

Ing. Vladislav Gasnárk, LL.M.
znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky
(mimo stavebních), trvalé i dočasné lesní porosty
a škody na lesních porostech

690 06 Břeclav 6, ul. Lednická č. 734/158, tel. 728 715 815
e-mail: gasnarekznalec@centrum.cz

Znalecký posudek

číslo posudku:	1818-027/2024	
číslo v evidenci znalce (Msp):	048454/2024	

Posudek vypracovaný v režimu:	běžném spěšném
-------------------------------	------------------------------

Číslo vyhotovení:	1	2	3
-------------------	---	---	---

o obvyklé ceně nemovité věci – stavby

LV	p.č.	nemovitá věc	výměra	katastrální území	podíl
3538	5661/83	garáž	20	Jihlava	1/1

obec Jihlava, okr. Jihlava, kraj Vysočina

Dlužník:	Przybyla Petr, Bratří Čapků 2818/31, 586 01 Jihlava	690311/4361
Objednatel posudku:	JUDr. Dagmar Kordas Koláková insolvenční správce Slovanská 3240/7A 787 01 Šumperk	
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí, pro insolvenční řízení č.j. KSBR 31 INS 18828/2021	
Posudek vypracoval:	Ing. Vladislav Gasnárk, LL.M.	
Datum místního šetření:	nebylo realizované	
Datum provedení ocenění:	29.5.2024	
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění	

Znalecký posudek je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení + elektronickou verzi,
ve formátu PDF, obdrží zadavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

Tento posudek je vypracovaný jako znalecký posudek, který je obsahově platný podle podmínek nového zákona o znalcích a prováděcí vyhlášky.

0. OBSAH

Znalecký posudek – titulní strana

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Účel znaleckého posudku*
- 1.2. Odborná otázka zadavatele*
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku*

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat*
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis*
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat*
- 2.4. Popis oceňovaných nemovitých věcí*

3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat*
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat*
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat*

4. POSUDEK

- 4.1. Popis postupu při analýze dat*
- 4.2. Výsledky analýzy dat*
- 4.3. Další zjištění*
- 4.4. Porovnávací metoda – stanovení jednotkové ceny pro daný druh nemovité věci*

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy*
- 5.2. Kontrola postupu*

6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky*
- 6.2. Odpověď*
- 6.3. Podmínky správnosti závěru*
- 6.4. Znalecká doložka*
- 6.5. Datum*
- 6.6. Otisk znalecké pečeti*
- 6.7. Podpis*

7. PŘÍLOHA

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Účel znaleckého posudku

Na základě elektronické objednávky, kterou zaslala insolvenční správce JUDr. Dagmar Kordas Koláková, se sídlem ul. Slovanská 3240/7A, 787 01 Šumperk, č.j. KSBR 31 INS 18828/2021, byl jsem přiřazen jako znalec: - k ocenění nemovité věci:

LV	pč./čp/čj	nemovitá věc	výměra	katastrální území	podíl
3538	č.e. 738	garáž	20	Jihlava	1/1

obec Jihlava, okr. Jihlava, kraj Vysočina

1.2. Odborná otázka zadavatele

Znalci se ukládá, aby v právní věci:

dlužníka **Przybyla Petr**, Bratří Čapků 2818/31, 586 01 Jihlava

a insolvenčního řízení, vedeného u Krajského soudu v Brně, ocenil nemovité věci zde uvedené, jejich příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s těmito nemovitými věcmi spojené, obvyklou cenou, aby nemovité věci ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, aby tyto věci ocenil jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokladují a stanovil **obvyklou cenu**.

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura a znalecké standardy.

V § 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“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 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé ceny bude použita tato oceňovací metoda:

Zdůvodnění obvyklé ceny

Pro ocenění obvyklou cenou byla jako rozhodující stanovena hodnota porovnávací, a to pro vlastní pozemek, do ceny jsou zahrnuté i venkovní úpravy, nadzemní nebo podzemní vedení, případně existující trvalý porost a stavby. Na základě výše uvedených zjištění uvažuji cenu nemovitých věcí, využívaných, jak je výše uvedeno, ve výši porovnávací hodnoty.

Volba metody pro ocenění a postup ocenění

Postup pro ocenění stavby porovnávacím způsobem

Cena stavby se zjistí vynásobením zvolené měrné jednotky, charakteristického porovnatelného parametru daného typu stavby, např. obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, podlahová plocha, jednotkovou cenou určenou porovnávací metodou. Na základě skutečného užití oceňované stavby bude zjištěna cena staveb obdobného využití, pokud toto nebude možné, tak cena nabídek staveb obdobného využití, popřípadě kombinace výše uvedeného. U všech informací platí pravidlo aktuálnosti cen. U nabídkových cen je možné použít objektivizační koeficient (v rozmezí 0,7–1,0) se zdůvodněním, zohledňující zejména transakční náklady, nebo dobu zveřejnění nabídky. Kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou u staveb zejména: účel užití, poloha v obci vzhledem k účelu užití, stavebně technický stav, materiálové charakteristiky, vybavenost, velikost a možnost komerční využitelnosti. Zjištěným cenám lze přidělit body v rozmezí 1 až 4, vyjadřující míru shody s oceňovanou stavbou a určí se základní cena, jako vážený průměr cenových údajů a jim přiřazených vah. Základní cenu lze dále upravit cenovými faktory zohledňujícími: polohou stavby v obci, popřípadě v lokalitě, příslušenství stavby, pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou, technickou vybavenost pozemku, právní vztahy a širší vztahy. Jednotlivé faktory mohou cenu snížit

nebo zvýšit (až o 20%). V případě velmi špatného stavebně-technického stavu objektu lze základní cenu snížit (až o 30%).

