

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12279-2057/2020

Objednatel znaleckého posudku: DV Insolvency, v.o.s.
V Luhu 754/18
140 00 Praha 4

insolvenční správce dlužníka Bronislav Kostiha
trvale bytem Menhartice 12, 675 31 Menhartice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení sp. zn. KSBR 27 INS
26758 / 2019.

Adresa předmětu ocenění: Menhartice č.p. 12, okres Třebíč

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 12.02.2020

Zpracováno ke dni: 12.02.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 22.10.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 12 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 13/1, st. 46 v obci Menhartice, okres Třebíč, katastrální území Menhartice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 12, obec Menhartice
Adresa předmětu ocenění:	Menhartice č.p. 12, okres Třebíč
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Třebíč
Obec:	Menhartice
Ulice:	
Katastrální území:	Menhartice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 12.02.2020 za přítomnosti vlastníka pana Bronislava Kostihy.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.01.2019
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 25.02.2020
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 12.02.2020
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené panem Bronislavem Kostihou a získané při místním šetření
- realitní inzerce
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kostiha Bronislav, č.p. 12, 67531 Menhartice

Podíl:

1/1

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 12 vč. příslušenství a pozemky parc. č. st. 13/1, st. 46 v obci Menhartice, okres Třebíč, katastrální území Menhartice.

6. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla přeložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, nachází se zde půda. Stáří rodinného domu je více než 100 roků. Dle sdělení vlastníka byl dům v 50. letech kompletně přestavěn a byla vyměněna i většina konstrukcí dlouhodobé životnosti. Asi před 12 lety byla provedena modernizace sklepa, v části byly vyměněny rozvody elektřiny a vody. Celkový stavebně-technický stav domu lze hodnotit jako špatný. Stavba je ve stavu před celkovou rekonstrukcí, vč. konstrukcí dlouhodobé životnosti – štítová stěna do ulice je posunuta vlivem sedání objektu, střecha a střešní krytina je před výměnou – zatéká, krovy poškozeny, základy je třeba v části opravit a izolovat. Konstrukce krátkodobé životnosti jsou dožité.

Základy jsou smíšené, převážně kamenné, objekt je cihlové konstrukce (možnost smíšeného zdiva), stropy jsou dřevěné trámové. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří bobrovka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou pouze hrubé.

Dispozičně je dům řešen jako 1+1. V domě se nachází chodba o výměře 7,30 m², pokoj o výměře 20,40 m², kuchyně o výměře 11,90 m², WC o výměře 0,80 m², koupelna o výměře 5,85 m². Podlahová plocha činí 46,25 m²

Vnitřní omítky jsou vápenné, v části chybí. Okna jsou dřevěná zdvojená, dřevěná montovaná. Obytné prostory mají orientaci na západ. Vybavení koupelny tvoří vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Jsou zde použity dřevěné plné, dřevěné prosklené dveře, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalována jednoduchá kuchyňská linka. Osvětlovací techniku tvoří běžné osvětlovací prvky. V pokoji podlaha chybí, v ostatních místnostech je cementový potěr, příp. s PVC.

V domě je zavedena elektřina, voda je čerpána z vlastní studny, odpadní vody jsou svedeny do jímky a rozvod zemního plynu není připojen. V domě je topení řešeno lokálně kamny. Ohřev vody není řešen, pouze rozvod studené vody.

Pozemek parc. č. st. 13/1 je zastavěn výše popsáním rodinným domem, dále se zde nachází přístřešek, přistaven v severní části k domu, skrze který je řešen vstup do domu a na dvorku je sklad. Pozemek parc. č. st. 46 se nachází před domem k silnici a nachází se na něm studna. Celková výměra pozemků činí 186 m². Pozemek je bez porostů a bez oplocení, je rovinatý.

Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní komunikaci. Jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu. Dům je situovaný na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu. V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdravích ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis			
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt	
	Počet nadzemních podlaží	1	
	Podsklepení	částečné	
	Podkroví	-	
	Půda	ano	
	Dům byl postaven v roce	100 a více let	
	Rozsah rekonstrukce domu	v 50. letech kompletně přestavěn před 12 lety sklep, v části rozvody elektřiny a vody	
	Základy	smíšené	
	Konstrukce	cihlová (možnost smíšeného zdiva)	
	Stropy	dřevěné trámové	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	bobrovka	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	pouze hrubé	
	Vnitřní omítky	vápenné, chybí	
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená, dřevěná montovaná	
	Orientace oken obytných místností	západ	
	Koupelna(y)	vana, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	dřevěné	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	běžné osvětlovací prvky	
	Kuchyně	kuchyňská linka	
	Dispozice RD	1+1	
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Chodba 7,30 m ²
		Pokoj	Pokoj 20,40 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 11,90 m ²
		Koupelna, WC	WC 0,80 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 5,85 m ²
		Podlahová plocha 46,25 m ²	
	Elektřina	ano	
	Vodovod	připojení ke studni	
	Svod splašek	jímka	

