu, znalec rozšířil okruh zkoumaného území na sousední katastrální území.

Trh byl zkoumán na internetových serverech www.sreality.cz, www.realcity.cz, www.jiho.moravskereality.cz, www.bezrealitky.cz.

Trh byl zkoumán v segmentu – zděné řadové rodinné domy střední užitné plochy s běžným příslušenstvím v průměrném stavu či k rekonstrukci s dostatečnou plochou obytné/užitné zahrady.

1	Prodej rodinného domu Kupní cena: 4 490 000 Kč Jednotková cena: 28 063 Kč/m² Užitná plocha: 160 m² Adresa: Družstevní, Třešť Plocha pozemku: 150 m² ID zakázky: 16209 Aktualizace: 26. 09. 2020 Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji řadový rodinný dům s vlastní zahrádkou a garáží v klidné části města Třešť. Jedná se o nemovitost ve velice dobrém technickém stavu, která ocení především mladá rodina s dětmi. V přízemí domu se nachází garáž a technické místnosti, které sloužící ke skladování sezonních potřeb. V prvním patře je obývací pokoj s lodžií, spojený s jídelnou a navazující kuchyň. Ve druhém patře je dětský pokoj, také s lodžií, dále ložnice, samostatná koupelna a WC. Součástí prodeje je i oplocená přilehlá zahrádka, která slouží zejména jako prostor pro děti. Celý dům je vytápěn ústředním plynovým topením.	 
	Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/trest-trest-druzstevni/3662171996#img=16&fullscreen=false	

2	Prodej rodinného domu Kupní cena: 3 280 000 Kč Jednotková cena: 18 222 Kč/m² Užitná plocha: 180 m² Adresa: Batelov Plocha pozemku: 345 m² ID zakázky: 00221 Aktualizace: 29. 09. 2020 Popis: Ve výhradním zastoupení majitelů nabízíme k prodeji rodinný řadový dům 4+1, s garáží a zahradou v městysi Batelov. V přízemí domu se nachází vstupní část s chodbou, ze které je přístup do kotelny, prádelny, garáže, dílny a jednoho pokoje. V patře domu je kuchyně se vstupem na lodžii, obývací pokoj, dětský pokoj, ložnice, koupelna a samostatné WC. Dům je částečně podsklepený s pultovou střechou. Okna a vchodové dveře jsou plastová. Vytápění domu je řešeno ústředním topením s plynovým kotlem. Zahrada je okrasná s krbem o rozloze 160 m².	 
	Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/batelov-batelov-/1056329564#img=0&fullscreen=false	
3	Prodej rodinného domu Kupní cena: 4 550 000 Kč Jednotková cena: 23 333 Kč/m² Užitná plocha: 195 m² Adresa: Třešť Plocha pozemku: 798 m² ID zakázky: 03854 Aktualizace: 25. 09. 2020 Popis: Exkluzivně nabízíme na prodej velmi pěkný rodinný dům o dispozici 6+1 se zahradou a vestavěnou garáží, v příjemné lokalitě obce Třeště. Město Třešť je historickým, kulturním a průmyslovým centrem regionu. Nachází se v srdci Českomoravské vrchoviny, v soutěsce ohraničené vrchy Špičákem, Čefínkem a na jihu nejvyšším vrcholem celého regionu Vysočiny Javoříci. Dům se nachází v klidné části obce a navazuje na stávající zástavbu samostatných rodinných domů. Jedná se o patrový objekt s obytným 1. nadzemním podlažím, obytným 2.NP a podsklepením. Dům je zděný nezateplený, okna dřevěná dvoudílná, svody, okapy a parapety pozinkované. Rozvody elektrické energie v hliníku, vody částečně v plastu. Střešní krytinu tvoří pozinkovaný plech. Příjezd k domu je zajištěn sjezdem z přilehlé obecní komunikace. Vytápění objektu je řešeno ústředním topením s plynovým kotlem, který je umístěn v suterénu. Ohřev vody dvěma bojler. Objekt je napojen na rozvod elektrické energie s vysokým i nízkým tarifem. Pitná i užitková voda je zajištěna napojením domu na veřejný vodovodní řád. Na zahradě o výměře 371 m² se nachází venkovní betonový sklípek, který byl vybudován v přilehlé stráni. Dispozice domu: je detailně znázorněna v 3D scanu, video prohlídce a půdorysech objektu (v prezentaci pod barevnými terčíky) Suterén – vestavěná garáž, dílna 2x, sklad, prádelna, kotelna, 1.NP - vstupní chodba, hala, kuchyně, obývací pokoj s balkonem, ložnice, koupelna s vanou, samostatné WC, dřevěné schodiště do 2.NP 2.NP – 4 obytné pokoje, (obývací pokoj s balkonem) koupelna s vanou, samostatné WC, Objekt je vhodný pro rodinné bydlení, nebo k rekreačním účelům. Veškerá občanská vybavenost v obci. Velmi dobrá dopravní dostupnost do Jihlavy, Telče, Pelhřimova, Třebíče.	  
	Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-chrlice-u-viaduktu/1295073116#img=0&fullscreen=false	