Porovnávací metoda ocenění věci nemovité je založena na principu substituce. Předpokládá se, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu věcí nemovitých porovnáním s cenami dosaženými při obchodech s věcmi nemovitými podobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné (substituty). Protože však každá věc nemovitá je jedinečná, je nutné jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi (adjustací). Srovnatelné podobné věci (vzorky pro ocenění) jsou oproti oceňované věci lepší nebo horší. Pokud je vzorek věci horší než oceňovaná věc, je cena oceňované věci oproti ceně vzorku vyšší. Pokud je vzorek věci lepší než oceňovaná věc, je cena oceňované věci nižší oproti ceně vzorku. Výsledkem porovnávacího přístupu je porovnávací hodnota věci nemovité. Je nutné, aby zpracovatel ZP metodu ocenění podřídil jednoznačnému a nezpochybnitelnému určení ceny obvyklé. Musí být splněna implicitní podmínka existence adekvátních porovnávacích případů. Cenové vzorky pro porovnání nesmějí být ovlivněny výsledkem mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vlivem zvláštní obliby. Za určité situace zpracovatel může obvyklou cenu určit s oporou tržní hodnoty, pokud ale výsledek neodporuje definici ceny obvyklé podle § 2 zákona č. 151/97 Sb.

Způsoby porovnání

Přímé porovnání

Porovnávací hodnota se hledá porovnáním oceňované věci nemovité s konkrétními referenčními vzorky, u kterých je známa prodejní cena.

Nepřímé porovnání

Porovnávací hodnota se hledá porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u kterého jsou vedle prodejních cen definovány i jeho typické charakteristiky. Může to být průměrná cena stavebních pozemků podle ČSÚ. Metoda nepřímého porovnání je především vhodná jako kontrolní a podpůrný nástroj pro konečný výrok o ceně. Ve výjimečných specifických případech, například pozemků malých výměr, při nedostatku jiných vhodných porovnávacích případů akceptuje zadavatel použití nepřímé porovnávací metody. Použití nepřímé porovnávací metody musí být odůvodněno.

Obecné postupové schéma

Vzájemné porovnání systémem lepší a horší, je nutné promítnout do ceny vzorku. Cenu vzorku adjustovat tak, aby po korekcích (úpravách) ukazovala na porovnávací hodnotu věci oceňované. Rozdíl mezi vzorkem a oceňovanou věcí lze buď kvantifikovat – to je vyjádřit konkrétní ověřitelnou srážkou nebo přirážkou, nebo pouze hodnotit. Porovnávací hodnotu lze odhadovat v intervalu cen od nejlepšího po nejhorší vzorek.

Výběr vzorků pro porovnání

Zpracovatel ZP musí definovat segment, případně podsegment trhu. Tato definice následně určí okruh vzorků. Příklady segmentů a podsegmentů:

- segment oceňovaných nemovitých věcí
- podsegment pozemků v jednotném funkčním celku
- podsegment – navazující na zastavěnou nebo zastavitelnou část obce (zde je vyšší cena)

Podobné srovnatelné nemovité věci se známou realizovanou cenou jsou tzv. porovnávací vzorky-referenční vzorky pro porovnání. Vzorek zejména svojí polohou (místem), svým využitím v současnosti a budoucnosti, velikostí a dobou realizace ceny odpovídá – podobá se – oceňované věci a umožňuje odhadnout její cenu – referuje o ceně. Při výběru vzorku nutno respektovat především podmínku jeho přiměřené homogenity pro porovnání, tj. aby odpovídal shodnému segmentu trhu jako věci oceňované a podobal se jim zejména, co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti. Nepodaří-li se najít vhodné vzorky v blízkém okolí, doporučuje se použít i vzorky vzdálenější. Cílem porovnávacího přístupu je využít a jeho pomocí vytěžit alespoň přibližné indicie, které by třeba jen orientačně mohly naznačit některou z hranic či vyloučit nepravděpodobné úrovně porovnávací hodnoty, případně argumentačně podepřít indicie z ostatních přístupů pro finální odhad hodnoty věci. Při výběru vzorků je třeba preferovat kvalitu před kvantitou a snažit se, pokud možno uplatnit vzorky horší a lepší tak, aby oceňované věci nemovité takto byly „orámovány“ a aby výsledná hodnota, pokud možno ležela uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Kritéria výběru vzorků pro porovnání

Vždy musí být vzorky a jejich vhodnost pro porovnání posouzena z těchto hledisek:

- Podmínky prodeje (vlastnické poměry, účastníci prodeje, dražba, aukce, nabídkové řízení, podílové vlastnictví, věcná břemena, nájemní smlouva)
- Čas prodeje (aktuálnost ceny)
- Typ ceny – relevantní jsou realizované ceny s doložením kupními smlouvami
- Struktura ceny (s/bez DPH)
- Lokalita – poloha (v místě a v širších geografických souvislostech)
- Stav podle operátu KN, ÚPD, skutečného současného a budoucího využití

U pozemků stavebních je důležitým kritériem vhodnosti pro porovnání velikost pozemku a charakter přípustné budoucí zástavby (zastavěnost), budoucnost komerčního využití, právní stav (případná stavba je součástí pozemku či nikoliv), stav inženýrských sítí apod. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

U pozemků zemědělských je důležité posoudit lokalitu z hlediska zemědělského využití. Zde je důležitým prvkem podobnosti a srovnatelnosti BPEJ pozemku oceňovaného. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

U staveb jako samostatné věci je důležitá poloha v obci vzhledem k účelu užití, stavebně technický stav (opotřebení), materiálová charakteristika, vybavenost, velikost, komerční využití. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