	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kamna
	Topná tělesa	-
	Řešení ohřevu vody	chybí
	Podlahy v domě	cementový potěr, lino
	Popis stavu rodinného domu	špatný, před celkovou rekonstrukcí
	Vady rodinného domu	štitová stěna do ulice je posunuta vlivem sedání objektu, střecha a střešní krytina je před výměnou – zatéká, krovy poškozeny, základy je třeba v části opravit a izolovat, konstrukce krátkodobé životnosti jsou dožité
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	přístřešek, sklad
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena		oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 12.02.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 12, obec Menhartice

Rodinný dům č.p. 12 obec Menhartice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Menhartice, okres Třebíč	46.25 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	186 m ²	sklad
1	Horní valy, Jemnice, okres Třebíč	52 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	187 m ²	-
2	Dělnická, Jemnice, okres Třebíč	52 m ² , Přízemní	Dobrý	202 m ²	drobné vedlejší stavby
3	Vysočany, okres Znojmo	94 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	276 m ²	stodola

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	5.384,62 Kč	Nepoužit	5.384,62 Kč	1.08	0.99	1.00	1.00	0.98	1.03	1.0793	4.988,99 Kč
2	5.173,08 Kč	Nepoužit	5.173,08 Kč	1.08	0.99	1.10	1.02	1.00	0.98	1.1756	4.400,37 Kč
3	3.829,79 Kč	Nepoužit	3.829,79 Kč	0.97	0.95	1.05	1.09	1.02	0.97	1.0435	3.670,14 Kč
Celkem průměr											4.353,17 Kč
Minimum											3.670,14 Kč
Maximum											4.988,99 Kč
Směrodatná odchylka - s											660,69 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											3.692,48 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											5.013,86 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$4.353,17 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\frac{46,25 \text{ m}^2}{1}$$

$$= 201.334 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$200.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 12 obec Menhartice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Menhartice, okres Třebíč	46.25 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	186 m ²	sklad
1	Horní valy, Jemnice, okres Třebíč	52 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	187 m ²	-
2	Dělnická, Jemnice, okres Třebíč	52 m ² , Přízemní	Dobrý	202 m ²	drobné vedlejší stavby
3	Vysočany, okres Znojmo	94 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	276 m ²	stodola

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	5.384,62	-	5.384,62
2	5.173,08	-	5.173,08
3	3.829,79	-	3.829,79
Maximální hodnota		5.384,62	(případ č.1)
Minimální hodnota		3.829,79	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,4060	OK
Aritmetický průměr		4.795,83	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 12 obec Menhartice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Menhartice, okres Třebíč	46.25 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	186 m ²	sklad	X
1	Horní valy, Jemnice, okres Třebíč	52 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	187 m ²	-	2
2	Dělnická, Jemnice, okres Třebíč	52 m ² , Přízemní	Dobrý	202 m ²	drobné vedlejší stavby	1
3	Vysočany, okres Znojmo	94 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	276 m ²	stodola	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	5.384,62	-	5.384,62	2	10.769,24
2	5.173,08	-	5.173,08	1	5.173,08
3	3.829,79	-	3.829,79	3	11.489,37
Mezisoučet				6	27.431,69
<u>Celkem</u>					<u>4.571,95</u>

Základní cena: 4.571,95 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$4.571,95 * 1,0067 = 4.602,43 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$4.602,43 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 46,25 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 212.862,39 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{210.000,-- \text{ Kč}}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