4	Prodej rodinného domu Kupní cena: 2 100 000 Kč Jednotková cena: 14 000 Kč/m² Užitná plocha: 150 m² Adresa: Horní Cerekev - Hřiběcí Plocha pozemku: 331 m² ID zakázky: 00719 Aktualizace: 11. 09. 2020 Popis: Prodej rodinného domu 5+kk, podsklepeného, s malou zahradou v obci Hřiběcí. Celková plocha pozemku je 331 m². Obytná část domu má kuchyni s obývacím pokojem, 4 samostatné pokoje, 2 koupelny, 3 samostatné WC. V části domu byla před dvěma roky provedena rekonstrukce - kuchyně, jedné koupelny a WC, elektřiny, byla vyměněna okna vedoucí na silnici. Dům je po celé ploše podsklepený, nová obecní přípojka vody. Vytápění kotlem na tuhá paliva nebo část obytného prostoru je možno vytápět sporákem v kuchyni. Krov i střecha (Bramac) jsou v dobrém stavu. Ihned k nastěhování.	 
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/horni-cerekev-hribeci-/1196023644#img=7&fullscreen=false		
5	Prodej rodinného domu Kupní cena: 3 450 000 Kč Jednotková cena: 17 250 Kč/m² Užitná plocha: 200 m² Adresa: Čenskovská, Třešť Plocha pozemku: 760 m² ID zakázky: RD 0527 Aktualizace: 17. 08. 2020 Popis: Prodej RD 3+1 se zahradou a garáží v Třešti, ul. Čenkovská. Suterén: sklep, kotelna. Přízemí: velká prosklená veranda, kuchyně, 3 pokoje, WC, koupelna s vanou, chodba, vstup do sklepa a na půdu. Půda: zpevněný krov, nová střešní krytina BRAMAC, 4x střešní okna - možnost vybudování podkrovní vestavby. Na RD navazuje pozemek o celkové výměře 760 m², na kterém je postavena garáž s prádelnou, dřevěná kolna, dříve výminek, nyní sklad s dílnou. Sítě: obecní vodovod a kanalizace, plynové ÚT. Volné ihned, PENB G.	 
Zdroj: https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/trest-trest-cenkovska/3833368156#img=15&fullscreen=false		

Z uvedeného průzkumu realitního trhu je patrné, že jednotkové ceny inzerovaných rodinných domů v Batelově a blízkém okolí se pohybují v rozmezí od 14 000 Kč/m² do 28 063 Kč/m².

2.4.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnání nemovitostí jako celku - část 1					
Č.	Lokalita	Velikost (užitná plocha m ²)	Počet podlaží	Velikost pozemků (m ²)	Popisy
Oceň. objekt	V Zahradách 511/2, Batelov	144,24	3	424	viz popisy výše
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Družstevní, Třešť	160	3	150	viz popisy výše
2	Batelov	180	2	345	viz popisy výše
3	Třešť	195	3	798	viz popisy výše
4	Horní Cerekev - Hřiběcí	150	2	331	viz popisy výše
5	Krakovská, Modřice	200	2	760	viz popisy výše

Při výpočtu je využito i koeficientu zdroje informací K_{CR} (koeficient redukce na pramen ceny), který zohledňuje přesnost informace o výši ceny, tedy jedná-li se o skutečně realizovanou cenu nebo cenu požadovanou, u které lze předpokládat v rámci cenového vyjednávání její úpravu.