U pozemků s trvalými porosty je důležité, zda jde o porosty, které jsou nebo nejsou v souladu s využitím evidovaným podle operátu katastru nemovitostí, s územně plánovací dokumentací a uvažovaným budoucím využitím pozemku. Nutno zjistit, zda porosty budou odstraněny jako nežádoucí zátěž pozemku nebo bude uvažováno o jejich výnosovém, okrasném, ochranném využití. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel – insolvenční správce uvedl základní informace o dlužníkovi, o vlastnictví, zadal požadavek na vypracování znaleckého posudku, a to stanovit cenu obvyklou.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec požadovaná data pro znalecký posudek získal z veřejných zdrojů, a to insolvenčního rejstříku, katastru nemovitostí, listu vlastnictví a informací podaných insolvenčním správcem.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Základní informace, dodané zadavatelem, zjištěné znalcem, podklady z ortofoto mapy, satelitní snímky, informace z evidence katastru nemovitostí.

LV:	3538
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Jihlava
Katastrální území:	Jihlava
Počet obyvatel:	52 548

2.2.1. Výpis z katastru nemovitostí: - viz nahlížení do KN část A: vlastník - dlužník

Przybyla Petr, Bratří Čapků 2818/31, 586 01 Jihlava	
---	--

podíl:	1/1
--------	-----

část B: viz posudek

část C, D: viz list vlastnictví

2.2.2. Katastrální mapa, ISKN, snímky z katastrální mapy ze systému web stránky ČÚZK

- 2.2.3. **Výsledky místního šetření**, prohlídka nemovité věci nebyla provedena, dle požadavku insolvenčního správce
- 2.2.4. **Porovnání skutečného stavu s dokumentací**, Dle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném znění, pro oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. Toto nebylo v daném případě využito. Viz popis.
- 2.2.5. **Jiné informace**, objednavatelem nebo povinným nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě, které by byl předmět ocenění užíván. V případě zaslání vyžádané či zjištěné nájemní (pachtovní) smlouvy, tato bude samostatně zaslaná insolvenčnímu správci. Dle LV nebylo zjištěno věcné břemeno. Není předmětem ocenění. Finanční závazky vlastníka (spoluvlastníka) případně evidované na předloženém listu vlastnictví, se do výše ceny podílu na nemovitých věcech, dle tohoto posudku nezahrnují. Výpočet podílu na nemovitých věcech není uvedený v DPH a nepodléhá odvodu DPH.
- 2.2.6. **Další podklady**, informace o cenách nemovitých věcí získaných z web stránek realitních kanceláří, pro odhad ceny obvykle, údaj o počtu obyvatel (Malý lexikon obcí). Přírodní katastrofy, radonové riziko, dle mapy záplavových území se nenachází zájmová nemovitá věc v oblasti povodí, v dané lokalitě není žádné riziko povodně. V místě nehrozí sesuv půdy, pozemek se nenachází v poddolovaném území, ani zde není hrozba jiných přírodních katastrof. Jelikož nebylo předloženo měření koncentrace radonu, je proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika pro danou lokalitu radonový index – 1 (nízký).

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace a údaje o nemovitých věcech byly zjištěny z listu vlastnictví, ortofotomapy, sdělení insolvenčního správce, a jsou uvedeny ve znaleckém posudku, další informace nebyly zaslány.

2.4. Popis oceňovaných nemovitých věcí

Veškeré informace a údaje a identifikace o nemovitých věcech byly zjištěny z předložených písemných podkladů a zdrojů veřejných rejstříků. Všechny oceňované nemovité věci jsou ve vlastnictví identifikovaného vlastníka.

Dle veřejných rejstříků a webových stránek, bylo zjištěno, že předmětná nemovitá věc se nachází v obci Jihlava. Nemovitá věc – garáž na pozemku jiného vlastníka se nachází v intravilánu obce, v zastavěné části obce, ve výšce 512 metrů nad mořem.

Oceňovaná garáž č.e. 738, je v řadové zástavbě dalších garáží. Garáž je zděná, vstup dvoudvéřové jednoduché plechové vrata. Vrata nejsou zateplená, jsou natřená základní barvou, do garáže je vjezd z veřejné komunikace. Podlaha v garáži je betonová mazanina bez montážní jámy, strop a stěny vnitřní a venkovní jsou s vápennou omítkou, vnitřní vymalování základní – vápnem. Po pravé straně je na povrchu stěny rozvod elektřiny, jističe jsou ve venkovní rozvodné skřínce. Levá strana garáže je tvořena kovovým regálem, Garáž slouží jako skladiště. Střecha garáže je plechová, oplechování základní.

Celkový technický stav garáže je v horším technickém stavu, garáž je neudržovaná.

Další popis se zde neuvádí.

3. N Á L E Z

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Základní definice některých pojmů jsou uvedeny ve znaleckém posudku. Jedná se o stanovení ceny obvyklé.

Rozsah ocenění uvedeným v tomto posudku je pro účely:

- insolvenčního řízení

Datum rozhodnutí o úpadku:	30.11.2021
----------------------------	------------

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data, informace a údaje byly vloženy do jednotlivých tabulek v posudku, provedeno vyhodnocení získaných údajů a závěry výpočtu byly sděleny ve formě výpočtu v tabulce posudku.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Sebraná data jsou získaná z listu vlastnictví, ověřeno ve veřejném rejstříku nemovitostí, dále údajů získaných od insolvenčního správce, dlužníka a dále údaje z veřejných web stránek, dálkového přístupu katastru nemovitostí.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Získané informace a údaje byly zapsané do oceňovacího programu a výpočet zveřejněný v tabulce.