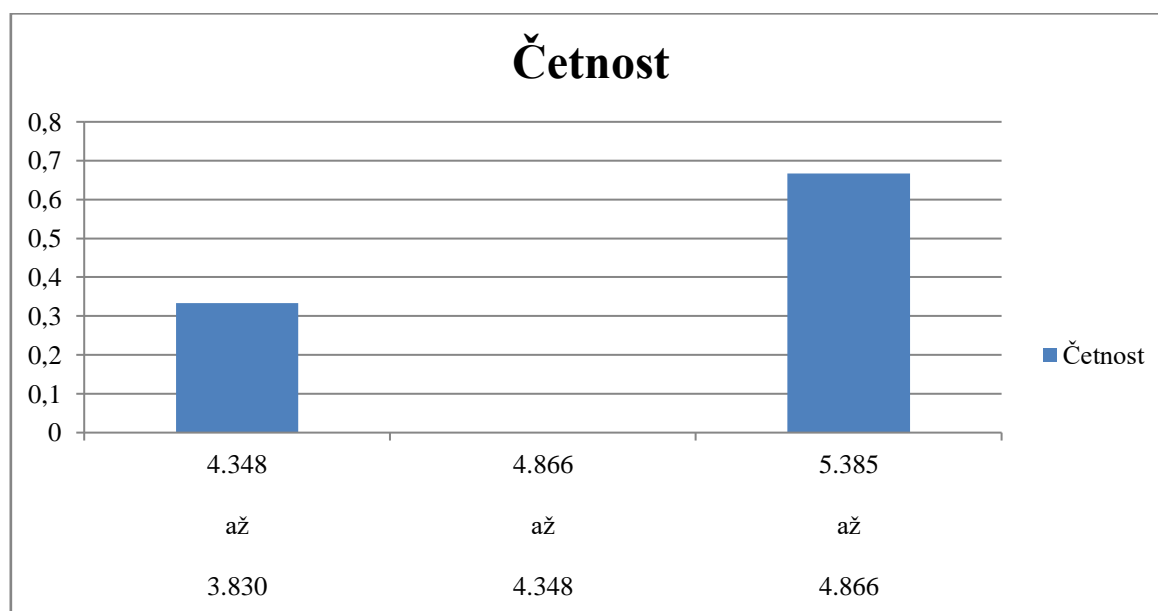
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	5.385	-	5.384,62
2	5.173	-	5.173,08
3	3.830	-	3.829,79

Střední hodnota	4.795,83
Medián	5.173,08
Rozdíl max-min	1.554,83
Minimum	3.829,79
Maximum	5.384,62

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
3.830	až	4.348	1	0.333333333333333
4.348	až	4.866	0	0
4.866	až	5.385	2	0.666666666666667



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 4.866,34 Kč/m² do 5.384,62 Kč/m²

* 46,25 m²

od 225.068,23 Kč do 249.038,68 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 230.000,-- Kč do 250.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

200.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

210.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 230.000,-- Kč do 250.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

200.000 Kč

Slovy: dvě stě tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 22.10.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12279-2057/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2020 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 27 INS 26758 / 2019 pro DV Insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 545031 Menhartice

Kat.území: 693049 Menhartice

List vlastnictví: 130

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Kostiha Bronislav, č.p. 12, 67531 Menhartice

690616/4716

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 13/1

184

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Menhartice, č.p. 12, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 13/1

St. 46

2

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 46

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 soudcovské

- pohledávky ve výši Kč 153.248,--

- návrh na zřízení soudcovského zástavního práva podán dne 29.3.2010

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická

2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: St. 13/1, Parcela: St. 46

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 11E-91/2010 29 ze dne 07.05.2010. Právní moc ke dni 01.06.2010.

Z-1699/2010-741

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- pohledávky ve výši Kč 8.693,50 a příslušenství

Oprávnění pro

Secapital S.á.R.L., id.č.108305, rue de Laboratoire 9,

Lucemburk 1653, Lucembursko, RČ/IČO: 001

Povinnost k

Parcela: St. 13/1, Parcela: St. 46

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 144 EX-7384/2013 20 ze dne 11.09.2013.

Z-3209/2013-741

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávky ve výši 10.234,-- Kč a jejich příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Tolstého 1455/2, 58601

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice, kód: 741.

strana 1

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 545031 Menhartice
Kat.území: 693049 Menhartice List vlastnictví: 130

