

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1423-35/2021

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika stavebnictví , odvětví Ceny a odhady



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé nemovité věci - spoluvlastnického podílu id. 1/2 k:

*Pozemek p.č. 52/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 209 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba (bydlení) č.p. 40*

*pozemek p.č. 52/2 zahrada o výměře 40 m<sup>2</sup>*

*pozemek p.č. 778/5 trvalý travní porost o výměře 865 m<sup>2</sup>*

*pozemek p.č. 779/6 zahrada o výměře 456 m<sup>2</sup>*

vše zapsáno na LV č. 126 v katastru nemovitosti u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Třebíč, pro obec a k.ú. Myslibořice

**Znalec:** Ing. Zdeněk Havelka  
Šafaříkova 12  
674 01 Třebíč  
*e-mail: [zdenekh@ingsystem.eu](mailto:zdenekh@ingsystem.eu)*  
IČ: 48885304

**Zadavatel:** Soudní exekutor Exekutorského úřadu Třebíč,  
paní JUDr. Ivana Kozáková  
Bráfova 53  
67401 Třebíč

**Počet stran:** 30

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 23. 7. 2021

**Vyhotoveno:** V Třebíči 16. 8. 2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je:

Postupem podle zákona č 151/1997 Sb. stanovit obvyklou cenu id ½ výše uvedených nemovitých věcí s přihlédnutím ke všem nájemním a jiným právům a závadám

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vyhotoven za účelem exekučního řízení

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

Nejsou uvedeny

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23. 7. 2021 za přítomnosti pana Vojtěcha Didi.

## 1.5. Upřesňující údaje k zadání

Po upozornění znalce, že ke stavbě rodinného domu je využíván přístup pouze přes pozemek jiného vlastníka, je na žádost zadavatele ocenění nemovitosti rozděleno na 2 části následovně:

***A.Pozemky p.č. 52/1 se stavbou bydlení a p.č. 52/2***

***B.Pozemky p.č. 778/5 a p.č. 779/6***

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- *Usnesení č.j. 042 EX 1423/18-78 ze 14.5.2021*
- *Kupní smlouva registrovaná dne 23.6.1977 se zápisem služebnosti cesty*
- *prohlídka a šetření 23. 7. 2021*
- *zákon č. 188/2019 Sb.*
- *vyhlášky a předpisy související*
- *databáze realizovaných prodejů ADMIN*
- *nabídky z realitního serveru S Reality*
- *konzultace ohledně možnosti zajištění přístupu k nemovitosti s JUDr Mgr. Janem Hurdíkem PhD.*
- *konzultace se starostou obce Myslivořice, panem Palátem (tel. 568 864 266)*
- *LV a katastrální mapy - viz přílohy posudku*
- *žádné další doklady nebyly předloženy, veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených*

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky p.č. 52/1, 52/2, 778/5, 779/6 v k.ú. Myslibořice  
Adresa předmětu ocenění: Myslibořice 40  
675 60 Myslibořice  
LV: 126  
Kraj: Kraj Vysočina  
Okres: Třebíč  
Obec: Myslibořice  
Katastrální území: Myslibořice  
Počet obyvatel: 736

#### Vlastnické a evidenční údaje

Vojtěch Didi, č. p. 40, 675 60 Myslibořice, LV: 126, podíl: 1 / 2  
Daria Didiová, č. p. 40, 675 60 Myslibořice, LV: 126, podíl: 1 / 2

#### Dokumentace a skutečnost

Dokumentace není k dispozici, měřeno laserovým dálkoměrem značky Hilti

#### Celkový popis nemovité věci

##### ***Popis obce a místa stavby:***

Myslibořice jsou obcí se samostatnou působností, je zde obecní úřad. Leží v jihovýchodní části okresu Třebíč v Kraji Vysočina mezi městy Hrotovice a Jaroměřice nad Rokytnou.

V obci je pošta, prodejna se smíšeným zbožím, ZŠ, MŠ, ordinace praktického i zubního lékaře, domov důchodců.

Nemovitost situovaná v okrajové východní části obce v zástavbě rodinných domků podobného charakteru.

##### ***Popis nemovitosti***

- A. Pozemky se stavebním objektem - jedná se o stavbu rodinného domu
- B. Pozemky ve funkci zahrady, na p.č. 778/5 je stavba kolny.

##### ***Inženýrské sítě:***

Oceňovaná nemovitost je vybavena přípojkou elektro, vody, kanalizace a plynu - vše z veřejných sítí.

##### ***Dopravní dostupnost***

V obci autobusová doprava.

##### ***Škodlivé vlivy***

Vzhledem k umístění nemovitosti a dostupným údajům nejsou znalci známy žádné škodlivé vlivy.

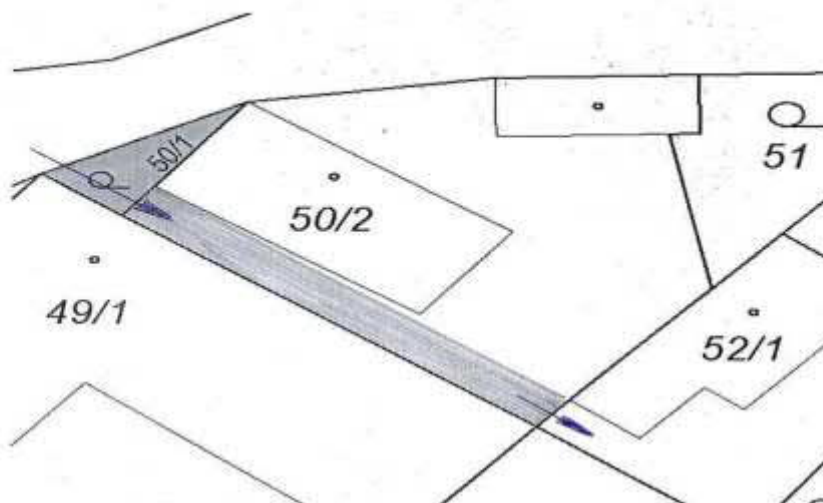
### ***Břemena, závazky a zatížení nemovitosti***

- Z dostupných dokladů nejsou známa žádná břemena nebo zatížení nemovitosti. Ve prospěch p.č. 779/6 je zřízeno věcné břemeno cesty – rovněž uvedeno v „Kupní smlouvě“ ze dne 23.6.1977, zde je zápisem služebnosti cesty, kdy služebností jsou zatíženy pozemky p.č. 779/4 a p.č. 779/2. Oba tyto pozemky jsou však zastavěny a žádná přístupová cesta k oceňované nemovitosti zde není realizována. Na základě konzultace s JUDr Hurníkem lze předpokládat, že je možno zřízení přístupové cesty právní cestou vybavit a to buď v souladu s platným věcným břemenem (služebností), případně s využitím stávající používané cesty. Tato problematika je zohledněna dále v rámci ocenění.