4.2. Výsledky analýzy dat

Analýza dat byla provedena, a to přípravou hromadných dat, kontrolou dat, jejich čištění, transformace do výpočtu, popisem, redukcí, sumarizací a vizualizace.

4.2.1. Ocenění – pozemky / cena zjištěná – obvyklá cena

Pozemek nebyl zjištěn, cena zjištěná se zde v posudku nepoužije.
Pozemek nebyl zjištěn, obvyklá cena se zde v posudku nepoužije.

4.2.2. Ocenění – porosty / cena zjištěná – obvyklá cena

Porost nebyl zjištěn, cena zjištěná se zde v posudku nepoužije.
Porost nebyl zjištěn, obvyklá cena se zde v posudku nepoužije.

4.2.3. Ocenění – stavba / cena zjištěná – obvyklá cena

Stavba byla zjištěna, cena zjištěná se zde v posudku neuvádí.
Stavba byla zjištěna, obvyklá cena se zde v posudku uvádí.

Stavba garáže se nachází na pozemku p.č. 5661/83 (vlastník: Statutární město Jihlava)

4.2.4. Ocenění věcných břemen váznoucí na předmět ocenění a závad

Na LV č. 3538 pro katastrální území k.ú. Jihlava, obec Jihlava, okr. Jihlava, kraj Vysočina, není zapsané věcné břemeno, ve prospěch nemovité věci a zatěžující nemovitou věc.

Závadami jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitou věc zatěžovala i nadále. Aktuálnost zapsaného věcného břemene nebyla doložena.

Znalec ve znaleckém posudku oceňuje jednotlivě všechna práva a závady spojené s nemovitou věcí. Práva spojená s nemovitou věcí jsou věcná břemena zapsaná v katastru nemovitostí ve prospěch nemovité věci, nájemní práva nebo jiná práva (např. výpůjčka), která budou (mohou) přinášet i po prodeji nemovité věci prospěch. Závadami jsou věcná břemena a nájemní práva, která zatěžují nemovitou věc a snižují její obvyklou cenu. Závadami nejsou práva, která váznou na nemovité věci pro zajištění pohledávek věřitelů povinného

nebo jiných osob – např. zástavní právo. Za účelem zjištění, zda jsou s nemovitou věcí spojena práva a závady, nařídí soud ohledání nemovité věci a jejího příslušenství, ledaže by bylo zřejmé z obsahu spisu, že s nemovitou věcí nemohou být žádná práva ani závady spojeny a že je nepochybně zjištěno, jaké příslušenství k nemovité věci patří.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Výpočet věcného břemene se realizuje dle § 39. Ocenění věcného břemene zde není realizované.

Žádné další závady, nájemní smlouvy nejsou dlužníkem, ani insolvenčním správcem, ani jiným, předloženy znalci. V případě pozdějšího zjištění těchto práv a závad budou samostatně řešena.

4.3. Další zjištění

Další zjištění zde jsou uvedena. Dle veřejného přístupu z ISKN a LV bylo zjištěno: zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo exekutorské podle § 69a eř. Další nemovité věci, pokud jsou případně zapsané na LV nejsou předmětem ocenění, pokud jejich ocenění nesouvisí i s uvedením hodnoty obydlí, toto případné ocenění by bylo uvedeno v jiném znaleckém posudku, s uvedením obvyklé ceny.

4.4. Porovnávací metoda – stanovení jednotkové obvyklé ceny pro daný druh nemovité věci

Stanovení obvyklé ceny dle inzerce realitních kanceláří

Obvyklá dle inzerce realitních kanceláří byla použita, byly analýzou realizovaných nabízených prodejů dle inzerátů zjištěny vhodné porovnávací vzorky.

1) Prodej

Cena v Kč	490 000
Přepočet Kč/ m ²	

ID nemovitosti:	9
Celková plocha:	18
Datum vložení:	2024
Obec:	Jihlava
Okres:	Jihlava



Představuji vám garáž o výměře 18m² ve velmi lukrativní lokalitě. Nad garážemi se plánuje developerská výstavba. Do garáže je zavedena elektřina. Stojí na pozemku obce Jihlavy, které má předkupní právo.

2) Prodej

Cena v Kč	515 000
Přepočet Kč/ m ²	

ID nemovitosti:	1258
Celková plocha:	16
Datum vložení:	2024
Obec:	Jihlava
Okres:	Jihlava



Popis nemovité věci

Nabízím k prodeji garáž v řadové zástavbě v lokalitě pod hlavním hřbitovem o zastavěné ploše 16 m². Bez elektřiny. Stavba stojí na obecním pozemku, aktuální nájemné činí 100/m²/rok.

3) Prodej

Cena v Kč	490 000
Přepočet Kč/ m ²	

ID nemovitosti:	200
Celková plocha:	20
Datum vložení:	2024
Obec:	Jihlava
Okres:	Jihlava

**Popis nemovité věci**

garáž v osobním vlastnictví v Jihlavě, ul. Na Vyhlídce o výměře 20 m². Garáž je v dobrém technickém stavu a je možnost do ní připojit elektřinu - 230 V. Pozemek je pronajatý od Města Jihlava

4) Prodej

Cena v Kč	450 000
Přepočet Kč/ m ²	

ID nemovitosti:	0180
Celková plocha:	26
Datum vložení:	2024
Obec:	Jihlava
Okres:	Jihlava

**Popis nemovité věci**

Prodej garáže za hlavním vlakovým nádražím v Jihlavě. Prostorná a suchá garáž se zastavěnou plochou 26 m² je postavena na pozemku jiného vlastníka,

č.	ID	datum	výměra m ²	cena Kč	Spoluvlastnický podíl	Jednotková cena	K1 Redukce pramene ceny	K2 Velikosti objektu	K3 Poloha	K4 Dostupnost	K5 Celkový stav	K6 Vliv pozemku – stavby	K7 Úvaha zpracovatele ocenění	KC koeficient celkový	Porovnávací hodnota Kč
1.	9	2024	18	490 000	1/1	27 222	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9	24 500
2.	1528	2024	16	515 000	1/1	32 188	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9	28 970
3.	200	2024	20	490 000	1/1	24 500	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9	22 050
4.	0180	2024	26	450 000	1/1	17 308	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9	15 578
x	Výpočet	xx		xx	xx	x								x	22 775

Poznámka: Zde uvedené ceny nemovitých věcí dokladované dle inzerce širšího rozsahu, **lze použít** pro stanovení obvyklé ceny zde oceňované nemovité věci.

Stanovení tržní hodnoty dle evidence dálkového přístupu katastru nemovitostí

Vzorky realizovaných prodejů pozemků dle katastru nemovitostí, zjištěné výpisem dálkového přístupu KN

1. Pracoviště	Ceny z dálkového přístupu KN nebyly použité				
Nemovitost	pozemek				
LV	č.				
	k.ú.				
Typ smlouvy	kupní			výměra m ²	
Řízení				Přepočet porovnávací ceny na 1 m ² (zaokrouhleno)	
Cena za nemovitost v Kč			Kč/ m ²	korekce	+0

č.	řízení	datum	výměra m ²	cena Kč cena Kč/m ²	Spoluvlastnický podíl	Jednotková cena Kč/m ²	K1 Redukce pramene ceny	K2 Velikosti objektu	K3 Poloha	K4 Dostupnost	K5 Celkový stav	K6 Vliv pozemku – stavby	K7 Úvaha zpracovatele ocenění	KC Koeficient celkový	Korekce (Index HB)	Porovnávací hodnota Kč/m ²
1.	XX				1/1		1	1	1	1	1	1	1	1	+0	
2.					1/1		1	1	1	1	1	1	1	1	+0	
3.					1/1		1	1	1	1	1	1	1	1	+0	
X	Průměr – zaokrouhleno	XX	XX	XX	XX	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

Poznámka: Zde uvedené ceny nemovitých věcí dokladované dle údajů dálkového přístupu KN, nelze použít pro stanovení ceny zde oceňované nemovité věci. Extrémní hodnoty mohou být vyřazené.

Úprava koeficientů K1 až K7 nebyla provedena (*uvedenou sjednanou cenu v kupní smlouvě, mezi účastníky řízení, nelze dodatečně upravovat*). *Nebyla realizovaná rekondice ceny, jako upravení a upravování konečné finální ceny.*

Použití nabídkové a poptávkové ceny a její úpravu na „cenu konečnou“, zde nelze použít, protože není známa výše nabízené ceny a prodej by se za takovou cenu neuskutečnil.

Korekce ceny je např.

- znehodnocený pozemek, náklady na eliminaci znehodnocení, tj odstranění černé skládky, ekologické zátěže odstranění zbytků stavby apod.

- zhodnocený pozemek např. zasilováním, parcelací apod.

Korekce ceny se neprovádí u ceny sjednané v časovém období do 12 měsíců před požadovaným datem ocenění v porovnání se zpětným datem vkladu vlastnictví. Pro přepočtení ceny může být použitý cenový index (HB index) **pozemku i stavby**. /viz tabulka/, zde případná uvedená výše korekce, je dle zjištěných cenotvorných faktorů vzorku.

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje dostupnost, vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání. Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Na základě výsledků porovnávací metody, kvalifikovaným odhadem a prodávaných nemovitých věcí stanovují jednotkovou obvyklou cenu pro daný druh nemovité věci:

Stavební pozemek	Kč/m ²	Porost – trvalé lesní dřeviny	Kč/m ²
Rodinný dům – byt (obvyklá cena)	Kč/m ²	Garáž <i>bez pozemku</i>	22 775 Kč/m ²
Zastavěný pozemek (cena zjištěná)	Kč/m ²	Vodní plocha (rybník, jezero)	Kč/m ²
Lesní pozemek bez lesního porostu	Kč/m ²	Lesní pozemek s lesním porostem	Kč/m ²

vlastník/ stavba	stanovení ceny pro:	výměra v m ²	x	jednotková cena v Kč/ m ²	=	Kč	podíl Kč
č.e. 738	garáž	20	x	22 775	=	455 500	
celkem	x	x	-	zaokrouhleno	=	455 500	

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku: Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byla použita kupní cena, dle údajů evidence o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, vedených příslušným katastrálním úřadem.

Znalec sděluje, že tento znalecký posudek neobsahuje výpočet ceny zjištěné, pro případné porovnání s cenou obvyklou, pokud nelze cenu obvyklou stanovit. Zde lze cenu obvyklou stanovit.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Interpretace dat a prezentace dat byla použita. Interpretací dat byly zjištěny výsledky, či vysvětlení zjištěných závěrů, či výsledků výpočtu.

Prezentace dat byla použita při popisu a třídění dat, pro případné analýzy, případně popisné komentáře – výsledků – tabulek – závěrů.

Při interpretaci výsledků mohou nastat chyby. Toto stanovujeme pak jako, že realita je pravděpodobná, či statistická souvislost je prokázána s jistou spolehlivostí.

Zde objasnění výsledků výpočtu zadané hodnoty, jsou doloženy jako opakovatelné a ověřitelné a dále doložené zkušenostmi znalce. Také se při interpretaci výsledků musí počítat i s rizikem chyb a s faktory negativně ovlivňující výsledky analýzy (např. přetížení daty, chybný první dojem, informační nedostupnost, scházející informace, fiktivnost, když nejsou data a je nutné porovnání s průměrem nebo libovolně zvoleným základem).