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

14

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2020 00:00:00

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 545031 Menhartice
Kat.území: 693049 Menhartice List vlastnictví: 130
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- Z-1284/2015-741
- Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 129 EX-121/2006 - 49. Právní moc ke dni 22.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2015 11:24:53. Zápis proveden dne 12.10.2015; uloženo na prac. Moravské Budějovice
Z-1347/2015-741
- o Nařízení exekuce
Povinnost k
Kostiha Bronislav, č.p. 12, 67531 Menhartice, RČ/IČO:
690616/4716
- Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 9 Nc-527/2009 -5 ze dne 26.03.2009; uloženo na prac. Třebíč
- Z-5585/2009-710
- Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 35 EX-396/2009 -9 ze dne 13.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2019 18:08:01. Zápis proveden dne 20.08.2019; uloženo na prac. Moravské Budějovice
Z-1348/2019-741
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Kostiha Bronislav, č.p. 12, 67531 Menhartice, RČ/IČO:
690616/4716
Parcela: St. 13/1, Parcela: St. 46
- Listina* Exekuční příkaz 35EX-396/2009 9 ze dne 27.05.2009.
- Z-1880/2009-741
- Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 35 EX-396/2009 -9 ze dne 13.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2019 18:08:01. Zápis proveden dne 20.08.2019; uloženo na prac. Moravské Budějovice
Z-1348/2019-741
- Související zápisy*
Dražební vyhláška
- Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 35 EX-396/2009 -37 ze dne 02.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2019 18:09:10. Zápis proveden dne 08.10.2019; uloženo na prac. Moravské Budějovice
Z-1631/2019-741
- o Nařízení exekuce
Povinnost k
Kostiha Bronislav, č.p. 12, 67531 Menhartice, RČ/IČO:
690616/4716
- Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 24 Nc-338/2009 -6 ze dne 23.04.2009; uloženo na prac. Třebíč
Z-8873/2009-710
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Kostiha Bronislav, č.p. 12, 67531 Menhartice, RČ/IČO:
690616/4716
Parcela: St. 13/1, Parcela: St. 46
- Listina* Exekuční příkaz 042EX-920/2007 4 ze dne 21.10.2009.
Z-3434/2009-741

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice, kód: 741.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2020 00:00:00

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 545031 Menhartice
Kat.území: 693049 Menhartice List vlastnictví: 130
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Kostiha Bronislav, č.p. 12, 67531 Menhartice, RČ/IČO:
690616/4716
Parcela: St. 13/1, Parcela: St. 46

Listina Exekuční příkaz 042EX-1243/2004 5 ze dne 21.10.2009.

Z-3435/2009-741

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Kostiha Bronislav, č.p. 12, 67531 Menhartice, RČ/IČO:
690616/4716
Parcela: St. 13/1, Parcela: St. 46

Listina Exekuční příkaz 042EX-698/2009 5 ze dne 21.10.2009.

Z-3436/2009-741

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18,
155 21 Praha 5

Povinnost k

Kostiha Bronislav, č.p. 12, 67531 Menhartice, RČ/IČO:
690616/4716

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 7384/13-10 k 21 EXE-
1010/2013 19 Okresní soud v Třebíči ze dne 23.08.2013; uloženo na prac. Praha
Z-64646/2013-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 13/1, Parcela: St. 46

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 Ex-7384/2013 21 ze dne
11.09.2013.

Z-3210/2013-741

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 13/1, Parcela: St. 46

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 1479783/19/2912-00540-702148 Finanční
úřad pro Kraj Vysočina, Územní pracoviště v Třebíči ze dne 31.07.2019. Právní
účinky zápisu k okamžiku 01.08.2019 08:44:30. Zápis proveden dne 07.08.2019.

Z-1292/2019-741

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí 1479783/19/2912-00540-
702148 ze dne 12.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2019 14:11:48.
Zápis proveden dne 20.08.2019.