### ***Přístup k nemovitým věcem***

#### **A. Rodinný dům na p.č. st. 52/1 a p.č. 52/2**

Na oceňované pozemky se stavbou rodinného domu na p.č. 52/1 je ke dni ocenění přístup pouze po pozemcích jiného vlastníka a to konkrétně přes část p.č. 50/1 a přes část p.č. 50/2 – viz schematický náčrt níže



Přístup je pro pěší bez možnosti vjezdu např. osobního automobilu vzhledem k omezené šířce průchodu – viz následující foto:



Přístup k nemovitosti přes pozemek jiného vlastníka – foto



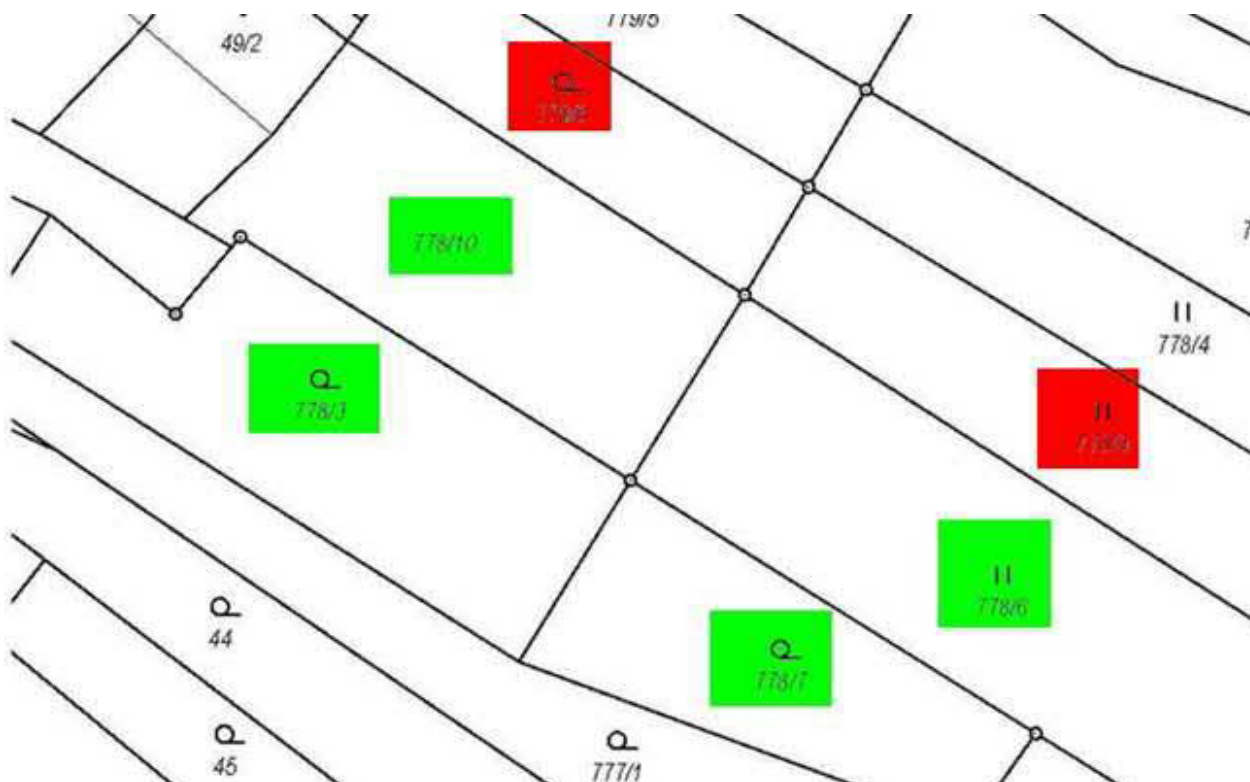
Přístup k nemovitosti přes pozemek jiného vlastníka – snímek KN

### B. Pozemky p.č. 778/5, 779/6

Přístup k těmto pozemkům ve funkci zahrady je ke dni ocenění opět pouze přes pozemky jiného vlastníka p.č. 50/1 a p.č. 50/2

#### **Rozvoj obce, územní plán:**

Obec se schváleným územním plánem, v současnosti není nabídka stavebních pozemků, nicméně obec připravuje přípravu a prodej zasíťovaných pozemků pro výstavbu rodinných domů na rok 2022 - jedná se o pozemky: 778/3, 778/6, 778/7, 778/10 – viz snímek KN níže.



#### Legenda:

Červeně označeny oceňované pozemky

Zeleně označeny pozemky s budoucím zasíťováním a prodejem

#### **Vhodnost a současný způsob využití**

- A. Pozemky se stavbou rodinného domu pro rodinné bydlení
- B. Pozemky v současné funkci zahrady – k pozemkům stejný omezený přístup přes pozemky jiného vlastníka. Vzhledem k výše uvedenému – tj. reálnému předpokladu prodeje sousedních pozemků (p.č. 778/3, 778/6, 778/7, 778/10 ) lze oceňované pozemky ve funkci zahrady uvažovat jako budoucí součást „jednotných funkčních celků“ k pozemkům, které obec zasíťuje a prodá jako stavební.

### ***Vztah nabídky a poptávky:***

Poptávka v současnosti obecně převažuje nad nabídkou. Poptávka vyšší po kvalitnějších nemovitostech s odpovídající plochou pozemku a v technickém stavu minimálně vhodném pro rekonstrukci.

### ***Příslušenství nemovitosti***

Za příslušenství nemovitosti se obecně považují jiné stavby – vedlejší stavby, přístřešky, studny, žumpy, septiky, venkovní úpravy. V našem případě se jedná o následující příslušenství:

#### **A. p.č. 52/1 a p.č. 52/2**

- *přípojky inženýrských sítí – elektro, voda, plyn, kanalizace*
- *oplocení*

#### **B. p.č. 779/6, p.č. 778/5**

- *vedlejší stavba kolny na p.č. 779/6, oplocení pozemků*

## **4. ZNALECKÝ POSUDEK**

Pro stanovení ceny obvyklé neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy. Při volbě přístupu a metody ocenění dané nemovitosti se vychází především z následujících faktů:

- 1. Nemovitosti (obě oceňované části) s budoucím využitím přednostně k bydlení*
- 2. Znalcem použita databáze realizovaných prodejů nemovitostí ve srovnatelných lokalitách*

***Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byl při ocenění předmětné nemovitosti zvolen tento postup:***

*Pro obě části posudku je shodně proveden odhad ceny porovnáním s realizovanými prodeji srovnatelných nemovitostí - ocenění je provedeno vždy pro celou nemovitost.*

*V závěru posudku je provedeno ocenění id. ½ nemovitostí*

## 4.1. Ocenění porovnáním – celá nemovitost

### A. Pozemek p.č. st. 52/1 se stavbou rodinného domu a pozemek p.č. 52/2

#### A.4.1. Popis staveb

##### Rodinný dům na p.č. st. 52/1

###### **Všeobecně:**

Jde o dům navazující stavebně ze SZ strany na stavbu sousedního domu jiného vlastníka. Dům s jedním nadzemním podlažím (1. NP) a s obytným podkrovím. Obdélníkový půdorys s menší přízemí přístavbou zádveří a balkonem na úrovni podkroví, sedlová střecha.

###### **Zatřídění objektu:**

Dům s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím, více než polovina podlahové plochy místností a prostorů je určena k bydlení, obsahuje 1 bytovou jednotku – vyhovuje tak definici rodinného domu

###### **Popis konstrukcí:**

Základy vč. zemních prací	<i>kamenné bez izolace</i>
Svislé konstrukce	<i>masivní smíšené zdivo 80 cm</i>
Stropy	<i>Dřevěné trémové pohledové</i>
Střecha	<i>sedlová, vestavba podkroví</i>
Krytina	<i>Bramac betonová</i>
Klempířské konstrukce	<i>pozink. plech -vyšší opotřebení</i>
Úpravy vnitřních povrchů	<i>1.NP obklad SDK na konstrukci + zateplení z interiéru Podkroví - obklad SDK, nezatmeleno</i>
Úpravy vnějších povrchů	<i>Vápenocementová, místy opadaná/hedokončená . Část přístavby zateplení ukončeno armovací vrstvou bez finální úpravy</i>
Vnější obklady	<i>nejsou</i>
Vnitřní obklady	<i>kuchyně, soc zařízení - standard 10 roků</i>
Schody	<i>velmi strmé - měkké dřevo</i>
Dveře	<i>starší dřevěné standard</i>
Vrata	<i>nejsou</i>
Okna	<i>dřevěná s izolačním dvojsklem</i>
podlahy obytných místností	<i>obývací pokoj část. dlažby, beton + hydroizolační stěrka, kuchyně beton, podkroví plovoucí</i>
podlahy ostatních místností	<i>keramické dlažby , OSB</i>
Vytápění	<i>krbová kamna na dřevo</i>
Elektroinstalace	<i>230/400 V , vodiče Cu, 10 roků</i>
Bleskosvod	<i>není</i>
Rozvod vody	<i>teplá a studená vedení plast 10 roků</i>
Zdroj teplé vody	<i>el. bojler</i>
Vnitřní plynovod	<i>není</i>
Vnitřní kanalizace	<i>standard</i>
Vybavení kuchyní	<i>podstandard, plynový sporák</i>

Vn.hyg.zařízení	umyvadlo, vana, - 10 roků
Záchod	splachovací kombi

### **Stáří, technický stav:**

Jedná se o původní stavbu vyššího stáří (odhadem 10 roků), která prošla rozsáhlejší, nicméně méně koncepční a méně odbornou rekonstrukcí prováděnou evidentně svépomocí. Některé konstrukce nejsou dosud dokončeny.