5.2. Kontrola postupu

Při zpracování znaleckého posudku byly všechny vstupní data, informace, získané výsledky, podklady a údaje, dodané zadavatelem, sdělené dlužníkem, získané při místním šetření, zjištěné z veřejných web stránek, doložené znalcem, zkontrolované, údaje logicky vyhodnocené, extrémní hodnoty max/min a zřejmé chyby a nepřesnosti, byly vyřazeny, resp. se k těmto podkladům a údajům vůbec nepřihlíželo.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Na základě elektronické objednávky, kterou zaslala insolvenční správce JUDr. Dagmar Kordas Koláková, se sídlem ul. Slovanská 3240/7A, 787 01 Šumperk, č.j. KSBR 31 INS 18828/2021, byl jsem přibrán jako znalec:

- k ocenění nemovité věci:

LV	pč./čp/čj	nemovitá věc	výměra	katastrální území	podíl
3538	5661/83	garáž	20	Jihlava	1/1

obec Jihlava, okr. Jihlava, kraj Vysočina

Znalci se ukládá, aby v právní věci:

dlužníka **Przybyla Petr**, Bratří Čapků 2818/31, 586 01 Jihlava

insolvenčního řízení, vedeného u Krajského soudu v Brně, ocenil nemovité věci zde uvedené, jejich příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s těmito nemovitými věcmi spojené, obvyklou cenou, aby nemovité věci ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, aby tyto věci ocenil jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokladují a stanovil **obvyklou cenu**.

6.2. Odpověď

Na základě podkladů, oceňuji nemovitou věc, jak je uvedeno ve znaleckém posudku, v souvislosti se současnou situací na trhu s nemovitými věcmi vyjádřenou ve formě **obvyklé ceny** dle zákona č. 151/1997 Sb., **určuji ve výši:**

1.	Przybyla Petr , Bratří Čapků 2818/31, 586 01 Jihlava	
	Obvyklá cena	podíl 1/1 455 500 Kč
Slovy:	<i>Čtyři sta padesát pět tisíc pět set korun českých</i>	

Cena oceňované nemovité věci je bez DPH.

Nebyl zjištěn žádný další důvod pro snížení, či zvýšení ceny obvyklé.

6.3. Podmínky správnosti závěru (nebo odůvodnění nepřesnosti závěru, kdy podklady nebo metoda neumožňují vyslovit jednoznačný závěr)

Obvyklá cena (tržní, obecná) – je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd. Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech **větší než nabídka**. Četnost realizovaných obchodů je na **střední úrovni**. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně **omezená nabídka** obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o **polohu průměrnou**. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **středně obchodovatelný**.

Stanovená cena výpočtu je dle získaných použitých informací a podkladů dostatečně správná, má číselnou vypovídací hodnotu, kvalifikovaný závěr výpočtu umožňuje stanovit obvyklou cenu.

V tomto případě bylo možné použít získané informace ke stanovení obvyklé ceny, a to z důvodů, že byly zjištěny relevantní porovnávací segmenty k ceně oceňované nemovité věci.

S odkazem na ustanovení § 1a odst. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhlášky v platném znění, se by byla nemožnost určení obvyklé ceny dokladována neexistencí prodejních cen relevantně porovnatelného oceňovaného majetku.

Bylo možné použít způsob porovnávací, ne výnosový nebo nákladový.

Pro účely ocenění nemovitých věcí uvedených v posudku, pro odhad obvyklé ceny byla použita metoda porovnávací.

Pro účely ocenění nemovitých věcí uvedených v posudku, pro cenu zjištěnou, nebyl použitý výpočet dle aktuálně platných oceňovacích předpisů, k datu ocenění.

Podklady a metoda umožňují vyslovit vzhledem k podmínkám správnosti jednoznačný závěr, skutečnosti snižující jeho přesnost, nebyly zadavatelem sděleny.

Konzultant a důvod jeho přibrání k řešení dílčí otázky: *s konzultantem se neřeší žádná dílčí otázka.*
Důvod přibrání konzultanta: *Konzultant nebyl přibrán.*

Odměna nebo náhrada nákladů znalce.

Byla sjednaná smluvní odměna.

Prohlášení znalce

Znalec dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec.

Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Znalec prohlašuje, že dle § 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalec prohlašuje, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. není podjatý:

- a) poměru k věci
- b) poměru k účastníkovi řízení
- c) poměru k zástupci účastníka řízení
- d) poměru k zadavateli
- e) poměru k orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal
- f) poměru k správnímu orgánu, kde bude znalecký posudek použit

Znalec tento znalecký posudek vypracoval v souladu s následujícími obecnými předpoklady, obecně uznávanými profesními a etickými pravidly pro oceňování a odhad majetku a omezujícími podmínkami, kdy znalec:

- 1) vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů a neodpovídá zejména:
 - za pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňované nemovité věci
 - za pravost a platnost práv nájemních vztahů k předmětným nemovitým věcem, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na vypracovaný znalecký posudek
- 2) vycházel z toho, že informace získané z předložených podkladů pro vypracování znaleckého posudku jsou věrohodné a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány a předpokládá se, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadluženosti
- 3) vypracoval znalecký posudek podle podmínek platných v době vypracování znaleckého posudku a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání znaleckého posudku
- 4) nebere žádnou odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému byl znalecký posudek zpracován
- 5) tento znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době, ke které je znalecký posudek vypracováván
- 6) není přímo a ani nepřímo finančně nebo jinak zainteresován na osobě klienta nebo naopak
- 7) nesmí oceňovat současně stejný majetek v režimech různých zákonů (jako znalec a jako odhadce majetku v režimu živnostenského zákona) nebo pod různou právní formou (jako podnikající fyzická osoba a jako společník právnické osoby s omezeným ručením)
- 8) nesmí být přímo a ani nepřímo zainteresován na oceňovaném majetku, na změnách jeho hodnoty v souvislosti s oceněním, na jeho koupi či prodeji (zejména nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem)
- 9) zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty

6.4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, ze dne 5.12.2012, č.j. Spr 4242/2011 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod číslem 048454/2024.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1818-027/2024 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znalecký posudek je vypracován ve třech vyhotoveních, z nichž dvě vyhotovení + elektronickou verzi, ve formátu PDF, obdrží zadavatel a jedno vyhotovení zůstává založeno u zhotovitele.

Tento znalecký posudek obsahuje –14 - stran a obsahuje přílohu.

6.5. Datum

Znalecký posudek vypracován dne 29.5.2024.

6.6. Otisk znalecké pečeti

znalecká pečet'

6.7. Podpis

Ing.

Vladislav

Gasnárek

Digitálně

podepsal Ing.

Vladislav

Gasnárek

Datum:

2024.06.06

22:54:22 +02'00'

Ing. Vladislav Gasnárek, LL.M.

Lednická č. 734/158

690 06 Břeclav 6

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5

© **Copyright:** Znalecký posudek je duševním vlastnictvím zhotovitele.

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele díla. Znalecký posudek lze použít jen pro účel, pro který byl vyhotoven.

7. PŘÍLOHA

Číslování stran přílohy není uvedeno

Označení přílohy

Příloha : kopie

- list vlastnictví
- foto nemovité věci



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
JUDr. Dagmar Kordas Koláková

JUDr. Dagmar Kordas Koláková, advokátka, se sídlem Slovanská 7A, 787 01 Šumperk, provozovna Jaselská 197/14, 602 00 Brno, insolvenční správce dlužníka: Petr Przybyla, r.č. 690311/4361, IČ 40469158, bytem Bratří Čapků 2818/31, 586 01 Jihlava, koresp. adresa: Bratří Čapků 2818/31, 586 01 Jihlava

sp. zn. IS: 3503

V Šumperku dne 8.8.2024

Krajský soud v Brně

Sp. zn.: KSBR 31 INS 18828 / 2021

V insolvenční věci
dlužníka: Petr Przybyla, r.č. 690311/4361, IČ 40469158

Přípis

Přílohou zasílám znalecký posudek.

S pozdravem

JUDr. Dagmar Kordas Koláková
insolvenční správkyňe

Přílohy:

- Znalecký posudek



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2023 09:20:53

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Kat.území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 3538

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava

B Nemovitosti

Slavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Jihlava, č.e. 738

garáž

5661/83, LV 10001

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 237.678,93 Kč s příslušenstvím, ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava,
RČ/IČO: [REDACTED]
Stavba: Jihlava, č.e. 738

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 3 č.j.091 EX-00537/2010 -120 (č.j. 2 Nc 5713/2009-14) ze
dne 24.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2014 21:14:05. Zápis
proveden dne 14.05.2014.

V-1848/2014-707

Pořadí k 25.03.2014 21:14

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- ke spoluvlastnickému podílu 1/2

- k zajištění pohledávky:

existující, dle vykonatelných platebních výměrů v celkové výši 123.014,00 Kč, včetně
příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Jihlava, Brtnická
989/25, 58601 Jihlava

Povinnost k

Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava,
RČ/IČO: [REDACTED]
Stavba: Jihlava, č.e. 738

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) č. 47007/220-8030-10.10.18/VP/EXE/836/18-4KR ze
dne 11.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2018 18:01:34. Zápis
proveden dne 06.11.2018.

V-8329/2018-707

Pořadí k 11.10.2018 18:01

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2023 09:20:53

Obec: 586846 Jihlava

Okres: CZ0632 Jihlava

List vlastnictví: 3538

Území: 659673 Jihlava

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2
k zajištění pohledávky:

existující, dle vykonatelného platebního výměru na celkovou dlužnou částku ve výši
43.199,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Jihlava, Brtnická
989/25, 58601 Jihlava

Povinnost k

Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava,
RČ/IČO: [REDACTED]
Stavba: Jihlava, č.e. 738

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) 47007/220-8070-31.7.19/VP/EXE/400/19-2KR ze dne
31.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2019 10:59:24. Zápis proveden
dne 23.08.2019.

V-6084/2019-707

Pořadí k 01.08.2019 10:59

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

JUDr. Ingrid Švecová, Exekutorský úřad Praha 3

Povinnost k

Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Jihlavě 2 Nc-5713/2009 -14 ze
dne 1.6.2009 (právní moc dne 10.4.2010) a Usnesení Okresního soudu v Jihlavě
č.j.2 Nc 5713/2009-17 ze dne 7.1.2010 (právní moc dne 16.3.2010) o změně
exekutora. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2014 21:10:57. Zápis proveden
dne 31.03.2014; uloženo na prac. Jihlava

Z-1594/2014-707

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 1/2

Povinnost k

Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava,
RČ/IČO: [REDACTED]
Stavba: Jihlava, č.e. 738

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 č.j.091
EX-00537/2010 -121 (2 Nc 5713/2009-14) ze dne 24.03.2014. Právní účinky
zápisu k okamžiku 25.03.2014 21:09:49. Zápis proveden dne 01.04.2014; uloženo
na prac. Jihlava

Z-1606/2014-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Martin Růžička se sídlem ve Zlíně

Povinnost k

Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava,
RČ/IČO: [REDACTED]

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2023 09:20:53

Obec: 586846 Jihlava

Okres: CZ0632 Jihlava

List vlastnictví: 3538

Území: 659673 Jihlava

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 77 Ex-5264/2014 -7 ze dne 03.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2015 21:45:19. Zápis proveden dne 27.01.2015; uloženo na prac. Zlín
Z-550/2015-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava,

RČ/IČO: [REDACTED]

Stavba: Jihlava, č.e. 738

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín č.j.:077EX-5264/2014 -19 (2 EXE 6272/2014 - 7) ze dne 23.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2015 21:45:06. Zápis proveden dne 30.01.2015; uloženo na prac. Jihlava
Z-391/2015-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova ul. 53, Třebíč, 674 01 Třebíč

Povinnost k

Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Třebíč 042 EX-2342/2015 -14 ze dne 02.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2016 11:49:33. Zápis proveden dne 04.02.2016; uloženo na prac. Třebíč
Z-456/2016-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

Povinnost k

Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava,

RČ/IČO: [REDACTED]

Stavba: Jihlava, č.e. 738

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Třebíč č.j.042 EX-2342/2015 -26 (2 EXE 6298/2015-15) ze dne 03.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2016 12:20:22. Zápis proveden dne 08.02.2016; uloženo na prac. Jihlava
Z-572/2016-707

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 9237/17-23 k 14 EXE 2201/2017-9 ze dne 27.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2017 08:06:45. Zápis proveden dne 02.11.2017; uloženo na prac. Praha
Z-48958/2017-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2023 09:20:53

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 3538

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava,

RČ/IČO: [REDACTED]

Stavba: Jihlava, č.e. 738

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204
EX-9237/2017 -32 (14 EXE 2201/2017-9) ze dne 16.11.2017. Právní účinky zápisu
k okamžiku 16.11.2017 09:25:19. Zápis proveden dne 21.11.2017; uloženo na
prac. Jihlava

Z-5924/2017-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova ul. 53, Třebíč, 674 01 Třebíč

Povinnost k

Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Třebíč 042
EX-1896/2017 -7 ze dne 30.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2017
13:22:32. Zápis proveden dne 06.12.2017; uloženo na prac. Třebíč

Z-4576/2017-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava,

RČ/IČO: [REDACTED]

Stavba: Jihlava, č.e. 738

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Třebíč č.j.042EX-
1896/2017 -12 (19 EXE 2302/2017-10) ze dne 06.12.2017. Právní účinky zápisu k
okamžiku 07.12.2017 09:41:34. Zápis proveden dne 15.12.2017; uloženo na prac.
Jihlava

Z-6297/2017-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova 53, Třebíč, 674 01 Třebíč

Povinnost k

Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Třebíč 042
EX-1507/2019 -7 ze dne 02.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2019
14:54:33. Zápis proveden dne 06.12.2019; uloženo na prac. Třebíč

Z-4967/2019-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava,

RČ/IČO: [REDACTED]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2023 09:20:53

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 3538

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Stavba: Jihlava, č.e. 738

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Třebíči
č.j.042Ex-1507/2019 -13 (19 EXE 1789/2019-11) ze dne 12.02.2020. Právní
účinky zápisu k okamžiku 12.02.2020 12:54:12. Zápis proveden dne 19.02.2020;
uloženo na prac. Jihlava

Z-645/2020-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova ul. 53, Třebíč, 674 01 Třebíč

Povinnost k

Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Třebíči 042
Ex-843/2021 -7 (sloučeno s 042 Ex 2342/15) ze dne 23.08.2021. Právní účinky
zápisu k okamžiku 25.08.2021 15:52:54. Zápis proveden dne 26.08.2021; uloženo
na prac. Třebíč

Z-3148/2021-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava,
RČ/IČO: [REDACTED]
Stavba: Jihlava, č.e. 738

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Třebíč č.j.042EX-
843/2021 -11 (14 EXe 955/2021-10) ze dne 26.08.2021. Právní účinky zápisu k
okamžiku 26.08.2021 15:46:16. Zápis proveden dne 01.09.2021; uloženo na prac.
Jihlava

Z-5217/2021-707

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Brně č. KSBR31-
INS18828/2021 -A-8 ze dne 30.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
30.11.2021 11:51:24. Zápis proveden dne 02.12.2021; uloženo na prac. Jihlava

Z-7003/2021-707

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 24.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2013.

V-5047/2013-707

Pro: Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava

RČ/IČO: [REDACTED]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2023 09:20:53

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 586846 Jihlava

Území: 659673 Jihlava

List vlastnictví: 3538

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Jihlavě 26 D-753/2022 -51 ze dne 30.01.2023. Právní moc ke dni 30.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2023 12:52:00. Zápis proveden dne 14.02.2023.

V-638/2023-707

Pro: Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 01.11.2023 09:20:54

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk

Marková Dagmar Ing.

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 2587/2023-809

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



OSVOBOZENO OD SPRÁVNÍCH POPLATKŮ

sp. zn. N° 15513



DS – plochy dopravní infrastruktury

foto



foto



Informace o stavbě

Stavba:	č. ev. 738
Obec:	Jihlava [586846]
Část obce:	Jihlava [412317]
Katastrální území:	Jihlava [659673]
Číslo LV:	3538
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 5661/83
Typ stavby:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	garáž



 Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Przybyla Petr, Bratři Čapků 2818/31, 58601 Jihlava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nañizení exekuce - Przybyla Petr
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Przybyla Petr
Zahájení exekuce - Przybyla Petr

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.05.2024 17:00.