Z-1334/2019-741

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46
101 00 Praha 10

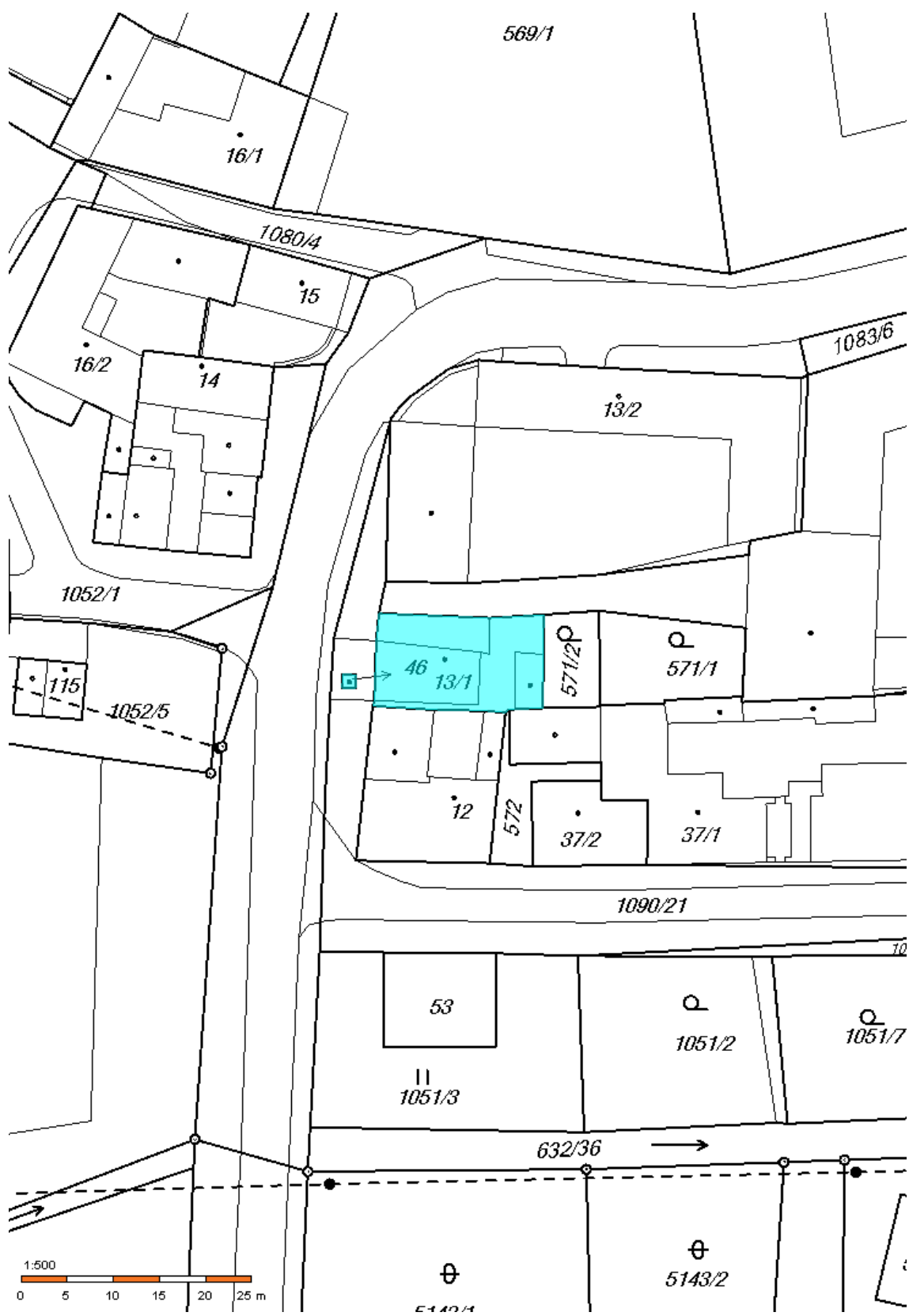
Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice, kód: 741.
strana 4

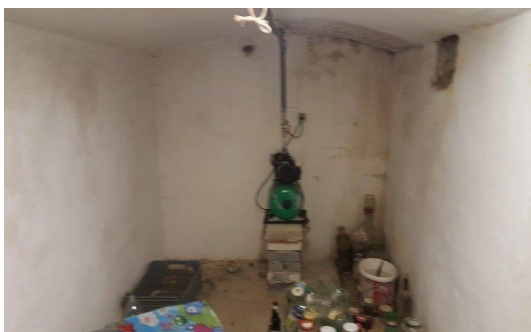
Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 545031 Menhartice
Kat.území: 693049 Menhartice List vlastnictví: 130