Celkové hodnocení je poměrně obtížné, výstižnější je následný výpis konstrukcí, které jsou podle názoru znalce problematické a to z hlediska konstrukčního, funkčního nebo estetického.

Základy bez izolace – je možné, že projev vlhkosti je skrytý vnitřním obkladem SDK.

Svislé konstrukce – převážná část s vnitřním zateplením – to je teoreticky možné a využívané, ovšem má svoje specifika a řešení detailů, které zde nejsou respektovány

Střecha – zateplení „šikmin“ a stropu není přesně známo – **může** být riziko méně kvalitního provedení

Úpravy povrchů - nejsou dokončeny – chybí tmelení SDK a malba

Schody – zcela jistě neodpovídají parametrům doporučeným normou

Podlahy – nedokončeno na úrovni 1.NP

Celkově stavba s nedořešeným detaily, i přes rekonstrukci působí zanedbaným dojmem.

### **Dispozice:**

- Je patrná z následujícího přehledu podlahových ploch.

#### **Výpočet započitatelné podlahové plochy dle metodiky ČSOB**

podlaží	popis místnosti	podlahová plocha	koeficient	započitatelná plocha
1.NP	zádveři + WC	10,62	1,00	10,62
	pokoj + kuchyně	40,14	1,00	40,14
	<b>1.NP celkem</b>	<b>50,76</b>		<b>50,76</b>
podkrovní	koupelna	5,19	1,00	5,19
	chodba	2,21	1,00	2,21
	pokoj 2	19,51	1,00	19,51
	pokoj 3	14,83	1,00	14,83
	<b>1.NP celkem</b>	<b>41,74</b>		<b>41,74</b>
<b>RD celkem</b>		<b>92,50</b>		<b>92,50</b>

## A.4.2. Porovnání

Porovnání je provedeno celkem se 6 nemovitostmi – jedná výhradně o realizované prodeje z databáze ADMIN.

Níže provedeno porovnání s výše uvedenými nemovitostmi – nejprve je v tabulce uveden přehled nemovitostí k porovnání s popisem a následně vlastní porovnání. Nemovitost je pro ocenění uvažována s pozemky p.č. 52/1 a p.č. 52/2 o celkové výměře pozemků 249m<sup>2</sup>

datum prodeje	lokality	velik.	PP započít.	realiz./ nab.		pozemek celkem m2	přísl. /sítě	k nemovitosti
				Kč	Kč/m2			
prodej 06/2020	Čechtín	4+1, G	153,94	1 225 000	7 958	342	sítě kompletní	RD 1947, 1NP/podkroví. r 2015 krytina, okna plast, koupelna. Vytápění kotel pevná paliva. Předpoklad rekonstrukce
prodej 08/2020	Šebkovice	3+1, G	95	1 400 000	14 737	1 232	hosp. budova, garáž. Sítě kompletní + studna	Novostavba dřevo 2010, přízemí + podkroví, vytápění plyn.
prodej 01/2021	Horní Lhotice	2+1	92,23	2 000 000	21 685	378	hosp. budova, Sítě kompletní + studna	RD 1950, rekonstrukce přístavby. Vytápění plynové. Udržovaný technický stav
prodej 07/2020	Roučovany	3+1	84,4	2 200 000	26 066	335	sklad, sítě voda, elektro, kanalizace	RD 1938, 1980 přístavba s terasou, výměna instalací, ÚT (elektrokotel + TP), omítky podlahy, okna, dveře koupelna, kuchyně, fasáda
prodej 07/2020	Jemnice	3+1	126	1 700 000	13 492	409	dílna, garáž, sítě kompletní	RD 1940, 1970 přístavba soc. části, kuchyně, 2015, krytina, klempíř, okna, fasáda
prodej 10/2020	Náměšť n. Oslavou	2+1	91,85	2 700 000	29 396	702	sítě kompletní	RD 1965, dílčí rek. 1995, podsklepený bez podkroví. 995 výměna vody, odpady, elektro, plynvytápění, nově koupelna, kuchyně. Celově zhoršený stav k rekonstrukci.
oceňovaný RD Myslibořice		3+kk	92,50			249	elektro, voda, kanalizace	RD přízemní s obytným podkrovím, stáří cca 100 roků po částečných nekoncepčních úpravách

Dále je provedeno porovnání, kdy je u každé nemovitosti vypočten na základě porovnání zásadních parametrů srovnávací koeficient, z něho přepočtená cena na jednotku podlahové plochy a následně

průměrná jednotková cena. Ta je použita pro odhad ceny oceňované nemovitosti se zohledněním dalších hledisek, která nejsou uvažovaná v předešlých výpočtech.

#### Porovnání

nemovitost	inlace	lokalita	velikost P.P.	techn stav	přísluš.	sítě	garáž	pozemek	výsledný koef.	jedn cena přepočtená
Čechtín	0,8	0,65	0,85	1,20	0,95	0,98	1,05	0,96	0,474	16 787
Šebkovice	0,80	0,95	1,00	1,15	1,05	1,00	1,05	0,65	0,597	24 705
Horní Lhotice	0,91	0,75	1,00	1,25	1,10	1,00	1,00	0,97	0,910	23 822
Roučovany	0,80	1,20	1,05	1,15	1,00	0,99	1,00	0,93	1,067	24 423
Jemnice	0,80	1,20	0,80	1,10	1,01	1,00	1,05	0,94	0,842	16 021
Náměšť n. Oslavou	0,85	1,50	1,00	1,30	1,00	1,00	1,00	0,71	1,177	24 979
průměr										21 789

#### Výpočet ceny porovnáním

<b>Podlahová plocha RD</b>	<b>92,50</b>	m <sup>2</sup>
Výchozí jednotková cena	21 789	Kč/m <sup>2</sup>
Výchozí cena	2 015 541	Kč
<u>Úpravy ceny:</u>		
Stavba s malým pozemkem a problematikou přístupu	-20%	-403 108 Kč
<b>Nemovitost porovnáním</b>	<b>1 612 433</b>	Kč
<i>výsledná jednotková cena</i>	<i>19 672</i>	Kč

<b>A.4.1. Obvyklá cena pozemky se stavbou RD zaokr.</b>	=	<b>1 612 000,- Kč</b>
---	---	-----------------------

### **B. Pozemky p.č. 778/5 a p.č. 779/6**

#### B.4.1. Popis pozemků

Je dostatečně podrobně proveden výše v posudku zároveň s popisem problematiky přístupu a možného využití

Dále přehled oceňovaných pozemků + výměry

p.č.	druh pozemku	výměra
		<i>m<sup>2</sup></i>
778/5	trvalý travní porost	865
779/6	zahrada	456
	<b>celkem</b>	<b>1 321</b>

### K ocenění:

V současné době poptávka po stavebních pozemcích značně převyšuje nabídku – tomu odpovídá i stálý růst cen. Zároveň vlivem růstu cen pozemků, stavebních materiálů i prací lze předpokládat částečný útlum zejména v oblasti rodinné výstavby. Další vývoj cen je tedy obtížně odhadovat – využití a prodej oceňovaných pozemků bude souviset do značné míry právě od budoucího vývoje.




Pokud se potom týká tržního segmentu zájemců o pozemky, lze předpokládat především zájem obce Myslibořice za účelem koupě oceňovaných pozemků a společné nabídky s pozemky určenými k zasilování a výstavbě.