Přímé porovnání - část 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K_{CR}	Cena po redukci	K_1	K_2	K_3	K_4	K_5	K_6	IO $K_1 \dots K_6$	Hodnota odvozená
	Kč		Kč/m ²								
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	4 490 000	0,90	25 256	1,06	0,98	1,25	1,00	0,98	1,03	1,31	19 300
3	3 280 000	0,90	16 400	1,00	0,96	1,05	1,05	0,99	1,00	1,05	15 600
4	4 550 000	0,90	21 000	1,06	0,95	1,10	1,05	1,03	1,02	1,22	17 200
5	2 100 000	0,90	12 600	0,94	0,99	1,15	1,00	0,98	0,97	1,02	12 400
6	3 450 000	0,90	15 525	1,06	0,94	1,00	1,00	1,03	0,98	1,01	15 400
Celkem průměr										Kč/m ²	16 000
Minimum										Kč/m ²	12 400
Maximum										Kč/m ²	19 300
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 Koeficient úpravy na příslušenství											
K5 Koeficient úpravy na velikost pozemků											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy zpracovatele ocenění (lepší - horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší											
IO Index odlišnosti $IO = (K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6)$											
U oceň. objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovný 1,00											

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného areálu rodinného domu stanovil znalec jako odpovídající jednotkovou cenu ve výši **16 000 Kč/m²**.

Výpočet porovnávací hodnoty areálu RD: $144,24 \text{ m}^2 \times 16 000,00 \text{ Kč/m}^2 = 2 307 840,00 \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota rodinného domu k datu ocenění činí2 307 840,00 Kč

2.4.3 Vliv spoluvlastnického podílu působící na obvyklou cenu

Dle definice obvyklé ceny je její výše určena porovnáním. V případě oceňovaného podílu by tedy obvyklá cena měla být určena porovnáním oceňovaného podílu s realizovanými prodeji či nabídkou prodeje majetkových podílů na realitním trhu. S ohledem na skutečnost, že v databázi nabízených nemovitých věcí na realitním trhu se spoluvlastnické podíly obdobných nemovitých věcí nenabízejí, je znalec nucen využít pro určení obvyklé ceny metodu, vycházející z aritmetického výpočtu ceny podílu z obvyklé ceny celé nemovitosti a její úpravy s ohledem na specifika oceňovaného podílu.

V oceňovaném případě se jedná o obvyklou cenu spoluvlastnického podílu id. 1/8 areálu rodinného domu. Dle charakteru oceňovaných nemovitostí vyplývá, že pokud se nejedná o manžele, lze reálně využívat rodinný dům pouze jedním ze spoluvlastníků, přičemž druhý spoluvlastník může po uživateli jednotky požadovat přiměřenou úhradu za užívání jejich podílů. Tato skutečnost se přímo projeví ve výnosové hodnotě a tedy potažmo i v jeho obvyklé ceně. Toto platí pro ostatní oceňované nemovité věci.

Výnosové hodnoty nemovitostí pro bydlení jsou obecně nižší než jejich hodnoty určené porovnáním. V případě podílu id. 1/12 je možné hodnotu podílu vyjádřit zjednodušeným způsobem tak, že aritmeticky stanovený podíl z obvyklé ceny je snížen procentuální sazbou:

- u areálu rodinného domu o 10 %

2.5. Rekapitulace a určení obvyklé ceny

Na obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí má rozhodný vliv:

- Nemovité věci jsou situované v klidné okrajové části městyse Batelov v blízkosti okolní přírody
- RD je řadový krajní
- RD je ve zhoršeném stavebně technickém stavu s nutností investic do rekonstrukce
- Součástí RD je garáž pro 1 automobil v 1.PP
- RD má dva balkony a dále dostatek úložných prostor v 1. PP
- K dispozici zahrada o dostatečné rozloze

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění, je uvedeno, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zároveň je zde však uvedeno, že „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění“.

Při zohlednění této úvodní části definice obvyklé ceny je důvodné předpokládat, že při sjednání OC mezi kupujícím a prodávajícím dojde k dohodě o výši kupní ceny v částce, která bude do jisté míry zaokrouhlena.

S ohledem na výše uvedené zaokrouhlil znalec cenu stanovenou porovnáním v rozsahu, kterou považuje za odpovídající při cenových jednáních mezi oběma stranami.

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaných nemovitých věcí, vzhledem k cenové hladině rodinných domů, poptávce na realitním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, určil znalec jako odpovídající obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí částku, vycházející z ceny stanovené porovnáním, ve výši **2 300 000,00 Kč**.

2.5.1 Id. podíl 1/12 nemovitých věcí, včetně zohlednění vlivu spoluvlastnického podílu

Obvyklá cena nemovitých věcí: 2 300 000,00 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1/12

Snížení ceny vlivem spoluvlastnického podílu: 10 %

Výpočet obvyklé ceny spoluvlastnického podílu: $2\,300\,000,00\text{ Kč} \times 1/12 \times 0,90 = 172\,500,00\text{ Kč}$

Obvyklá cena id. podílu 1/12 na nemovitých věcech činí..... 172 500,00 Kč

Uvedená obvyklá cena je stanovena výhradně za níže uvedených podmínek:

- Nemovité věci jsou volné, výměnkem, nájemním, pachtovním, zástavním právem, věcným břemenem či jinou právní vadou nezatížené.
- Oceňované pozemky není zatížen kontaminací či jinou vadou obdobného charakteru.

2.6. Závěr

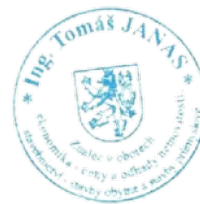
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. 1/12 nemovitých věcí – pozemku parc.č. 1080, jehož součástí je budova č.p.p. 511 (rodinný dům) a dále pozemku parc.č. 1081/1 a pozemku parc. č. 173211, včetně součástí a příslušenství, vše v k.ú. Batelov, obec Batelov, okres Jihlava, zapsané na LV č. 812, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrálním pracovištěm Jihlava, za výše uvedených podmínek k datu ocenění činí

172 500,00 Kč

(slovy: stosedmdesátdvatisícpětsetkorunčeských)

V Brně dne 30. 09. 2020

podpis znalce



otisk znalecké pečeti

..

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. července 2004, č.j. Spr 2703/2004 pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví – stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1071-45/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

podpis znalce

1. Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 812 k datu 12. 08. 2020

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2020 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 29 INS 12513 / 2020 pro AS ZILAVSKY v.o.s.

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586862 Batelov

Kat.území: 601144 Batelov

List vlastnictví: 812

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hybnerová Jana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov	635117/1882	1/12
Jelínková Zuzana, V Zahradách 529/19, 58851 Batelov	615824/1408	1/12
Mezey Petr, Znojemska 645/1, 58601 Jihlava	770816/4750	1/12
Mezeyová Zuzana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov	415425/706	7/12
Procházková Ivana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov	645203/1113	1/12
Veselá Alena, č.p. 41, 67551 Bohusice	665130/0931	1/12

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1080		85 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Batelov, č.p. 511, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1080				
1081/1	255	zahrada		zemědělský půdní fond
1732/11	84	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 11.809,- Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu 1/12

Oprávnění pro

PROFI CREDIT Czech, a.s., Klimentská 1216/46, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 61860069

Povinnost k

Hybnerová Jana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov, RČ/IČO: 635117/1882

Parcela: 1080, Parcela: 1081/1, Parcela: 1732/11

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Klatovy č.j. 120EX-205/2011 -33 (2EXE 478/2011) ze dne 04.01.2012. Právní moc ke dni 15.01.2012.

Z-976/2012-707

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- pohledávka ve výši 46.384,- Kč s příslušenstvím
- spoluvlastnický podíl 1/12

Oprávnění pro

E.ON Energie, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26078201

Povinnost k

Hybnerová Jana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov,

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 12.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 586862 Batelov
Kat.území: 601144 Batelov List vlastnictví: 812
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: 635117/1882
Parcela: 1080, Parcela: 1081/1, Parcela: 1732/11

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Třebíč č.j.093Ex-805/2012 -21 (2 EXE 4774/2012-8) ze dne
04.09.2012. Právní moc ke dni 26.09.2012.

Z-11148/2012-707

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 - spoluvlastnický podíl 1/12
 - dluh ve výši 7.258,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká kancelář pojistitelů, Milevská 2095/5, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 70099618

Povinnost k

Veselá Alena, č.p. 41, 67551 Bohušice, RČ/IČO:
665130/0931
Parcela: 1080, Parcela: 1081/1, Parcela: 1732/11

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 3 č.j.091 EX-08621/2014 -012 (15 EXE 2673/2014-14) ze
dne 10.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2014 21:17:54. Zápis
proveden dne 05.11.2014; uloženo na prac. Jihlava

V-7329/2014-707

Pořadí k 10.10.2014 21:17

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Mezeyová Zuzana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov,
RČ/IČO: 415425/706

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Jihlavě č.j. 2 Nc-6178/2007 -4
(7268/07) ze dne 03.09.2007; uloženo na prac. Jihlava

Z-9716/2007-707

o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Jihlava, Mgr. Radek Karafiát

Povinnost k

Hybnerová Jana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov,
RČ/IČO: 635117/1882

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Jihlavě č.j.2EXE-3331/2011 -14
(35EX 784/11) ze dne 01.07.2011; uloženo na prac. Jihlava

Z-8258/2011-707

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika Za Beránkem 836/132,
Klatovy II, 339 01 Klatovy 1

Povinnost k

Hybnerová Jana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov,

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586862 Batelov

Kat.území: 601144 Batelov

List vlastnictví: 812

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: 635117/1882

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Jihlava, 2 EXE 478/2011 - 20 ze dne 07.02.2011; uloženo na prac. Jihlava

Z-75/2012-707

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/12 (povinná: Jana Hybnerová, r.č.635117/1882)

Povinnost k

Hybnerová Jana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov,
RČ/IČO: 635117/1882
Parcela: 1080, Parcela: 1081/1, Parcela: 1732/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy č.j. 120EX-205/2011 -34 (2EXE 478/11-20) ze dne 04.01.2012.

Z-126/2012-707

- o Nařízení exekuce

Exekutorský úřad Třebíč, JUDr. Jiří Tomek

Povinnost k

Hybnerová Jana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov,
RČ/IČO: 635117/1882

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Jihlavě č.j.2 EXE-4774/2012 -8 (EX 805/12) ze dne 19.07.2012; uloženo na prac. Jihlava

Z-7797/2012-707

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/12 (povinná Jana Hybnerová r.č. 635117/1882)

Povinnost k

Hybnerová Jana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov,
RČ/IČO: 635117/1882
Parcela: 1080, Parcela: 1081/1, Parcela: 1732/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Třebíč č.j.093Ex-805/2012 -20 (2 EXE 4774/2012-8) ze dne 04.09.2012. Právní moc ke dni 26.09.2012.

Z-9063/2012-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení (exekučního příkazu) ze dne 02.11.2012.

Z-11147/2012-707

- o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.) ke spoluvlastnickému podílu 1/12

Povinnost k

Hybnerová Jana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov,
RČ/IČO: 635117/1882
Parcela: 1080, Parcela: 1081/1, Parcela: 1732/11

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) Mgr. Miroslav Ambrož ze dne 10.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2014 10:11:26. Zápis proveden dne 14.01.2014.

Z-123/2014-707

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

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0632 Jihlava
Kat.území: 601144 Batelov

Obec: 586862 Batelov
List vlastnictví: 812

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 17/455,
130 00 Praha 3

Povinnost k

Veselá Alena, č.p. 41, 67551 Bohušice, RČ/IČO:
665130/0931

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 08621/14-010 k 15 EXE-
2673/2014 14 ze dne 09.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2014
21:24:15. Zápis proveden dne 15.10.2014; uloženo na prac. Praha
Z-64706/2014-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- spoluvlastnický podíl ideální 1/12

Povinnost k

Veselá Alena, č.p. 41, 67551 Bohušice, RČ/IČO:
665130/0931
Parcela: 1080, Parcela: 1081/1, Parcela: 1732/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 091 EX-08621/2014 -013 ze dne
10.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2014 21:57:28. Zápis
proveden dne 21.10.2014; uloženo na prac. Moravské Budějovice
Z-1481/2014-741

o **Zahájení exekuce**

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Tomek, Bráfová 471/58, 674 01 Třebíč

Povinnost k

Jelínková Zuzana, V Zahradách 529/19, 58851 Batelov,
RČ/IČO: 615824/1408

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud vJihlavě č.j.2 EXE-7305/2012 -9
(EPR 11019/2012-7) ze dne 03.12.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku
23.05.2017 14:51:57. Zápis proveden dne 25.05.2017; uloženo na prac. Jihlava
Z-2750/2017-707

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- ke spoluvlastnickému podílu 1/12

Povinnost k

Jelínková Zuzana, V Zahradách 529/19, 58851 Batelov,
RČ/IČO: 615824/1408
Parcela: 1080, Parcela: 1081/1, Parcela: 1732/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Třebíč č.j.093 Ex-
1432/2012 -54 (2 EXE 7305/2012-9) ze dne 23.05.2017. Právní účinky zápisu k
okamžiku 23.05.2017 14:51:57. Zápis proveden dne 01.06.2017; uloženo na prac.
Jihlava

Z-2752/2017-707

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2020 00:00:00

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 586862 Batelov
Kat.území: 601144 Batelov List vlastnictví: 812
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 746/1991 kupní ze dne 12.6.1991, reg.dne 21.6.1991.
POLVZ:17/1992 Z-300017/1992-707
Pro: Mezeyová Zuzana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov RČ/IČO: 415425/706
- o Kupní smlouva V11 111/1997 ze dne 11.11.1996, právní účinky vkladu ke dni 20.1.1997.
POLVZ:578/1997 Z-300578/1997-707
Pro: Mezeyová Zuzana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov RČ/IČO: 415425/706
- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Jihlavě č.j.26 D-36/2006 -129 ze dne 04.01.2008. Právní moc ke dni 06.02.2008.
Z-2297/2008-707
Pro: Mezeyová Zuzana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov RČ/IČO: 415425/706
Jelínková Zuzana, V Zahradách 529/19, 58851 Batelov 615824/1408
Veselá Alena, č.p. 41, 67551 Bohušice 665130/0931
Hybnerová Jana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov 635117/1882
Mezey Petr, Znojemská 645/1, 58601 Jihlava 770816/4750
Procházková Ivana, V Zahradách 511/2, 58851 Batelov 645203/1113

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1081/1	72954	255
1732/11	72954	84

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

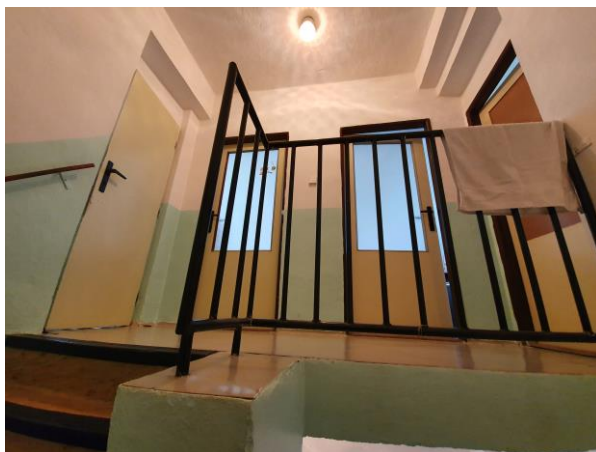
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

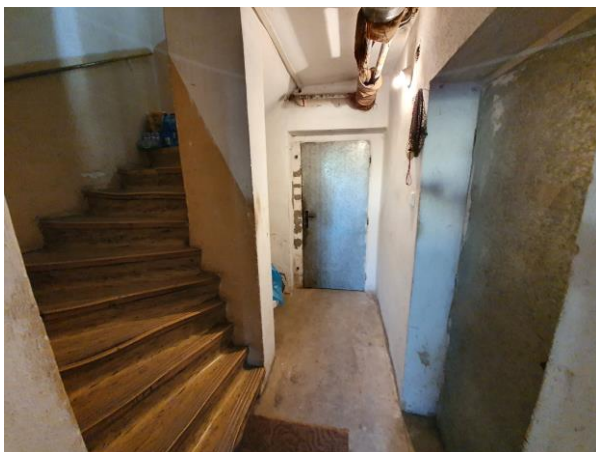
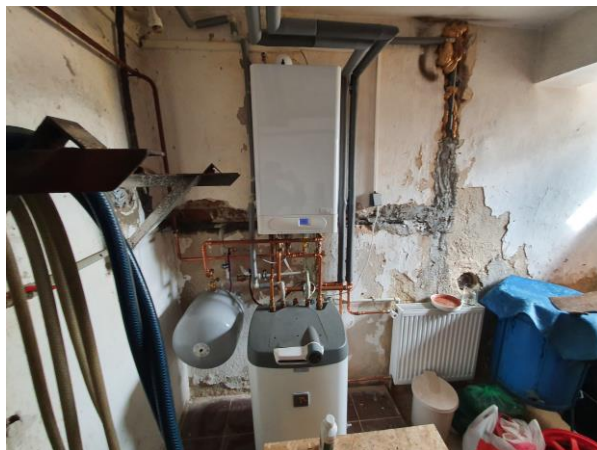
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.08.2020 09:25:07

2. Fotodokumentace ze dne 11. 09. 2020





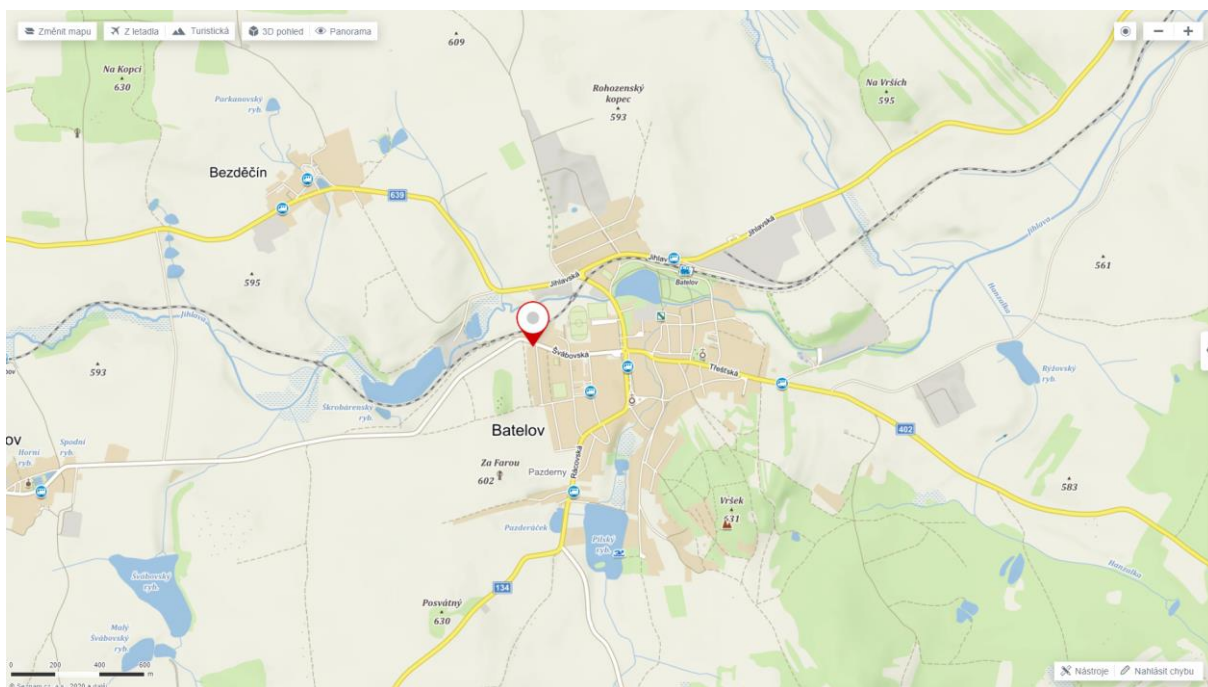




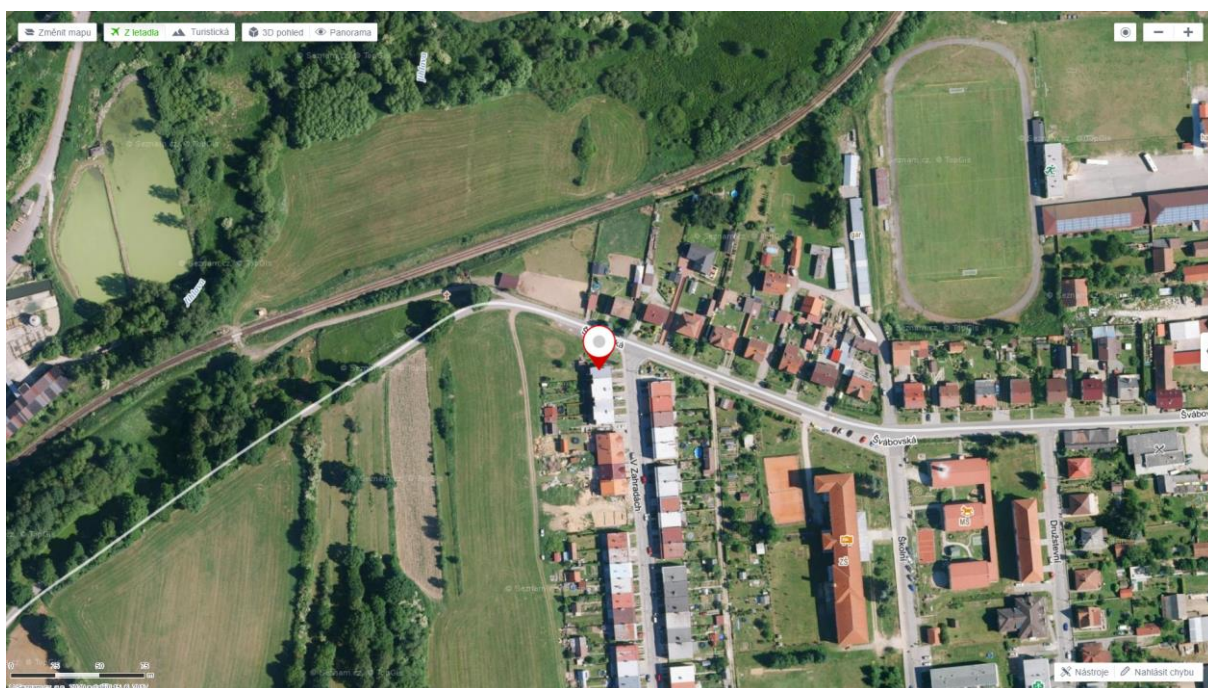
3. Snímek z katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz



4. Výřezy z map



Obr. č. 1: Mapa širšího okolí s vyznačením polohy oceňovaných nemovitých věcí a jejich relace k městysu Batelov.



Obr. č. 2: Výřez z letecké mapy znázorňující umístění oceňovaných nemovitých věcí a jeho nejbližší okolí.