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

Vyobrazení v katastrální mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

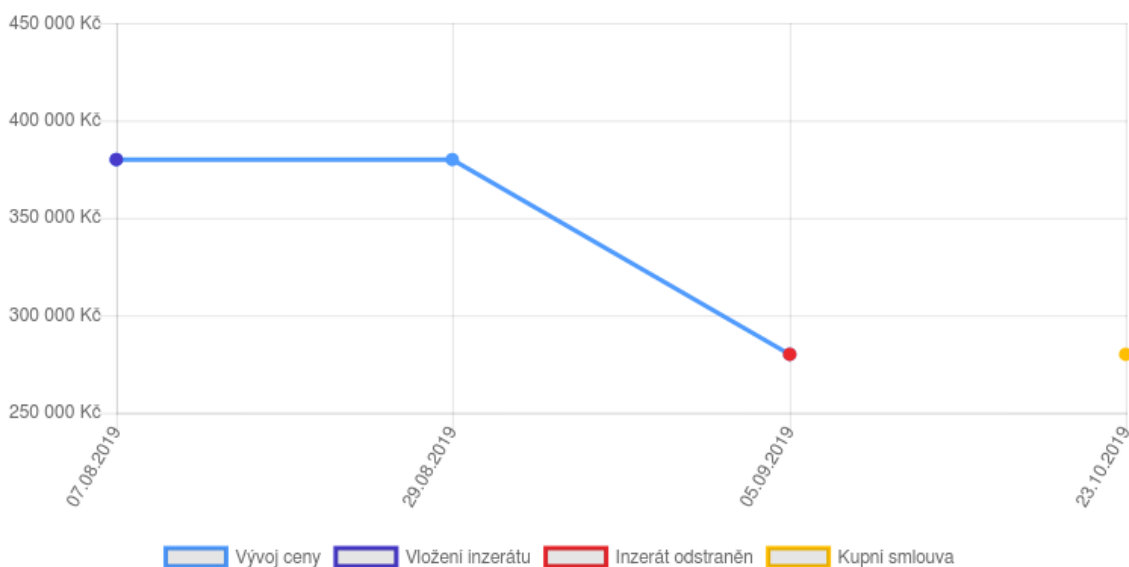


Prodej, Rodinný dům, 52 m², Horní valy, Jemnice, okres Třebíč

Celková cena: 280.000 Kč

Adresa: Horní valy, Jemnice, okres Třebíč

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Horní valy, Jemnice, okres Třebíč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena dle kupní smlouvy	280 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	74
Kupní smlouva podepsaná dne	23.10.2019	Plocha užitná	52
Číslo řízení	V-1707/2019-741	Podlahová plocha	52
Poznámka k ceně	380 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	187
Konstrukce budovy	Smíšená	Elektřina	230V
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Centrum obce
Počet nadzemních podlaží	1		

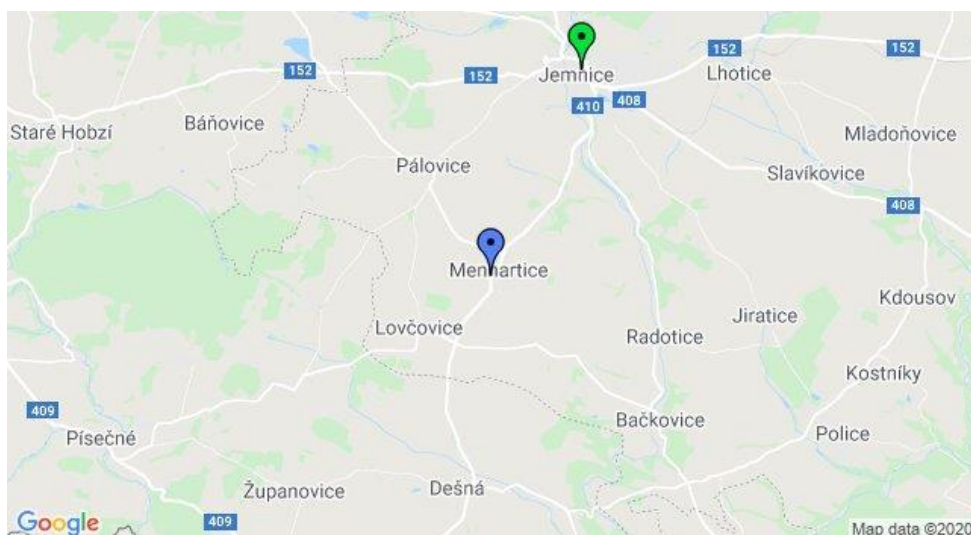
Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné části historického města Jemnice. Rodinný dům je určený pro kompletní přestavbu. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost včetně bank a supermarketů. Klidné prostředí vhodné pro Vaší budoucí investici a šťastnou rodinu. Pro více informací kontaktujte makléře. Financování a přepis energií Vám rádi zařídíme zcela zdarma.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