Vzhledem k výše uvedenému se domnívám, že není na místě provádět pracné a podrobné porovnávání – je zvolena zjednodušená metoda, kdy je uveden přehled realizovaných prodejů od konce roku 2020 do současnosti + aktuální nabídka stavebních pozemků v blízkém okolí a následně odhadnuta jednotková cena.




#### a) Realizované prodeje

Využita opět databáze ADMIN – viz následující přehled realizovaných prodejů

<b>Lokalita</b>	<b>Okr. ZR, Křižanov, ulice Polní, parc. č. 1507/2 a parc.č. 1507/3</b>						
<b>Popis lokality</b>	Pozemek je situovaný v okrajové části městyse Křižanov na ulici Polní. Pozemek je v mírně sklonitém terénu, směrem k přístupové komunikaci, bez staveb a trvalých porostů. Pozemek je přístupný z veřejné komunikace na parc.č. 2326/1 ve vlastnictví městyse Křižanov. Zpevněná komunikace k pozemku je provedena a je provedeno napojení na rozvod elektřiny. Veřejný vodovod a veřejná kanalizace vede v přilehlé komunikaci na ulici Polní. Oceňovaný pozemek se nachází v zastavitelném území obce s určením pro výstavbu rodinných domů platným územním plánem. Výstavba na většině sousedních pozemcích již probíhá nebo je již provedena.						
<b>Základní popis</b>	Mírně sklonitý pozemek, na pozemku se nenachází žádné stavby.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Orná půda	Územní plán	Výstavba rodinných domů				
<b>Stupeň dokument.</b>		Záplavová oblast	Ne				
<b>Inženýrské sítě</b>	Přípojka elektro. Vodovod a kanalizace na přilehlé komunikaci.						
<b>Omezení (rizika)</b>							
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>1.453.600</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>1.358</b>	Datum prodeje	<b>03/21</b>	Prodávající	FO
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>1.070</b>				
<b>Poznámka</b>					Zdroj KC	KS	
					číslo řízení	V-585/2021-746	
<b>Autor</b>	Ing. Josef Bradáč, 777 734 540, bradac@nemoconsult.cz				<b>GPS</b>		
							

<b>Lokalita</b>	<b>Náměšť nad Oslavou, ulice Lesní, lokalita Na Křemelkách</b>						
<b>Popis lokality</b>	Jedná se o nově budovanou lokalitu na severovýchodním okraji města. Jsou zde vybudované inženýrské sítě a komunikace s odstavními plochami						
<b>Základní popis</b>	Svažitý pozemek p.č. 615/2, obdélníkový tvar, na pozemku se nenachází žádné stavby.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Orná půda	Územní plán	Výstavba rodinných domů				
<b>Stupeň dokument.</b>	Společný územní souhlas a souhlas se stavbou	Záplavová oblast	Ne				
<b>Inženýrské sítě</b>	komplet						
<b>Omezení (rizika)</b>							
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>848 144</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>632</b>	Datum prodeje	<b>09/20</b>	Prodávající	Právnícká osoba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>1 342</b>				
<b>Poznámka</b>					Zdroj KC	KS-PU	
					číslo řízení	V-5092/2020-710	
<b>Autor</b>	Ing. Jiří Musil, 602 526 075, musil.odhady@volny.cz				<b>GPS</b>		
							

<b>Lokalita</b>	<b>Okr. Třebíč, Náměšť nad Oslavou, ul. Lesní</b>						
<b>Popis lokality</b>	Pozemek se nachází na SZ okraji města, za staršími bytovými domy v ulici Lesní.						
<b>Základní popis</b>	Rovinatý pozemek, zatravněný, bez staveb.						
<b>Druh pozemku KN</b>	ostatní plocha	Územní plán	plochy pro bydlení návrhové – bydlení v rodinných domech individuální (BI)				
<b>Stupeň dokument.</b>	není	Záplavová oblast	Ne				
<b>Inženýrské sítě</b>	možnost napojení na všechny IS						
<b>Omezení (rizika)</b>							
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>597 618</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>459</b>	Datum prodeje	<b>09/2020</b>	Prodávající	právnícká osoba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>1 302</b>				
<b>Poznámka</b>	Cena: dálkový přístup do KN - údaje o dosažených cenách nemovitostí, V-5085/2020-710				Zdroj KC	KN	
<b>Autor</b>	Ing. Tomáš Hudec, 777 747 939, hudec.tomas@volny.cz				<b>GPS</b>	49.2131278N, 16.1438628E	
							

<b>Lokalita</b>	<b>Moravské Budějovice, ulice Lažinská</b>						
<b>Popis lokality</b>	Jedná se o nově budovanou lokalitu na jihovýchodním okraji města mezi ulice Lažinská a Partyzánská. Jsou zde vybudované inženýrské sítě a komunikace s odstavnými plochami						
<b>Základní popis</b>	Rovinatý pozemek p.č. 1318/27, obdélníkový tvar, na pozemku se nenachází žádné stavby.						
<b>Druh pozemku KN</b>	Orná půda	Územní plán		Výstavba rodinných domů			
<b>Stupeň dokument.</b>	Společný územní souhlas a souhlas se stavbou	Záplavová oblast		Ne			
<b>Inženýrské sítě</b>	komplet						
<b>Omezení (rizika)</b>							
<b>Kupní cena (Kč)</b>	<b>1 494 200</b>	Výměra (m <sup>2</sup> )	<b>994</b>	Datum prodeje	<b>09/20</b>	Prodávající	Právnícká osoba
		Cena za (Kč/m <sup>2</sup> )	<b>1 503</b>				
<b>Poznámka</b>					Zdroj KC	KS-PU	
					číslo řízení	V-810/2020-741	
<b>Autor</b>	Ing. Jiří Musil, 602 526 075, musil.odhady@volny.cz				<b>GPS</b>		
							

b) Nabídky

Jsou převzaty z realitního serveru S Reality - následuje stručný přehled

Nejnovější ▾ inzerátů na stránce 20 ▾

**TIP** 



**Prodej stavebního pozemku 1 109 m<sup>2</sup>**  
Želetava - Šašovice, okres Třebíč  
**942 650 Kč (850 Kč za m<sup>2</sup>)**

Půdorys 



**Prodej stavebního pozemku 1 911 m<sup>2</sup>**  
Přešovice, okres Třebíč  
**1 695 000 Kč (886,97 Kč za m<sup>2</sup>)**

Exkluzivní zastoupení | Restaurace 1 min. pěšky



**Prodej stavebního pozemku 984 m<sup>2</sup>**  
Krahulov, okres Třebíč  
**2 490 000 Kč (2 530,49 Kč za m<sup>2</sup>)**



### c) Porovnání

#### Přehled realizovaných prodejů a nabídek

datum prodeje	lokality	kupní /nabídková cena	výměra	cena za m2	pozn.
<b>Realizované prodeje</b>					
03/2021	Křížanov	1 453 600 Kč	1 358	1 070	výstavba RD
09/2020	Náměštl' n.O.	848 144 Kč	632	1 342	výstavba RD
09/2020	Náměštl' n.O.	597 618 Kč	459	1 302	výstavba RD
09/2020	M.Budějovice	1 494 200 Kč	994	1 503	výstavba RD
<b>Nabídky ke dni 15.8.2021</b>					
	Želetava	942 650 Kč	1 109	850	není vodoovod
	Přešovice	1 695 000 Kč	1 911	887	menší obec
	Krahulov	2 490 000 Kč	984	2 530	výstavba RD
	<b>Myslibořice</b>		<b>1 321</b>	<b>20</b>	<b>budoucí stavební /zahrada</b>

K uvedeným prodejům – jedná se o podstatně atraktivnější lokality – tomu odpovídá i vyšší jednotková cena

K uvedeným nabídkám – jedná se o srovnatelné s výjimkou Krahulova.

#### Závěr:

Pro odhad finální ceny se bude vycházet z cenových relací nabídek srovnatelných obcí se zohledněním realizovaných prodejů v lepších lokalitách. Jednotková cena tedy podle nabídek Želetava/Přešovice s tím, že je snížena odhadem o cca 30% z důvodu využití v souvislosti s budoucím prodejem.

#### Odhad obvyklé ceny porovnáním

Oceňované pozemky - výměra		1 321 m2
Výchozí jednotková cena		<b>850,00</b> Kč/m2
Úprava	-30%	<b>-255,00</b> Kč/m2
<u>Jednotková cena po úpravě</u>		<b>595,00</b> Kč/m2
<b>Celková cena</b>		<b>785 995</b> Kč

<b>B.4.1. Obvyklá cena pozemky p.č. 778/5 a p.č. 779/6 zaokr. = 786 000,- Kč</b>
--

## 4.2. Ocenění id. ½ nemovitosti

*K ocenění vlastnického podílu ve výši id. 1/2 je nutno především uvést z ustanovení z §1128 NOZ:*

**§1128 Odst. (1)** *O běžné správě společné věci rozhodují spoluvlastníci většinou hlasů.*

**§1129 Odst. (1)** *K rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu či o jejím zpracování, je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků. Nedosáhne-li se této většiny, rozhodne na návrh spoluvlastníka soud.*

Z toho vyplývá, že majitel id. 1/2 nemovité věci nemá automaticky rozhodovací pravomoc, využití nemovitosti se tedy jeví jako problematické a obecně nelze uvažovat obvyklou cenu nemovité prostým aritmetickým podílem z obvyklé ceny celé nemovitosti. V tomto případě se však pro daný účel exekučního řízení a specifickou nemovitou věc – *pozemky se stavbou k bydlení a pozemky pro budoucí využití ke stavbě k bydlení* - se přikláním pro odhad ceny id. 1/2 s využitím aritmetického podílu.

	<b>celá nemovitost</b>	<b>id 1/2</b>
<b>A.</b> Pozemek p.č. 52/1 se stavbou rodinného domu a p.č. 52/2	1 612 000 Kč	<b>806 000 Kč</b>
<b>B.</b> Pozemky p.č. 778/5 a p.č. 779/6 - zahrada	786 000 Kč	<b>393 000 Kč</b>

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je:

Postupem podle zákona č 151/1997 Sb. stanovit obvyklou cenu obvyklou cenu id  $\frac{1}{2}$  výše uvedených nemovitých věcí *s přihlédnutím ke všem nájemním a jiným právům a závadám*

*Ocenění nemovitosti členění*

*A.Pozemky p.č. 52/1 se stavbou bydlení a p.č. 52/2*

*B.Pozemky p.č. 778/5 a p.č. 779/6*

### 5.2. Odpověď

*A.Pozemky p.č. 52/1 se stavbou bydlení a p.č. 52/2 - obvyklá cena id.  $\frac{1}{2}$  nemovitosti je stanovena ve výši .....806 000,-Kč*

Slovy: Osmsetšesttisíc Kč

*B.Pozemky p.č. 778/5 a p.č. 779/6 - obvyklá cena id.  $\frac{1}{2}$  nemovitosti je stanovena ve výši .....393 000,-Kč*

Slovy: Třistadevadesáttřitisíce Kč

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.2.2000 č.j. Spr. 2404/99 pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1423-35/2021 evidence posudků.

V Třebíči 16. 8. 2021

.....  
Ing. Zdeněk Havelka  
Šafaříkova 12  
674 01 Třebíč

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 1423-35/2021

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 126	1
Kopie katastrální mapy	1
Realizované prodeje z databáze ADMIN	6
Fotodokumentace ze dne 23. 7. 2021	1
Kupní smlouva se služebností	2

## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.126

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2021 08:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 042 EX 1423/18 pro JUDr. Ivana Kozáková

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 591190 Myslibořice

at.území: 700592 Myslibořice

List vlastnictví: 126

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
Didi Vojtěch, č.p. 40, 67560 Myslibořice	620728/1344	1/2
Didiová Daria, č.p. 40, 67560 Myslibořice	665804/1005	1/2

#### Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
52/1	209	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Myslibořice, č.p. 40, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 52/1				
52/2	40	zahrada		zemědělský půdní fond
778/5	865	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
779/6	456	zahrada		zemědělský půdní fond

#### I Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

##### Typ vztahu

#### o Věcné břemeno cesty

Oprávnění pro

Parcela: 779/6

Povinnost k

Parcela: 779/4

Listina Pozemková kniha vložka 453/.

POLVZ:7/1978

Z-13200007/1978-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Věcné břemeno cesty

Oprávnění pro

Parcela: 779/6

Povinnost k

Parcela: 779/5

Listina Pozemková kniha vložka 453/.

POLVZ:7/1978

Z-13200007/1978-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

##### Typ vztahu

#### o Věcné břemeno cesty

Oprávnění pro

Parcela: 779/4, Parcela: 779/5

Povinnost k

Parcela: 779/6

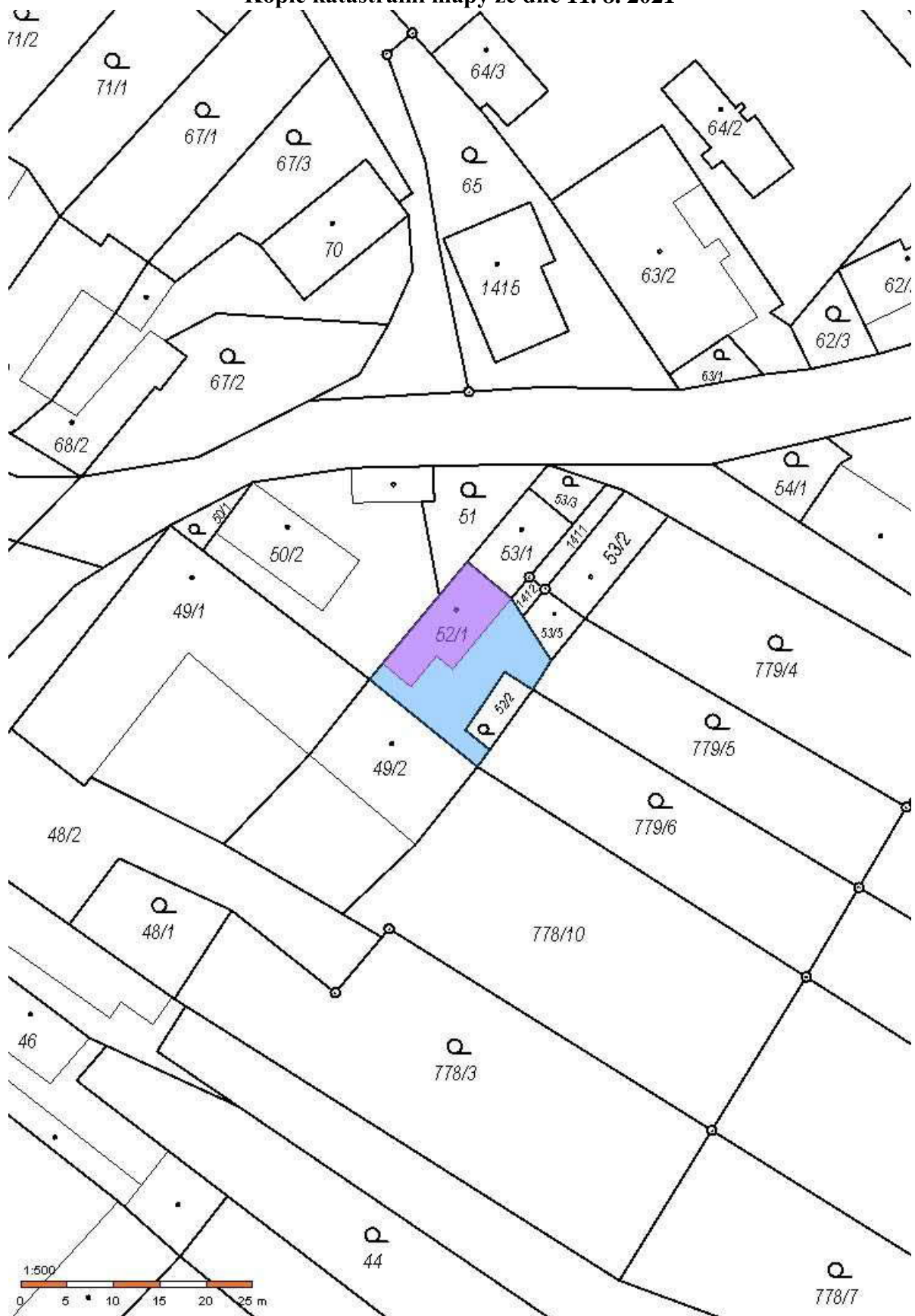
Listina Pozemková kniha vložka 453/.

