



Znalecký posudek č. 5285-465-2020

O ceně obvyklé nemovitých věcí



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Zadavatel: **JUDr. Vojtěch Mádr**
Insolvenční správce Ing. Lubomíra Veselého
Údolní 552/65, 602 00 Brno

Předmět ocenění: **Rodinný dům v k.ú. Bobrůvka, obec Bobrůvka**

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) nemovitých věcí v k.ú. Bobrůvka pro potřeby insolvenčního řízení

Oceněno k datu: 31.08.2020

Podle stavu ke dni: 29.08.2017

Datum místního šetření: 29.08.2017

Zhotovitel: STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Petr Daňhel, Ph.D.

Počet stran bez příloh: 24

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

V Brně dne 31. 08. 2020

Obsah

| | | |
|--------|--|----|
| 1 | NÁLEZ | 6 |
| 1.1 | Znalecký úkol | 6 |
| 1.2 | Účel posudku | 6 |
| 1.3 | Místní šetření..... | 6 |
| 1.4 | Prohlášení Znalce o nezávislosti | 6 |
| 1.5 | Předpoklady a omezující podmínky..... | 6 |
| 1.6 | Podklady | 7 |
| 1.7 | Identifikace nemovité věci..... | 8 |
| 1.7.1 | Vlastník | 8 |
| 1.7.2 | Nemovitosti | 8 |
| 1.8 | Popis lokality..... | 8 |
| 1.8.1 | Místopis | 8 |
| 1.8.2 | Lokalizace předmětu ocenění | 9 |
| 1.8.3 | Napojení na inženýrské sítě | 9 |
| 1.8.4 | Přístup a příjezd..... | 10 |
| 1.8.5 | Dopravní dostupnost..... | 10 |
| 1.9 | Popis předmětu ocenění..... | 10 |
| 1.9.1 | Příslušenství..... | 10 |
| 1.9.2 | Pozemky | 10 |
| 1.10 | Nájemní a pachtovní práva | 12 |
| 1.11 | Rizika | 12 |
| 1.11.1 | Rizika spojená s právním stavem nemovité věci..... | 12 |
| 1.11.2 | Rizika spojená s umístěním nemovité věci..... | 12 |
| 1.11.3 | Věcná břemena a obdobná zatížení..... | 12 |
| 1.11.4 | Ostatní rizika..... | 13 |
| 2 | POSUDEK..... | 14 |
| 2.1 | Definice tržní hodnoty a obvyklé ceny | 14 |
| 2.1.1 | Tržní hodnota | 14 |

| | | |
|-------|-----------------------------------|----|
| 2.1.2 | Obvyklá cena | 14 |
| 2.2 | Volba metody ocenění..... | 14 |
| 2.2.1 | Popis metody komparativní | 14 |
| 2.3 | Ocenění porovnávací metodou | 16 |
| 2.3.1 | Srovnávací objekty | 16 |
| 3 | REKAPITULACE | 22 |
| 4 | ZNALECKÁ DOLOŽKA | 23 |

Seznam příloh

| | |
|--|---------|
| Příloha č. 1: Výpisy z KN | 4 listy |
| Příloha č. 2: Náhled KN-mapy..... | 1 list |
| Příloha č. 3: Náhled ortofoto-mapy | 1 list |
| Příloha č. 4: Fotodokumentace | 3 listy |

1 NÁLEZ

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí v k.ú. Bobrůvka, obec Bobrůvka, okres Žďár nad Sázavou, Kraj Vysočina, Česko, a to:

| B Nemovitosti | | | | |
|--|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| Pozemky | | | | |
| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| St. 80 | 289 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Bobrůvka, č.p. 84, rod.dům | | | | |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 80 | | | | |
| 571/10 | 312 | zahrada | | zemědělský půdní fond |
| 571/14 | 312 | zahrada | | zemědělský půdní fond |
| 572 | 314 | zahrada | | zemědělský půdní fond |

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby insolvenčního řízení.

1.3 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 29. 08. 2017 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. a vlastníka nemovité věci. Dle sdělení zadavatele se stavebně-technický stav rodinného domu od data místního šetření do současnosti nezměnil, dům je obýván a standardně udržován.

1.4 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.5 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.

2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

1.6 Podklady

- Znalecký posudek č. 3020-544-2017, Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal
- Znalecký posudek č. 140/3080/2008, Ing. Rudolf Klika
- Znalecký posudek č. 198/13/93, Ing. František Kryštof
- Informace a podklady dodané zadavatelem ocenění
- Informace z katastru nemovitostí
- Informace a fotodokumentace z místního šetření

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009

1.7 Identifikace nemovité věci

Číslo LV: 219
 Kraj: Kraj Vysočina
 Okres: Žďár nad Sázavou
 Obec: Bobrůvka [595276]
 Katastrální území: Bobrůvka [605883]

1.7.1 Vlastník

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Veselý Lubomír Ing., Krkoškova 760/44a, Černá Pole, 61300 Brno | - |