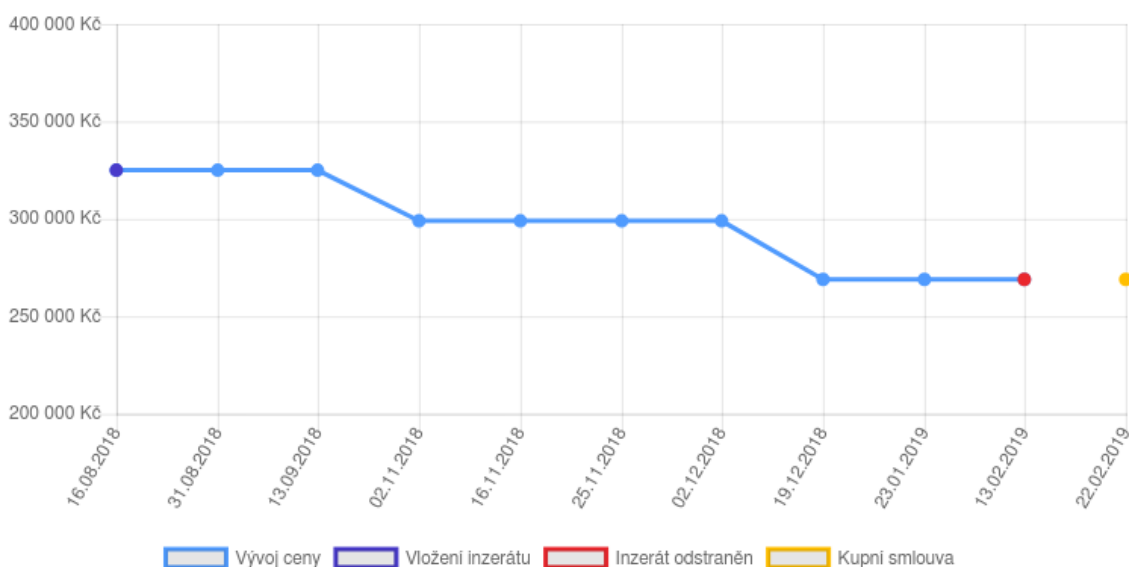


Prodej, Rodinný dům, 52 m², Dělnická č.p. 531, Jemnice, okres Třebíč

Celková cena: 269.000 Kč

Adresa: Dělnická, Jemnice, okres Třebíč

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	269 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	22.02.2019	Zastavěná plocha (m2)	75
Číslo řízení	V-327/2019-741	Plocha užitná	52
Konstrukce budovy	Smíšená	Podlahová plocha	52
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	202
Počet nadzemních podlaží	1		

Slovní popis

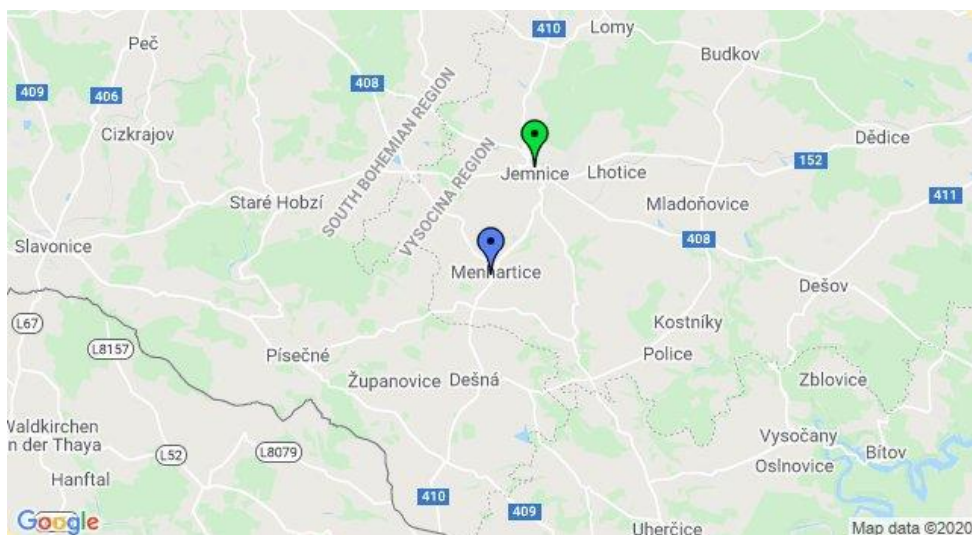
Prodej rodinného domu 2+0 a k tomu přiléhající budovy s místností a soc. zařízením v Jemnici, ul. Dělnická. Budovy jsou napojeny na elektřinu, veř. vodovod a kanalizaci,

plyn je na hranici pozemku. U domu je zahrada. Parkování je možné poblíž. Volný ihned.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