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

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

strana 1

Kopie katastrální mapy ze dne 11. 8. 2021



Pozemek p.č. 52/1 v k.ú. č. 700592

## Realizované prodeje z databáze ADMIN




Lokalita	Okres Třebíč, Čechtín č.p. 3						
Podlaží	1NP/Podkroví	Typ	4+1, garáž				
Tech. stav	Kolaudace v roce 1947. V roce 2015 provedení nové krytiny, výměna oken do ulice za plastová, rekonstruovaná koupelna. Předpoklad rekonstrukce domu.						
Vybavení	Izolace provedeny s betonovými podlahami v roce 1970. Zdivo je převážně z cihel plných pálených, v nástavbě tvárnice. Stropy jsou trámové s rovnými podhledy, střecha sedlová s vikýřem, s pálenou krytinou. Venkovní omítky bíložluté. V koupelně nové obklady a dlažba z roku 2015. Schody betonové. Okna do ulice vyměněna za plastová s izolačními dvojskly v roce 2015, okna na zahradu dřevěná dvojitá z roku 1970. Vytápění kotlem na tuhá paliva. Elektřina v hliníku, zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Kuchyň s kuchyňskou linkou, sporákem a kamny. V koupelně umyvadlo a sprchový kout, WC samostatně, splachovací.						
Zastav. pl. RD (m <sup>2</sup> )	131,00	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )	168,22	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	647,00	Cena za m <sup>3</sup> o.p. (Kč)	1.893
Z celkové p.p. pl.sklepa (m <sup>2</sup> )	0,00	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	14,28	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	0,00
Započítatelná plocha dle ČBA (m <sup>2</sup> )	153,94	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )		0,00	Z celkové p.p. plocha místností se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )	Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )	0,00
Cena za m <sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)	7.958					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )	0,00
Pozemek (m <sup>2</sup> )	342	Napojení na sítě	Voda, kanalizace, plyn (HUP), el. energie				
Příslušenství	Vedlejší stavby nejsou, standardní venkovní úpravy						
Kupní cena (Kč)	1 225 000	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)	7 282	Datum prodeje	06/2020		
Poznámka	Rodinný dům v uliční zástavbě na rovinatém terénu.				Zdroj KC	K5	
					číslo řízení	V-2665/2020-710	
Autor	Ing. Iva Mejzlíková, 732 123 891, znalec@mejzlikovi.cz			GPS	49.2931158N, 15.8225233E		
							

Lokalita	Okres Třebíč, obec Šebkovice, č.p.115						
Podlaží	1PP/1NP	Typ	3+1, garáž				
Tech. stav	RD postaven v roce 1939 i s chlévem, situovaným východně v rohu na pozemku. V roce 1970 byly provedeny modernizace a stavební úpravy - vybudování verandy, koupelny a WC. Ke chlévu byla přistavěná kůlna (mezi rodinným domem a chlévem), a dále byla ke chlévu přistavěná přípravná a garáž. Ze dvora je dále vstup na pozemek zahrady, kde jsou přístřešky a sklady, kurník pro slepice. Tech. stav – údržba je na běžné úrovni, dům je v užitelném stavu, předpokládá rekonstrukce.						
Vybavení	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 předstíni, na verandě a na WC je podlaha betonová, v koupelně jsou betonové podlahy s dlažbou. Koupelna je vybavena umyvadlem, vanou, je zde bojler a místo pro pračku, WC je samostatné, splachovací, je zde umístěno také umyvadlo, přístup z verandy. V kuchyni je dřež, sporák a kredenc. Vytápění lokálně kamny na tuhá paliva.						
Zastav. pl. RD (m <sup>2</sup> )	111,00	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )	125,42	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	604,00	Cena za m <sup>2</sup> o.p. (Kč)	2317
Z celkové p.p. pl.sklepa (m <sup>2</sup> )	36,28	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	12,28	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	0,00
Započítatelná plocha dle ČBA (m <sup>2</sup> )	95,00	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )		Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )	0,00
Cena za m <sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)	14 737					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )	0,00
Pozemek (m <sup>2</sup> )	1232	Nápojení na sítě	Voda, kanalizace, plyn, el. energie				
Příslušenství	Vedlejší stavby garáž, hospodářská budova, studna, pozemky zahrady oploceny						
Kupní cena (Kč)	1 400 000	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)	11 162	Datum prodeje	08/2020		
Poznámka	Rodinný dům v uliční zástavbě, rohový krajní s pozemkem zahrady. Pozemky rovinaté.			Zdroj KC	KS		
				číslo řízení	V-4628/2020-710		
Autor	Ing. Iva Mejzlíková, 732 123 891, znalec@mejzlikovi.cz			GPS	49.1225350N, 15.8194128E		

Lokalita	Okres Třebíč, obec Kralice nad Oslavou, Horní Lhotice, č.p.37, rodinný dům						
Podlaží	1PP/1NP	Typ	2+1				
Tech. stav	Rodinný dům pochází z roku 1950, od té doby byl několikrát rekonstruován a přistavován. Velká rekonstrukce s přístavbou byla provedena v roce 1987, kdy byla přemístěna kuchyně, byla přistavěna veranda a koupelna s kotelnou. Od té doby jsou prováděny údržbářské práce, v roce 2018 byl instalován nový plynový kotel, v roce 2019 byl vyměněn bojler. Z hlediska technického stavu je nemovitost v udržovaném stavu, jde o vesnický dům.						
Vybavení	IS - plynovod, kanalizace dešťová, kanalizace splašková, el. energie. Vodovod připojen na vodu z vlastní studny. Na obecní vodovod lze nemovitost připojit. Příslušenství – hospodářská budova, kopaná studna. U RD dvůr a zahrada s ovocnými stromy. Dispozice RD: 1.NP – veranda (14,56), síň (3,74), kuchyň (9,9), spíž (3,04), koupelna s WC (6,6), pokoj obývací (19,1), pokojík (5,27), ložnice (17,5), ze dvora přístupná kotelna (3,8). 1.PP - sklep (17,5)						
Zastav. pl. RD (m <sup>2</sup> )	110	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )	100,98	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	710	Cena za m <sup>2</sup> o.p. (Kč)	2817
Z celkové p.p. pl.sklepa (m <sup>2</sup> )	17,5	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	0,00
Započítatelná plocha dle ČBA (m <sup>2</sup> )	92,23	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )		Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )	0
Cena za m <sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)	21 685					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )	0
Pozemek (m <sup>2</sup> )	378	Napojení na sítě kanalizace, plyn, el. energie, voda – před domem					
Příslušenství	Vedlejší stavby – hospodářská budova, kopaná studna, oplocení						
Kupní cena (Kč)	2 000 000	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)	19 806	Datum prodeje	01/2021		
Poznámka	RD umístěn jako samostatné stojící v trojúhelníku mezi komunikacemi, s dalšími dvěma nemovitostmi. Dům stojí na svažitém pozemku, svah ve směru V-Z.			Zdroj KC	K5.		
				číslo řízení	V-6990/2020-710		
Autor	Ing. Iva Mejzliková, 732 123 891, znalec@mejzlikovi.cz			GPS	49.2072053N, 16.2204736E		
							
							

Lokalita	okr. Třebíč, Rouchovany						
Podlaží	1.PP/1.NP	Typ	3+1				
Tech. stav	Rodinný dům pochází dle sdělení z období okolo roku 1938, v roce 1980 byl rozšířen přístavbou o jižní podsklepenou část s terasou, v roce 2008 byl rodinný dům rekonstruován s výměnou instalací, ústředního vytápění, nové omítky, zčásti podlahy, výměna oken a vnitřních dveří, novou koupelnou, WC a kuchyní, novou fasádou.						
Vybavení	Rodinný dům má základy betonové s izolací proti zemní vlhkosti, je zděný s obvodovými zdmi z cihelného zdiva v tl. 45 cm, v 1.PP smíšené a cihelné v tl. 45-60 cm, stropy v 1.PP zřejmě z bet. povalů s omítkou, v 1.NP dřevěné trémové s omítkou, v přístavbě s příznanými trámy a dřevěným podbitím, krov je dřevěný sedlový s cementovou krytinou, na přístavbě pultová střecha z falcovaným FeZn plechem, klempířské prvky střechy jsou z FeZn plechu, fasáda je opatřena stěrkovou omítkou, sokl keramickým páskem, vápenné hladké vnitřní omítky, keramické obklady v koupelně, kuchyni a WC, podlahy převážně vlýskové, v kuchyni, soc. zařízení a předsíni keramická dlažba, okna a vstupní dveře plastové s dvojsklem, dveře plně a prosklené v ocelových zárubních, elektroinstalace světelná i motorová Cu, rozvod vody plastový, ústřední vytápění s elektrokotlem a na TP, otopná tělesa desková, rozvod Cu, krb v OP, el. zásobníkový ohříváč TUV, v koupelně sprchový kout, umývadlo, samostatné WC, v kuchyni kuchyňská linka a el. sporák.						
Zastav. pl. RD (m <sup>2</sup> )	81,0	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )	104,0	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	412	Cena za m <sup>3</sup> o.p. (Kč)	5 340
Z celkové p.p. pl.sklepa (m <sup>2</sup> )	39,2	z celkové p.p. pl. garáže (m <sup>2</sup> )	0,00	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	1 0,00
Započítatelná plocha dle ČBA (m <sup>2</sup> )	84,4	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )		Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )	0,00
Cena za m <sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)	26 066					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )	0,00
Pozemek (m <sup>2</sup> )	335	Napojení na sítě	el., veř. kanalizace, vodovod				
Příslušenství	sklad na zahradě						
Kupní cena (Kč)	2 200 000	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)	21 154	Datum prodeje	07/2020		
Poznámka						Zdroj KC	KS-PU
						číslo řízení	V-4074/2020-710
Autor	Ing. František Dočkal, 602 724 087, f.dockal@post.cz				GPS		
							

<b>Lokalita</b>	okr. Třebíč, Jemnice, ulice Komenského						
<b>Podlaží</b>	1.PP/1.NP	Typ	3+1				
<b>Tech. stav</b>	Dle sdělení pochází rodinný dům z období okolo roku 1940, po roce 1970 provedena přístavba sociální části a kuchyně směrem do dvorku a rekonstruována původní část, v roce 2015 byla provedena oprava krovu, provedena pojistná stf. folie a vyměněna střešní krytina a klempířské prvky střechy, výměna část oken na dvorním průčelí a štítu a vstupní dveře z ulice, na dvorním průčelí a štítu byla opravena fasáda.						
<b>Vybavení</b>	Rodinný dům je zděný se zděvem smíšeným v tl. 60 cm v 1.PP, a cihelným v tl. 45 cm v 1.NP, stropy jsou rovné omítnuté, krov je dřevěný valbový, střešní krytina z pálených tašek s pojistnou hydroizolační folií, klempířské prvky jsou z barveného FeZn plechu, fasáda je zčásti ze škrábaného břizolitu, zčásti s minerální strukturovanou omítkou, sokl s kamenným obkladem, schodiště betonové, na půdu dřevěné, vnitřní vápenné, keramické obklady v koupelně, podlahy zčásti prkenné s koberci, zčásti betonové s PVC a keramickou dlažbou, okna plastová, na uličním průčelí dřevěná zdvojená, vstupní dveře plastové a kovové, vnitřní dveře plné a prosklené v ocel. zárubních, elektroinstalace CU a Al, třífázová, rozvod vody z trubek FeZn, ústřední vytápění, rozvod ocelový, tláňková otopná tělesa, kotel na plyn ve sklepě, ohřev TUV zčásti kombinovaný, el. ohřivač TUV, v koupelně vana a umývadlo, samostatné WC, kuchyňská linka, plyn. sporák.						
<b>Zastav. pl. RD (m<sup>2</sup>)</b>	136,0	<b>Podl. pl. celková (m<sup>2</sup>)</b>	<b>138,0</b>	<b>Obest.prost. (m<sup>3</sup>)</b>	657	<b>Cena za m<sup>3</sup> o.p. (Kč)</b>	2 588
<b>Z celkové p.p. pl.sklepa (m<sup>2</sup>)</b>	24,0	<b>z celkové p.p. pl. garáže (m<sup>2</sup>)</b>	0,00	<b>z celkové p.p. plocha průjezdu (m<sup>2</sup>)</b>	0,00	<b>Navíc podl.pl. B/L/T (m<sup>2</sup>)</b>	1 0,00
<b>Započítatelná plocha dle ČBA (m<sup>2</sup>)</b>	126,0	<b>Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m<sup>2</sup>)</b>	0,00	<b>Z celkové p.p. plocha místnosti se zkosným stropem (m<sup>2</sup>)</b>		<b>Celková podl. pl. těchto místností (m<sup>2</sup>)</b>	0,00
<b>Cena za m<sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)</b>	13 492					<b>Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m<sup>2</sup>)</b>	0,00
<b>Pozemek (m<sup>2</sup>)</b>	409		<b>Napojení na sítě</b>	el., plynovod, vodovod, kanalizace			
<b>Příslušenství</b>	garáž s dílnou (púdorys 6,2*6,0 m) na dvorku						
<b>Kupní cena (Kč)</b>	1 700 000	<b>cena za m<sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)</b>	12 319	<b>Datum prodeje</b>	06/2020		
<b>Poznámka</b>	prodej mimo realitní kancelář					<b>Zdroj KC</b>	BKS
						<b>číslo řízení</b>	
<b>Autor</b>	Ing. František Dočkal, 602 724 087, f.dockal@post.cz				<b>GPS</b>		
							

Lokalita	okres Třebíč, Náměšř nad Oslavou, ulice Smetanova, rodinný dům č.p. 602						
Podlaží	1PP/1NP	Typ	2+1				
Tech. stav	Kolaudace v roce 1965. Pouze dílčí rekonstrukce v roce 1995						
Vybavení	Rodinný dům je proveden jako zděný z plyných cihel, je celý podsklepený, svoji polohou je samostatně stojící. Je zde obytné přízemí, podkroví není provedené. Zastřešení domu je dřevěným vaznicovým krovem sedlovým s polovalbami, jako střešní krytina je použita pálená taška falcová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, hromosvod chybí. Vnější omítky uliční a boční jsou ze škrábaného břizolitu, vnější omítka do zahrady je vápenná. Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou dřevěná špaletová, do dvora v přístavbě jsou dřevěná zdvojená. Dům v roce 1995 prošel dílčí rekonstrukcí interiéru. Při rekonstrukci došlo k výměně vnitřních rozvodů vody, kanalizace, elektroinstalace a bylo instalováno plynové vytápění. Nová byla koupelna, WC a kuchyně. Dále byla provedena výměna podlah v chodbě, koupelně, WC a kuchyni. V obou obývacích pokojích je podlaha parketová a je původní. Rovněž byla provedena výměna keramických obkladů a dlažeb včetně zařizovacích předmětů. Obvodové a vnitřní zdvoje z plyných cihel, založení je na betonových základových pasech s izolací proti zemi vlhkosti. Strop nad 1.PP je proveden jako betonový, strop nad 1.NP je dřevěný trámový se záklopem a omítkou. Vnitřní dveře jsou hladká lakovaná v ocelové zárubni. Elektroinstalace je světelná a motorová, je proveden rozvod teplé a studené vody, ohřev TUV je v elektrickém boileru. Vytápění je plynovým topidlem WAF, v kuchyni je pak sporák na tuhá paliva vedle plynového sporáku, v některých místnostech jsou pak přímotopy. Dům je po technické stránce ve zhoršeném stavu a je k rekonstrukci.						
Zastav. pl. RD (m <sup>2</sup> )	75	Podl. pl. celková (m <sup>2</sup> )	117	Obest.prost. (m <sup>3</sup> )	554,00	Cena za m <sup>3</sup> o.p. (Kč)	4 874
Z celkové p.p. pl.sklepa (m <sup>2</sup> )	50,31	z celkové p.p. pl.garáže (m <sup>2</sup> )	0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m <sup>2</sup> )	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m <sup>2</sup> )	0
Započítatelná plocha dle ČBA (m <sup>2</sup> )	91,85	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m <sup>2</sup> )	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m <sup>2</sup> )		Celková podl. pl. těchto místností (m <sup>2</sup> )	0,00
Cena za m <sup>2</sup> započ. pl. dle ČBA (Kč)	29 397					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m <sup>2</sup> )	0,00
Pozemek (m <sup>2</sup> )	702	Napojení na sítě	Voda, kanalizace, plyn, el.				
Příslušenství	standardní venkovní úpravy						
Kupní cena (Kč)	2 700 000	cena za m <sup>2</sup> celk. podl. plochy (Kč)	23 077	Datum prodeje	10/2020		
Poznámka						Zdroj KC	BKS
						číslo řízení	
Autor	Ing. Jiří Musil, 602 526 075, musil.odhady@volny.cz			GPS	49.2025875N, 16.1578881E		
							

Fotodokumentace ze dne 23. 7. 2021



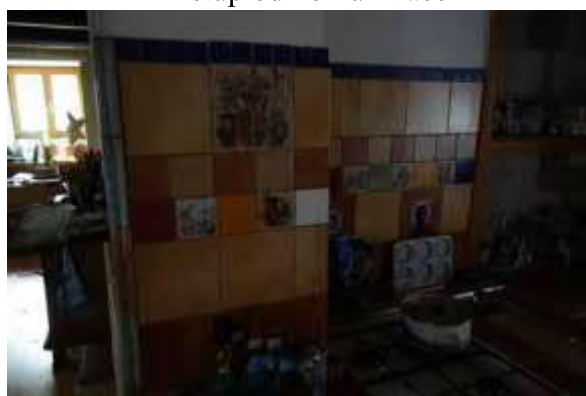
Pohled na RD



Přístup od komunikace



Schodiště do podkroví



Podkroví - koupelna



Podkroví - pokoj 2



1.NP - WC , prádelna

KOČIE

zapsal 20.1.1978 *Logny*

LV: 126

Okres	Myslibořice	4/78
Pod. č.	3417	24. IX. 1977

dr. Pučalíková/Kr.  
F 821/75-FU

### Kupní smlouva

na které se dnešního dne dohodli:

1. Božena M e j z l í k o v á, nar. 27.2.1910, důchodkyně, vdova,  
bytem Blansko, Dolní Pálava 11, jako prodávající a
2. manželé Jaroslav H o u d e k, nar. 24.1.1941, technik Metra  
Brno, bytem Družstevní 16, Brno, a Jarmila H o u d k o v á, nar.  
18.10.1943, laborantka KUNZ Brno, bytem Brno, Družstevní 16, jako  
kupující o převodu rodinného domku koupí

t a k t o:

I.

Prodávající je podle odevzdací listiny z 15.10.1931 D 16/31  
vlastnicí p.č. 52/1 st.pl. s domem čp.40 - o výměře 209 m<sup>2</sup>,  
p.č. 52/2 zahrada o výměře 40 m<sup>2</sup> zaps. v vl.č. 107 k-d,  
Myslibořice.

Dále podle kupní smlouvy z 20.2.1932 je vlastnicí p.č. 779/6 zahrada  
o výměře 456 m<sup>2</sup> zaps. v PK k-d Myslibořice ve vl.č.453.

Dle rozhodnutí Státního notářství z 3.1.1975 č.j.D 261/74 -19  
vlastnicí parc.č.778/5 louka o výměře 265 m<sup>2</sup> zaps. v LV č. 126  
a střediska 60 v okr. Třebíč pro obec Myslibořice.

II.

Napřeváděných nemovitostech nevzácnou žádná zástavní práva ani břemena  
nimo práva služebnosti cesty v šíři 3 m pro držitele pozemku  
779/4 779/5 a 778/2 v Myslibořicích jako statky penující na  
p.č. 779/6 zahrada jako statku služebném podle rozhodnutí o přidělu  
z 12.6.1928 č.j. 6235C/28-II/3, zapsané ve vl.č. 453 poz.knihy  
k.d.Myslibořice na listě C. -č.d.583/28.

Tuto služebnost nabyvatelé přejímají a zaverují se k jejímu  
trpění.

III.

Prodávající touto smlouvou prodává nemovitosti uvedené vedst. I. smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím kupující a tito je do svého bezpodílného spoluvlastnictví kupují za cenu stanovenou odhadem ve výši Kčs 20.590.-, slovy: dvacetisíc pětsetdevadesát Kčs .

IV.

Kupující prohlašují, že se dobře seznámili s odhadem kupovaných nemovitostí a kupují je v takovém stavu v jakém jsou. Kupní cena bude vyrovnána tak, že Kčs 9.000.- bylo již zaplaceno což jim účastníci stvrzují svým podpisem, sbytek kupní ceny ve výši Kčs 11.590.- bude zaplacen do 31. března 1977.

V.

Vlastnictví k převáděným nemovitostem přejde na kupující a nez registrace této smlouvy Státním notářstvím v Třebíči po předchozím schválení MNV v Myslivočicích.

VI.

Náklady nepsu této smlouvy a poplatek za registraci uhradí kupující, poplatek z převodu nemovitostí uhradí prodávající.

VII.

Účastníci prohlašují, že se tato smlouva shoduje se souhlasnými a vážnými projevy jejich skutečné vůle.

VIII.

Účastníci žádají, aby podle této smlouvy a podle stavu v EM byly u střediska GO v okr. Třebíč pro k.ú. M y s l i b o č i c e provedeny příslušné zápisy.

Tomu na důkaz vlastnoruční podpisy účastníků smlouvy.

V Třebíči dne 23. března 1977.

Mejzlíková Božena v.r.  
Jaroslav Houděk v.r.  
Jarmila Houdková v.r.

kolek "Čs 12.-

Podle knihy pro ověřování č. 140-142/77 podepsali Božena Mejzlíková, Blansko, Dolní Pálava 11 Jaroslav a Jarmila Houdkovi. Brno, Drážstevní 16 jejichž osobní totožnost byla zákonitě prokázána tuto listinu před státním notářstvím v Třebíči. Státní notářství v Třebíči dne 23.3.1977. Paulendová

14. 4. 1974 č. 3213/77  
M. A. V. 1974 č. 3213/77  
M. A. V. 1974 č. 3213/77

STÁTNI NOTÁŘSTVÍ  
V TŘEBÍČI  
registrováno dne 23. VI. 1977  
od číslem R. 318/77  
množím dnem nastaly právní účinky registrace  
B. H. F. H. F. H.

STÁTNI NOTÁŘSTVÍ V TŘEBÍČI  
dne 23. 3. 1977  
Paulendová

Geo  
Bucc  
parcel  
oznámi  
nemovitostí  
Stav po  
horice  
horice  
40.  
horice