1.7.2 Nemovitosti

| B Nemovitosti | | | | |
|--|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| Pozemky | | | | |
| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| St. 80 | 289 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Bobrůvka, č.p. 84, rod.dům | | | | |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 80 | | | | |
| 571/10 | 312 | zahrada | | zemědělský půdní fond |
| 571/14 | 312 | zahrada | | zemědělský půdní fond |
| 572 | 314 | zahrada | | zemědělský půdní fond |

1.8 Popis lokality

1.8.1 Místopis

Bobrůvka je obec v okrese Žďár nad Sázavou, kraj Vysočina. Ke dni 01. 01. 2020 zde žilo 243 obyvatel. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1262. Má zemědělský charakter a je vyhledávanou rekreační oblastí především z Brna pro svoji polohu a přírodní krásy. Rekreační sem lákají rozsáhlé "houbařské" lesy, sběr lesních plodů, rybníky i prosté procházky po okolí. Lokalita Bobrůvky je známá také nálezy minerálů - záhnědy, skorylu, živce a turmalínu (zejména státem chráněné území Ouperek). Nedaleko obce vede červená a žlutá turistická

trasa a Santiniho cykloturistická trasa. Území katastru přísluší do povodí Lučního potoka (Bobrůvky), který je přívodem Loučky vlévající se do Svratky. Z historických památek je možné jmenovat například kostel svatého Bartoloměje.

1.8.1.1 Doprava

Po jihozápadní straně obci Bobrůvka obchází silnice I/37 (Trutnov – Jaroměř – Hradec Králové – Pardubice – Chrudim – Žďár nad Sázavou – Velká Bíteš – dálnice D1), po severní straně silnice II/388 (Rovečné – Vír – Bystřice nad Perštejnem – Bobrová – Ostrov nad Oslavou – Bohdalov) a po východní a jihovýchodní straně silnice II/360 (Letohrad – Ústí nad Orlicí – Litomyšl – Polička – Nové Město na Moravě – Velké Meziříčí – Třebíč – Jaroměřice nad Rokytnou).

Obec je dopravně obsluhována linkovou autobusovou dopravou. Na území obce se nacházejí jedna autobusová zastávka. Železniční doprava v obci zastoupena není, nejbližší vlaková stanice se nachází ve Sklené nad Oslavou.

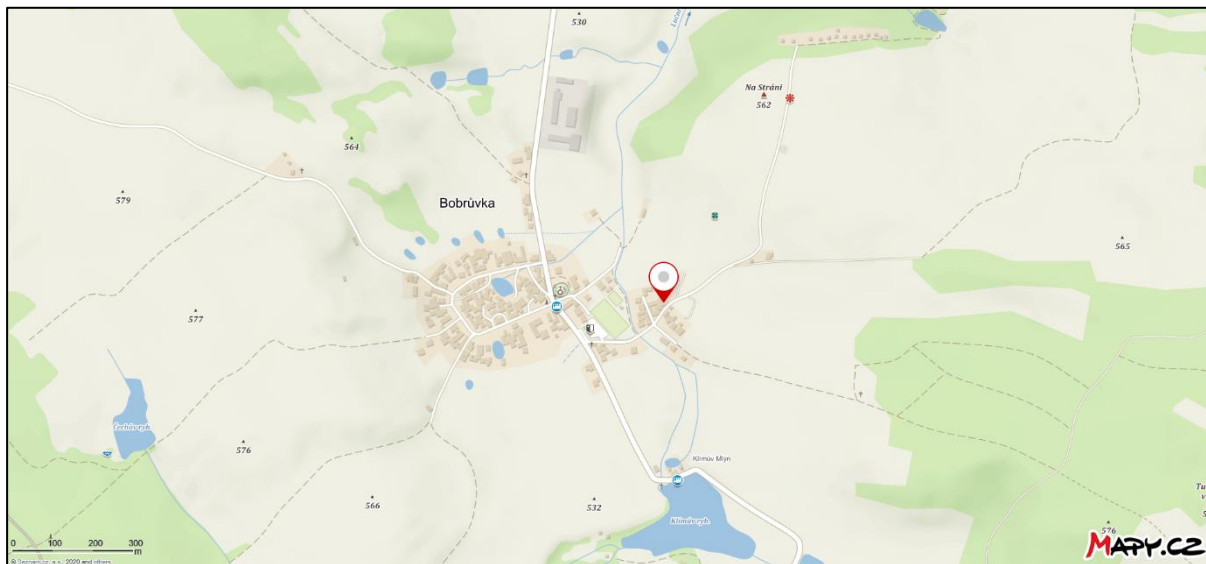
1.8.1.2 Občanská a technická vybavenost

V obci se nachází obecní úřad, obecní knihovna.

V obci je rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plyn.

1.8.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňovaný rodinný dům se nachází na východním okraji obce Bobrůvka v obytné zástavbě.



Situace

1.8.3 Napojení na inženýrské sítě

Nemovitá věc je napojena na veřejný vodovod, elektřinu a plyn. Kanalizace je svedena do žumpy.

1.8.4 Přístup a příjezd

Přístup k oceňované nemovité věci je přímo z veřejné komunikace, která je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Přístup a příjezd přes pozemek:

| Parc. č. | Druh pozemku | Vlastník |
|----------|--------------------------|---|
| 2140/2 | Ostatní plocha – silnice | Obec Bobrůvka, č. p. 100, 59255 Bobrůvka |

1.8.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 10 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice II/388 a II/360 a do 15 minut silnice II/37.

1.9 Popis předmětu ocenění

Oceňovaný rodinný dům je na konci vedlejší ulice v obci. Dům je přízemní částečně podsklepený s podkrovím, zděný, samostatně stojící. Za domem je kůlna. Vjezd na dvůr je krytým průjezdem po levé straně domu. V domě jsou tři pokoje, koupelna, WC. Topení je ústřední na plyn. Dům je napojen na veřejný vodovod, elektřinu a plyn. Kanalizace je svedena do žumpy. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Od vrátek do sloce vede k domu dlážděný chodník. Pozemek směrem do ulice je oplocen dřevěným plotem na svlačích s podezdívkou. Vrátko jsou dřevěná. Na zahradě je udírna. Dům je v dobrém stavu. Zastavěná plocha domu je 136 m², obestavěný prostor je 631, 44 m³. Započitatelná plocha oceňované stavby je 144 m².

Zahrada je udržovaná jsou na ní ovocné stromy a okrasné rostliny.

Dům je zděný, střecha je sedlová s dřevěným krovem a krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z Pz plechu. Fasádní omítky jsou břizolitové.

1.9.1 Příslušenství

Movité příslušenství náležící k oceňované nemovité věci nebylo znalce zjištěno.

Nemovité příslušenství náležící k oceňované nemovité věci tvoří přípojky inženýrských sítí, žumpa, zpevněné plochy, oplocení, plotová vrátka, kůlna a sklep.

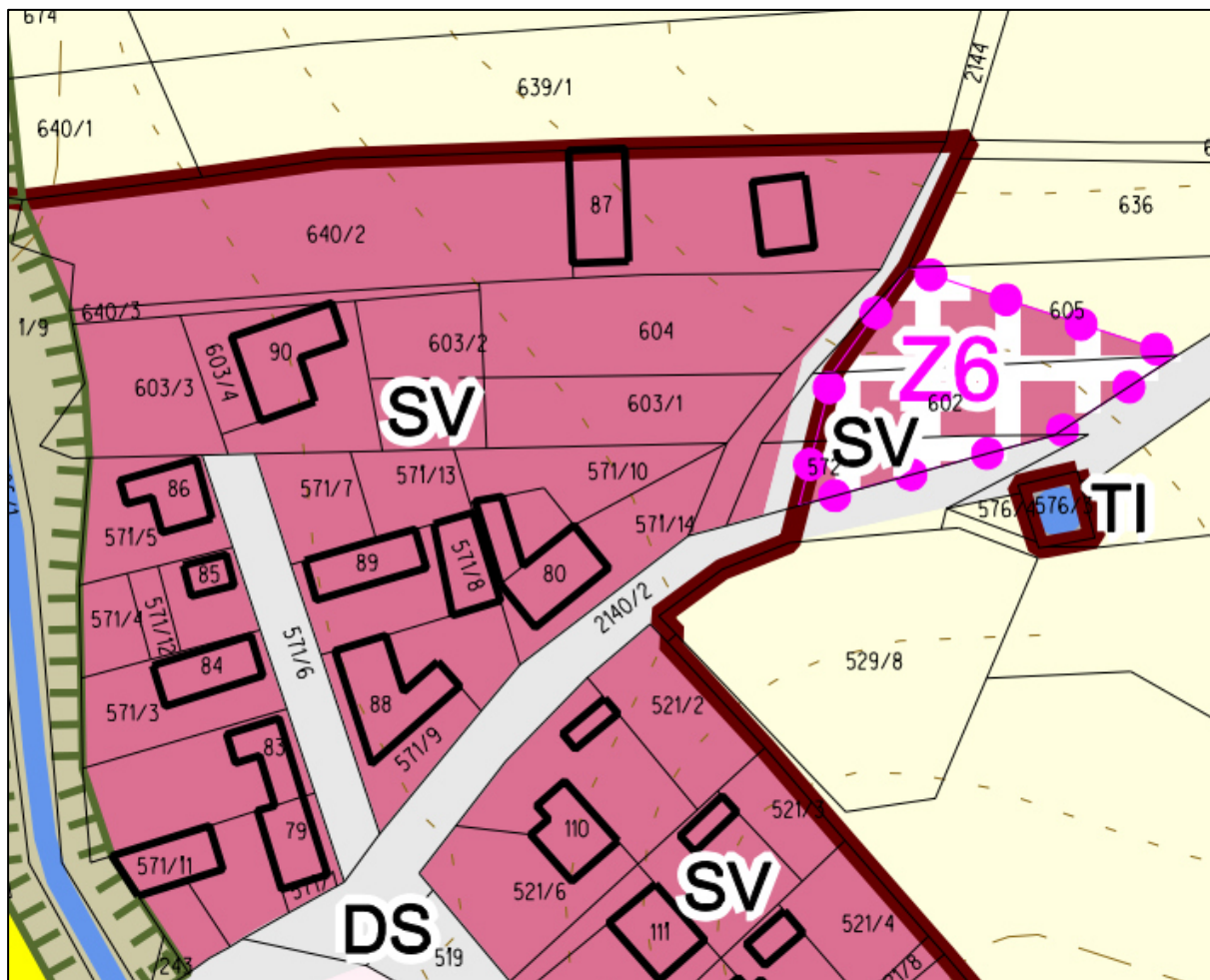
1.9.2 Pozemky

Pozemek parc. č. st. 80 o výměře 289 m² je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a je částečně zastavěn stavbou č. p. 84 – rodinný dům. Pozemek parc. č. 571/10 o výměře 312 m² je veden v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek parc. č. 571/14 o výměře 312 m² je veden v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek parc. č. 572 o výměře

314 m² je veden v katastru nemovitostí jako zahrada. Skutečný stav je v souladu se stavem vedeným v katastru nemovitostí.

1.9.2.1 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňovaný rodinný dům v ploše SV = plochy smíšené obytné – venkovské.



Náhled územního plánu

Hlavní využití:

bydlení, rekreace a občanské vybavení lokálního významu, kromě hřbitovů.

Přípustné využití:

veřejná prostranství a zeleň, zahrady a stavby či zařízení související s využitím zahrad (např. bazény, skleníky, sklady nářadí, zahradní domky apod.), opěrné stěny, terénní úpravy a ploty, stavby a zařízení související dopravní infrastruktury, včetně parkovacích ploch a garáží, stavby a zařízení související technické infrastruktury a liniové stavby nesouvisející technické infrastruktury, stavby sloužící k chovu zvířat pro vlastní potřebu.

Podmíněně přípustné využití:

výroba, skladování a služby, pokud svým provozem ani provozem související dopravy nesnižují kvalitu prostředí, vodní toky a vodní plochy, pokud celkovou výměrou nepřesahují 1000 m².

Nepřípustné využití:

veškeré stavby a zařízení, které nejsou uvedeny v hlavním, přípustném či podmíněně přípustném způsobu využití, stavby a zařízení, které by mohly snižovat kvalitu prostředí, stavby pro živočišnou výrobu

Další podmínky využití:

zástavba musí respektovat výškovou hladinu v okolí, zástavba na stavebních pozemcích, které sousedí s nezastavěným územím, musí být umístěna tak, aby nezastavěná část stavebního pozemku byla orientována do volné krajiny.

1.10 Nájemní a pachtovní práva

Znalec nezjistil existenci žádných nájemních ani pachtovních smluv, které by vázly na oceňované nemovitosti.

1.11 Rizika

1.11.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

Nemovitá věc je řádně zapsaná v katastru nemovitostí.

Žádná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyl zjištěna.

1.11.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Nemovitě věci jsou situovány mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace riziko povodně 1). Žádná historická povodeň v obci nebyla zjištěna. Žádná jiná rizika spojená s umístěním nemovitých věcí nebyla zjištěna.

1.11.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Podle výpisu z listu vlastnictví č. 219 (viz příloha) jsou nemovitosti zatíženy:

- zástavní právem smluvním ve prospěch pana Petra Kocmana, č. p. 171, 66434 Jinačovice,
- zástavní právem smluvním ve prospěch společnosti Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Graben 21, 1010 Wien, Rakouská republika,
- zahájením exekuce: pověřený soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček, náměstí 67, 595 01 Velká Bíteš.

K nemovitosti se také váže následující věcné břemeno:

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřídit a provozovat kabelovou televizi, umožnit vstup za účelem kontroly, údržby a opravy v rozsahu stanoveném geometrickým plánem ZPMZ 121

Obec Bobrůvka, č.p. 100, 59255

Parcela: 571/14

V-489/2002-747

Bobrůvka, RČ/IČO: 00545376

Parcela: 572

V-489/2002-747

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.08.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.10.2002.

V-489/2002-747

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva



Grafické znázornění věcných břemen

1.11.4 Ostatní rizika

Další rizika nebyla zjištěna.

2 POSUDEK

2.1 Definice tržní hodnoty a obvyklé ceny

2.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

2.1.2 Obvyklá cena

V legislativě České republiky není definice tržní hodnoty zakotvena. Jako ekvivalent k tržní hodnotě je v českých předpisech uvedena obvyklá cena. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována jako:

„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

2.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní. **Hlavní metodou ocenění je zvolena metoda komparativní.**

2.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření

spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

2.3 Ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

2.3.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání jsou použity nabídky zveřejněné v realitní inzerci. Započitatelná plocha rodinných domů byla kontrolována s pomocí katastrální mapy dostupné na internetovém portálu Státní správy zeměměřictví a katastru. Případné odchylky byly korigovány.

1. Vídeň, okres Žďár nad Sázavou, zap. plocha 195 m²

Prodej rohového rodinného domu 3+kk v klidné ulici se stodolou a sklepem. Relaxovat zde můžete na zahrádce, kde je vybudované s jezírko nebo pod zastřešenou terasou s krbem. Zahrádka je orientovaná na jih. Celková plocha je cca 371 m². Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí. K domu náleží garáž pro dvě auta, kůlna, půda. Obec Vídeň je vzdálena cca 6 km z Křižanova a cca 5 km z Velkého Meziříčí, kde je nájezd na D1. Vytápění: ústřední na tuhá paliva. Voda: místní zdroj. Plocha pozemku 371 m².



NABÍDKOVÁ CENA: 1 390 000 Kč.

2. Borovník, okres Brno-venkov, zap. plocha 195 m²

Prodej polořadového rodinného domu v obci Borovník, jenž je součástí pozemků o výměře 1734 m². Zastavěná plocha souboru dvou domů činí cca 260 m². Jedná se o zděný, částečně podsklepený přízemní dům se sedlovou střechou, nádvořím a garáží. Na nádvoří je zastřešený altán s hezkou udrínou. Velká oplocená zahrada nebyla v posledních letech využívána. Dům má 2 vlastní studny, je napojený na kanalizaci a elektřinu. Plyn a obecní vodovod vedou těsně u domu. Dům nebyl v posledních letech udržovaný, je nutná celková rekonstrukce a modernizace.



NABÍDKOVÁ CENA: 1 590 000 Kč.

3. Zadní Zhořec, okres Žďár nad Sázavou, zap. plocha 165 m²

Prodej samostatně stojícího rodinného domu v obci Zadní Zhořec u obce Netín v okrese Žďár nad Sázavou. Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost o celkové rozloze 1314 m², která je situovaná v klidné části obce. Usedlost má dochovanou původní stavební konstrukci s architektonickými prvky, jako jsou klenby, výklenky nebo oblouky. V 1. NP je předsíň, kuchyně, obývací pokoj, ložnice a koupelna + WC. V 2. NP je prostorná půda, která lze využít k výstavbě dalších pokojů. Na obytnou část navazují dva bývalé chlévy, současně využívány jako sklepy s dochovanými klenbami a dřevník. Celému domu dominuje velké a zastřešené zápraží se zahradou o výměře 1094 m². K dispozici klientům je vypracovaná studie rekonstrukce

objektu, včetně adaptace půdních prostor na obytné podkroví. Voda: dálkový vodovod. Vytápění: lokální tuhá paliva.



NABÍDKOVÁ CENA: 2 080 000 Kč.

4. Lavičky, okres Žďár nad Sázavou, zap. plocha 165 m²

Prodej samostatně stojícího domu v obci Lavičky, v blízkosti Velkého Meziříčí. RD je zděný, částečně podsklepený se 2 nadzemními podlažími. V domě jsou k dispozici dvě starší bytové jednotky 2+1 a 3+1 s příslušenstvím a garáží. Zdivo je cihelné a smíšené. Stropy jsou s rovným podhledem. Krov je dřevěný vázaný. Klempířské výrobky jsou z pozinkovaného plechu. Střešní krytina betonová taška. Vytápění je řešeno ÚT s kotlem na tuhá paliva. Ohřev vody, 2 ks el. bojlerů. V jedné ze vstupních hal je krb. Koupelny jsou dvě, s vanou a umyvadlem, toalety 2x samostatně. V kuchyních jsou linky, dřezy, sporáky s odsáváním. Podlahy v běžném provedení, různé materiály. Dveře i vrata dřevěné, okna izolační dvojsklo. Vnitřní omítky vápenné, venkovní březolitové. Dům je určený k částečné rekonstrukci, chybí odpadní jímka.



NABÍDKOVÁ CENA: 2 000 000 Kč.

2.3.1.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno jednotkovou cenou. Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha hlavní stavby. Započitatelná plocha oceňované stavby je 144 m².

Multikriteriální analýza:

| č. | Poloha objektu | Započítatelná plocha [m ²] | Nabídková cena [Kč] | Nabídková cena jednotková [Kč/m ²] | Redukce na pramen ceny (K _{prc}) | Cena po redukcí (K _{prc}) [Kč/m ²] | K1 (poloha) | K2 (velikost) | K3 (technický stav) | K4 (inženýrské sítě) | K5 (vybavení a příslušenství) | K6 (velikost pozemku) | K7 (úvaha znalce) | IO | Cena oceň. objektu [Kč/m ²] |
|--|----------------|--|---------------------|--|--|--|-------------|---------------|---------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------|------|---|
| 1 | Vídeň | 195 | 1 390 000 | 7 128 | 0,90 | 6 415 | 1,15 | 0,94 | 1,10 | 0,92 | 1,05 | 0,94 | 1,00 | 1,08 | 5 940 |
| 2 | Borovník | 195 | 1 590 000 | 8 154 | 0,90 | 7 338 | 1,00 | 0,94 | 0,90 | 0,94 | 0,95 | 1,02 | 0,99 | 0,76 | 9 656 |
| 3 | Zadní Zhořeč | 165 | 2 080 000 | 12 606 | 0,85 | 10 715 | 1,15 | 0,97 | 0,95 | 0,95 | 0,92 | 1,00 | 1,01 | 0,94 | 11 399 |
| 4 | Lavičky | 165 | 2 000 000 | 12 121 | 0,90 | 10 909 | 1,20 | 0,97 | 1,05 | 0,85 | 0,98 | 0,99 | 1,01 | 1,03 | 10 591 |
| Střední hodnota | | | | | | | | | | | | | | | 9 400 |
| Minimum | | | | | | | | | | | | | | | 5 940 |
| Maximum | | | | | | | | | | | | | | | 11 399 |
| Směrodatná odchylka | | | | | | | | | | | | | | | 2 412 |
| Průměr - směrodatná odchylka | | | | | | | | | | | | | | | 6 988 |
| Průměr + směrodatná odchylka | | | | | | | | | | | | | | | 11 812 |
| Variační koeficient | | | | | | | | | | | | | | | 25,66% |
| Výměra oceňovaného objektu | | | | | | | | | | | | | | | m ² 144 |
| Cena objektu | | | | | | | | | | | | | | | Kč 1 353 600 |
| | | | | | | | | | | | | | | | Kč 1 400 000 |
| K _{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší K1 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost) K2 koeficient velikosti K3 koeficient stavebně - technického stavu K4 koeficient napojení objektu na inženýrské sítě K5 koeficient vybavení a příslušenství objektu K6 koeficient velikosti pozemku K7 koeficient úpravy dle úvahy znalce IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6) Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO | | | | | | | | | | | | | | | |

Zdůvodnění koeficientů:

| Koeficient | | RD č. 1 | RD č. 2 | RD č. 4 | RD č. 5 |
|------------|----------------------------|---|---|---|--|
| Krpic | (Redukce na pramen ceny) | nabídková cena | nabídková cena | nabídková cena | nabídková cena |
| K1 | (poloha) | lepší poloha | srovnatelná poloha | lepší poloha | výrazně lepší poloha |
| K2 | (velikost) | větší objekt s nižší jednotkovou cenou | větší objekt s nižší jednotkovou cenou | větší objekt s nižší jednotkovou cenou | větší objekt s nižší jednotkovou cenou |
| K3 | (stavebně-technický stav) | po částečné rekonstrukci | původní stav, neudržovaný, určen k rekonstrukci | původní stav, udržovaný, určen k rekonstrukci | určený pro částečnou rekonstrukci |
| K4 | (inženýrské sítě) | studna, elektřina, kanalizace | dvě studny, elektřina, kanalizace | vodovod, elektřina, septik | vodovod, elektřina, chybí jímka |
| K5 | (vybavení a příslušenství) | ústřední vytápění, sklep, kůlna, jezírko, terasa, garáž | lokální vytápění, sklep, altán, garáž | lokální vytápění, sklep chlév, dřevník | ústřední vytápění, sklep, garáž, krb |

| Koeficient | | RD č. 1 | RD č. 2 | RD č. 4 | RD č. 5 |
|------------|-----------------------|-----------------------|----------------|------------------------|------------------------|
| K6 | (pozemek) | výrazně menší pozemek | větší pozemek | větší pozemek | menší pozemek |
| K7 | (úvaha znalce) | rohový dům | polořadový dům | samostatně stojící dům | samostatně stojící dům |

**Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí
1 400 000,- Kč.**

3 REKAPITULACE

Tržní hodnota nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

1 400 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliončtyřtisíc Kč

Předmětem ocenění je rodinný dům v obci Bobruvka. Dům je v původním udržovaném stavu. Ocenění je provedeno metodou porovnávací. Vzhledem k účelu odhadu je tato metoda zvolena jako stěžejní.

Silné stránky:

- Možnost parkování v průjezdu domu.
- Klidná lokalita.

Slabé stránky:

- Žádná občanská vybavenost v obci.
- V obci není zastoupena železniční doprava.
- Dům v původním stavu.

Při stanovení obvyklé ceny se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez jakéhokoliv omezení. Stanovená výše obvyklé ceny platí pro standardní prodej nemovitých věcí v daném místě a čase.

4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 5285-465-2020

V Brně dne 31. 08. 2020

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....
Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

| | |
|--|---------|
| Příloha č. 1: Výpisy z KN | 4 listy |
| Příloha č. 2: Náhled KN-mapy..... | 1 list |
| Příloha č. 3: Náhled ortofoto-mapy | 1 list |
| Příloha č. 4: Fotodokumentace | 3 listy |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2017 10:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBŘ 40 INS 21112/2015 pro Vojtěch Mádr, JUDr.

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 595276 Bobruvka

Kat.území: 605883 Bobruvka

List vlastnictví: 219

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

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

Vlastnické právo

Veselý Lubomír Ing., Krkoškova 760/44a, Černá Pole,
61300 Brno

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 80

289 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Bobruvka, č.p. 84, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 80

571/10

312 zahrada

zemědělský půdní
fond

571/14

312 zahrada

zemědělský půdní
fond

572

314 zahrada

zemědělský půdní
fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřídit a provozovat kabelovou televizi, umožnit vstup za účelem kontroly, údržby a opravy
v rozsahu stanoveném geometrickým plánem ZPMZ 121

Obec Bobruvka, č.p. 100, 59255

Parcela: 571/14

V-489/2002-747

Bobruvka, RČ/IČO: 00545376

Parcela: 572

V-489/2002-747

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.08.2002. Právní účinky
vkladu práva ke dni 02.10.2002.

V-489/2002-747

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- ve výši 4.500.000,- Kč s přísl.

Kocman Petr, č.p. 171, 66434

Parcela: St. 80

V-3051/2007-714

Jinačovice, RČ/IČO:

Parcela: 571/10

V-3051/2007-714

Parcela: 571/14

V-3051/2007-714

Parcela: 572

V-3051/2007-714

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.12.2007. Právní účinky
vkladu práva ke dni 10.12.2007.

V-3051/2007-714

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 105.000,- EUR

Erste Bank der oesterreichischen

Parcela: St. 80

Z-495/2012-714

Sparkassen AG, Graben 21, 1010

Parcela: 571/10

Z-495/2012-714

Wien, Rakouská republika

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.01.2003. Právní účinky

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2017 10:15:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 595276 Bobruvka

Kat.území: 605883 Bobruvka

List vlastnictví: 219

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

vkladu práva ke dni 21.03.2003.

V-404/2003-714

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

| | | |
|--------------|--------|-----------------|
| Parcela: St. | 80 | Z-2334/2009-714 |
| Parcela: | 571/10 | Z-2334/2009-714 |
| Parcela: | 571/14 | Z-2334/2009-714 |
| Parcela: | 572 | Z-2334/2009-714 |

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Chrudim 129EX-47/2009 -4 ze dne 30.03.2009.
Z-2334/2009-714

Související zápisy

Dražební vyhláška

Z-2142/2015-714

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu Chrudim 129EX-47/2009 -147 ze dne 10.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2015. Zápis proveden dne 12.08.2015; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-1923/2015-714

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání (o odročení) Exekutorského úřadu Chrudim 129EX-47/2009 -203 ze dne 02.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.09.2015. Zápis proveden dne 04.09.2015; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-2142/2015-714

o Nařízení exekuce

Veselý Lubomír Ing., Krkoškova 760/44a, Černá Pole, 61300 Brno, RČ/IČO:

Z-15821/2009-702

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 111 Nc-867/2009 -4 Městský soud v Brně ze dne 11.03.2009; uloženo na prac. Brno-město

Z-15821/2009-702

o Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy

| | | |
|--------------|--------|----------------|
| Parcela: St. | 80 | Z-349/2011-714 |
| Parcela: | 571/10 | Z-349/2011-714 |

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou 6C-11/2008 -143 ze dne 13.4.2010 a Usnesení Krajského soudu v Brně, pobočka Jihlava 54Co-719/2010-167 ze dne 9.12.2010, právní moc dne 28.12.2010.
Z-349/2011-714

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Masarykovo náměstí 67, 595 01 Velká Bíteš
Veselý Lubomír Ing., Krkoškova 760/44a, Černá Pole, 61300 Brno, RČ/IČO:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2017 10:15:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 595276 Bobruvka

Kat.území: 605883 Bobruvka

List vlastnictví: 219

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-419/2014-746

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-7/2014 -8 ze dne 26.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.02.2014. Zápis proveden dne 28.02.2014; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-419/2014-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 80

Z-734/2014-714

Parcela: 571/10

Z-734/2014-714

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou 179EX-7/2014 -11 ze dne 26.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.02.2014. Zápis proveden dne 03.03.2014; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-734/2014-714

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 3809/1990 darovací ze dne 11.10.1990 registrována dne 17.10.1990.

POLVZ:52/1990

Z-900052/1990-747

Pro: Veselý Lubomír Ing., Krkoškova 760/44a, Černá Pole, 61300 Brno RČ/IČO:

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1005/1992 Okresního soudu ve Žďáře nad Sázavou ze dne 17.5.1993
právní moc dne 7.6.1993.

POLVZ:15/1993

Z-900015/1993-747

Pro: Veselý Lubomír Ing., Krkoškova 760/44a, Černá Pole, 61300 Brno RČ/IČO:

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1254/1997 Okresního soudu ve Žďáře nad Sázavou ze dne 21.5.1998
právní moc dne 12.6.1998.

POLVZ:32/1998

Z-900032/1998-747

Pro: Veselý Lubomír Ing., Krkoškova 760/44a, Černá Pole, 61300 Brno RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 571/10 | 75011 | 312 |
| 571/14 | 75011 | 312 |
| 572 | 75011 | 314 |

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2017 10:15:02

Okres: **CZ0635 Žďár nad Sázavou**

Obec: **595276 Bobrůvka**

Kat.území: **605883 Bobrůvka**

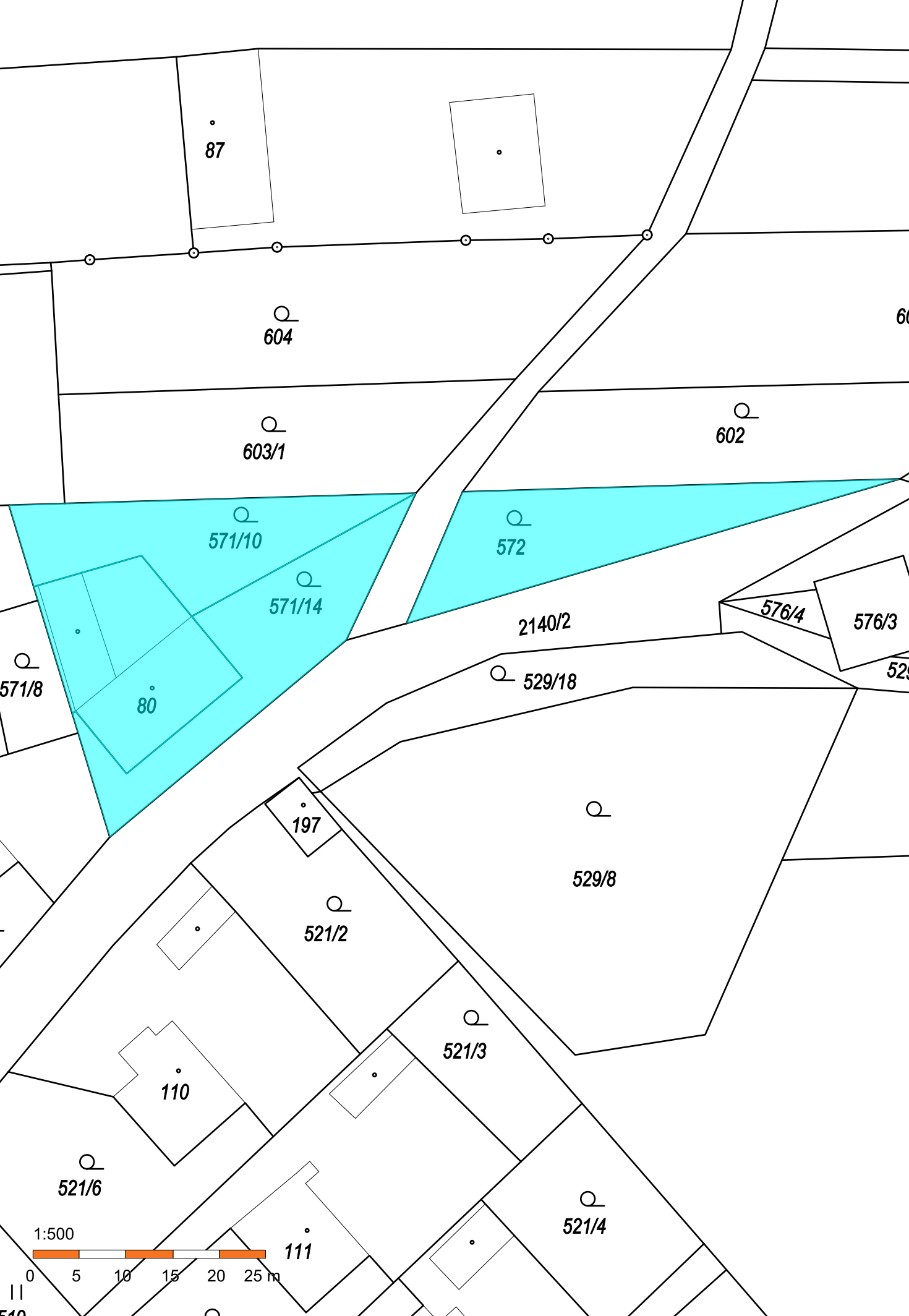
List vlastnictví: **219**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.09.2017 10:25:06





Fotodokumentace





1.PP



vstupní hala



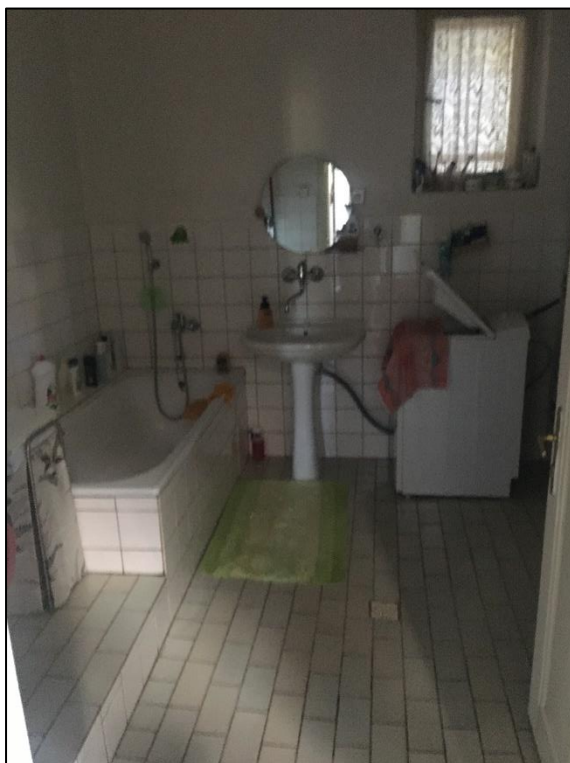
kuchyně



obývací pokoj



ložnice v přízemí



koupelna



ložnice v podkroví