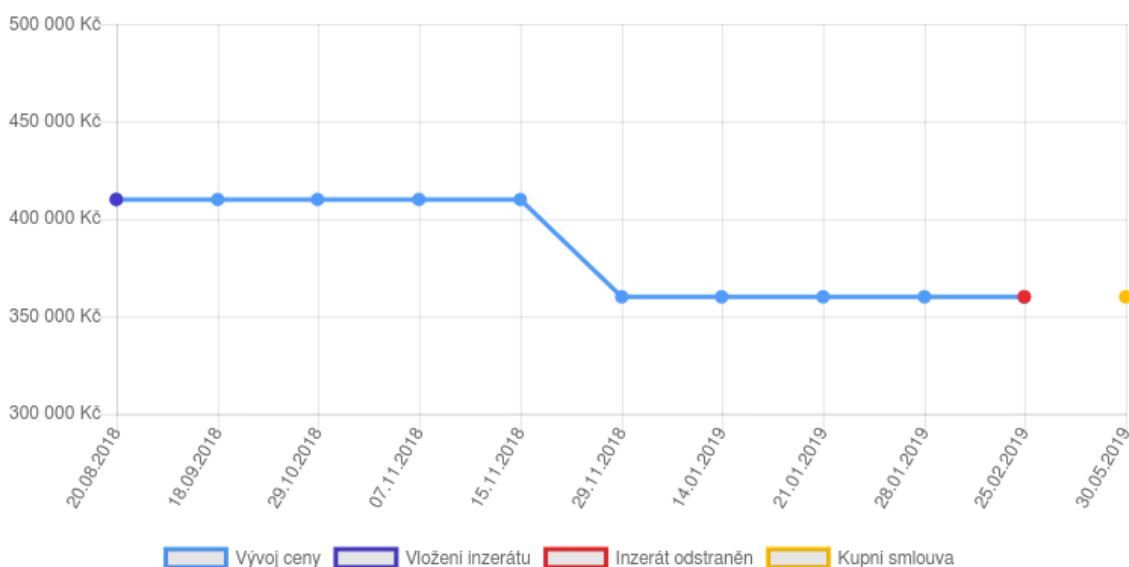


**Prodej, Rodinný dům, 94 m², č.p. 18,
Vysočany, okres Znojmo**

Celková cena: 360.000 Kč

Adresa: Vysočany, okres Znojmo

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	360 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	1
Kupní smlouva podepsaná dne	30.05.2019	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Číslo řízení	V-4997/2019-713	Zastavěná plocha (m2)	182
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha užitná	94
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	276

Slovní popis

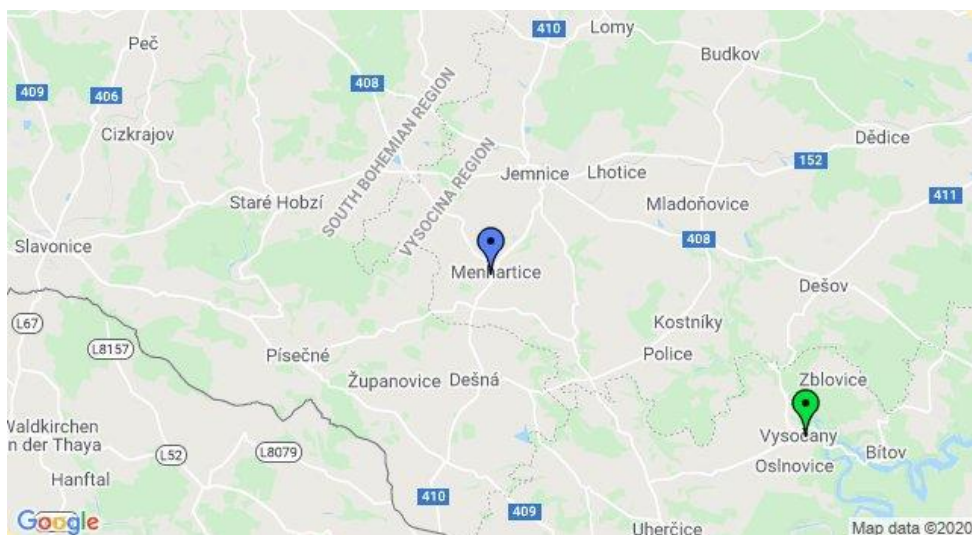
Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji RD v rekreační oblasti Vranovské přehrady v obci Vysočany. Jedná se o původní zástavbu, kde citlivou rekonstrukcí získáte stylovou nemovitost k bydlení či rekreaci. Velikou vzácností je původní kachlová pec ve

funkčním stavu. V domě je rozvedena elektřina a voda. Plyn je doveden k domu. K nemovitosti náleží také pozemek za domem a stodola s kutilskou dílnou. Před domem je prostor k parkování a vlastní studna. Vzhledem k tomu že ještě nebyl dodán PENB je uvedena třída G. Případnému zájemci pomůžeme s výhodným financováním a bezpečně provedeme celý proces koupě nemovitosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost