

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 2139-19/19

NEMOVITÁ VĚC: pozemek parc.č. 3495/48 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1158 a pozemek parc.č. 3495/25

Katastrální údaje : Kraj Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Nové Město na Moravě, k.ú. Nové Město na Moravě

Adresa nemovité věci: Karníkova 1158, 592 31 Nové Město na Moravě

Vlastnické údaje: Ing. Kateřina Freiwaldová, Karníkova 1158, 592 31 Nové Město na Moravě

OBJEDNAVATEL: GAUTE, a.s., IČO: 25543709

Adresa objednavatele: Lidická 2006/26, 60200 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Tomáš Volek

Adresa zhotovitele: Velatice 214, 664 05 Velatice

IČ: 70896461

telefon: +420 724 256 828

DIČ: CZ7003295244

e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb. v rámci insolvenčního řízení sp. zn. KSBR 44 INS 484 / 2018 (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni : 11.2.2019

Datum místního šetření: 11.2.2019

Za přítomnosti: Ing. Kateřiny Freiwaldové (vlastník nemovité věci)

Počet stran: 22 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 21.2.2019

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví paní Ing. Kateřiny Freiwaldové, zapsané na LV č. 3486, k.ú. Nové Město na Moravě, obec Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou. Jedná se o pozemkem parc.č. 3495/48 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1158 a pozemek parc.č. 3495/25, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí. Ocenění je provedeno pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení formou veřejné dobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb. a to k datu provedení místního šetření, tj. k 11.2.2019.

****pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovitých věcí není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.****

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Nové Město na Moravě bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Pro stanovení obecné ceny (tržní hodnoty) předmětných nemovitých věcí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tuto metody výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možností v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3486 k.ú. Nové Město na Moravě ze dne 12.12.2018.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Nové Město na Moravě.
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku.
- e) Vyhláška MF č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
**pozn.: znalci na místním šetření nebylo povoleno fotografování interiéru domu.*
- g) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- h) Informace a podklady poskytnuté vlastníkem na místním šetření.
 - Částečná výkresová dokumentace „NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMKU, NOVÉ MĚSTO na MORAVĚ - HOLUBKA“, kterou vyhotovil Ing. M. Pelikán, IČO: 18117422 pod č.z. 10/2005.
- i) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>)

Místopis

Nové Město na Moravě je město v okrese Žďár nad Sázavou v kraji Vysočina, 10 km východně od Žďáru nad Sázavou, na jižním okraji Žďárských vrchů. Žije zde cca 10 063 obyvatel. Ve městě je velmi dobrá občanská vybavenost (MÚ, MŠ, ZŠ, střední školy, nemocnice, sportoviště, pošta, kostel, hřbitov, obchody, restaurace). V obci jsou provedeny kompletní rozvody hlavních řadů inženýrských sítí (voda, plyn, kanalizace, el.nn). Město je napojeno na autobusovou dopravu a pravidelné železniční spoje na trase Žďár nad Sázavou – Tišnov.

Předmětný rodinný dům č.p. 1158 je postavený v severní okrajové části města, při ulici Karníkova, v lokalitě se zástavbou samostatně stojících novějších rodinných domů.

Celkový popis

Rodinný dům č.p. 1158, je součástí pozemku parc.č. 3495/48. Kolem rodinného domu je situovaná neoplocená zahrada na parc.č. 3495/25 využívána ve funkčním celku s rodinným domem. Pozemky jsou rovinaté, uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru. Příslušenství tvoří venkovní úpravy standardního rozsahu (zpevněné dlážděné plochy, přípojky inženýrských sítí - voda z řadu, kanalizace do řadu, zemní kabel el.NN). Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Stavebně technický stav příslušenství je velmi dobrý. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

Přístup do rodinného domu je zajištěn z veřejné zpevněné komunikace ul. Karníkova na pozemku ve vlastnictví Města Nové Město na Moravě.

Hlavní řady inženýrských sítí vedou v přístupové komunikaci před rodinným domem. Rodinný dům je napojen na vodovod z řadu, kanalizaci do řadu a el.NN. Plyn není do domu zaveden, ale dle sdělení vlastníka je ukončen v rozvodné skříni na hranici pozemku.

Předmětná nemovitá věc je dle informačního systému pojišťovny Kooperativa situována v záplavovém území s rizikem č.1 - zóna se zanedbatelným rizikem povodně.

Způsob ochrany: chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Předmět ocenění

Pozemky:

- **parc.č. 3495/48** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 218 m² (součástí je rodinný dům č.p. 1158)
- **parc.č. 3495/25** - orná půda o výměře 522 m².

Stavby:

- **rodinný dům č.p. 1158**

Součást pozemku parc.č. 3495/48.

Jedná se o samostatně stojící stavbu rodinného domu, která je nepodsklepená, má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví pod sedlovou střechou s polovalbou. Celkový půdorysný tvar stavby je nepravidelný, přibližně do písmene L. Dispozičně rodinný dům obsahuje jeden byt o dispozici 6+1 s příslušenstvím a vnitřní garáž.

Dispoziční řešení:

1.NP - garáž pro 2 os. automobily s technickým zázemím, vstupní zádveří, hala se schody do podkroví, obývací pokoj, kuchyň s jídelním koutem, zimní zahrada, ložnice, koupelna vybavena umyvadlem, vanou, sprchovým koutem a samostatné WC s bidetem.

Podkroví - hala se schody, tři pokoje, pracovna, samostatné WC, koupelna vybavena umyvadlem, vanou a sprchovým koutem.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné z bloků Porotherm 30 a 44 P+D. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem (Miako). Střecha je sedlová s polovalbami, krov je dřevěný, krytina je z betonové tašky. Klempířské konstrukce jsou z poplastovaného plechu. Vnitřní omítky jsou hladké štukové. Vnější fasáda je zateplena a obložena cihelnými pásky. Vnitřní keramický obklad je proveden v koupelnách, WC a v kuchyni. Podlahy jsou laminátové plovoucí a z keramické dlažby. Schody jsou betonové s dřevěným obkladem stupňů. Okna jsou plastová s dvojsklem. Dveře jsou dýhované plné nebo prosklené do obložkových zárubní. Vrata jsou sekční na el. pohon. Vytápění je ústřední teplovodní podlahové z elektrokotle. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené v plastu. Ohřev TUV je zajištěn pomocí elektrokotle. Kanalizace je svedena do řádu. Hygienické vybavení tvoří umyvadla, 2x vana, 2x sprchový kout, 2x WC, bidet. Ostatní vybavení tvoří krb v obývacím pokoji, centrální vysavač.

**pozn.: kuchyň je ke dni ocenění vybavena kuchyňskou linkou se spotřebiči, která není součástí výsledné obvyklé ceny. Dle sdělení vlastníka bude linka před prodejem demontována.*

Stáří a technický stav:

Dle poskytnutých informací byl rodinný dům postaven a zkolaudován v roce 2006 (kolaudační rozhodnutí nebylo znalci předloženo). Během životnosti stavby byla prováděna běžná údržba. Zjištěné závady na místním šetření: Zatékání do interiéru při dešti nad oknem v kuchyni, dle sdělení vlastníka došlo k havárii podlahového vytápění v garáži a k následnému zatopení garáže, koupelny, WC, haly a ložnice v 1.NP (patrné stopy na zdivu do výšky cca 40 cm od podlahy). Vodorovná prasklina na části štítové stěny v interiéru pracovny v podkroví, ve výšce cca 20 cm nad podlahou. Lokální propad venkovní dlažby u vjezdu do garáže + popraskaná dlažba podlahy garáže u vrat (dle sdělení vlastníka byl terén pozemku před započítáním výstavby výškově upraven navážkou). Výskyt kuny lesní v úložném prostoru pod střechou. Stropní sádkartonový obklad v podkrovní koupelně, nad střešním oknem je poničen zatékáním. Celkový stavebně technický stav je velmi dobrý.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 3486 k.ú. Nové Město na Moravě jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- *Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu*
- *Zástavní právo smluvní*
- *Dražební vyhláška*

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízení exekuce - Ing. Freiwaldová Kateřina
- Zahájení exekuce - Ing. Freiwaldová Kateřina
- Změna číslování parcel

Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Závady - stavebně technický stav

Komentář:

- Na základ informací získaných od vlastníka není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

- Stavebně technický stav a závady (viz text výše)

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejm pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru (www.cscom.cz, www.sreality.cz).

Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybuje v poměrně širokém rozmezí 900,- až 1.500,- Kč/m². Vzhledem k poloze, charakteru, funkčnímu využití a výměře navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků ve středním pásmu daného rozpětí, tj. na 1.200,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
celkem		740	1 200,00	1 / 1	888 000
Celková výměra pozemků			740	Hodnota celkem	888 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle rozpočtových ukazatelů stavebních objektů

Rodinný dům č.p. 1158**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název			Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha	Užitná plocha
1.NP			2,95	218,00 m ²	167,17 m ²
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
zádveří	4,42 m ²	1,00	4,42 m ²		
hala	20,45 m ²	1,00	20,45 m ²		
WC	3,58 m ²	1,00	3,58 m ²		
koupelna	7,38 m ²	1,00	7,38 m ²		
ložnice	20,81 m ²	1,00	20,81 m ²		
obývací pokoj	35,52 m ²	1,00	35,52 m ²		
zimní zahrada	11,97 m ²	1,00	11,97 m ²		
kuchyň+jídelna	27,04 m ²	1,00	27,04 m ²		
garáž	36,00 m ²	1,00	36,00 m ²		
Užitná plocha celkem:			167,17m ²		
Podkroví			2,35	218,00 m ²	126,23 m ²
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha		
hala	14,36 m ²	1,00	14,36 m ²		
pracovna	27,83 m ²	1,00	27,83 m ²		
WC	2,85 m ²	1,00	2,85 m ²		
koupelna	8,71 m ²	1,00	8,71 m ²		
pokoj	21,22 m ²	1,00	21,22 m ²		
pokoj	35,20 m ²	1,00	35,20 m ²		
pokoj	16,06 m ²	1,00	16,06 m ²		
Užitná plocha celkem:			126,23m ²		
				436,00m ²	293,40 m ²

Obestavěný prostor (informativně)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Obestavěný prostor - celkem:		1 060,00 m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	218
Užitná plocha (UP)	[m ²]	293
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 060,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 830 000
Stáří	roků	13
Opotřebení	%	15,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 955 500

Výpočet porovnávací hodnoty

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Rodinný dům s pozemky a příslušenstvím

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **Rodinný dům s garáží**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí je nabídka nižší než poptávka. **S přihlédnutím k poloze, stavebně technickému stavu nemovitosti, k existenci ostatních rizik, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je v současné době průměrně obchodovatelná.**

Užitná plocha:	293,40 m ²
Obestavěný prostor:	1 060,00 m ³
Zastavěná plocha:	218,00 m ²
Plocha pozemku:	740,00 m ²

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek, m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost nebo v obdobných lokalitách okr. Žďár nad Sázavou tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.
Lokalita:	ulice Vysocká, Žďár nad Sázavou - část obce Žďár nad Sázavou 5
Popis:	Nabízíme exkluzivně k prodeji rodinný dům 7+kk po celkové rekonstrukci v lokalitě Žďár nad Sázavou - Vysočany. Je situován v původní zástavbě rodinných domů, na pozemku o výměře 620 m ² . Stavba je řešena jako patrová, částečně podsklepená. V letech 2004 až 2015 prošel dům komplexní rekonstrukcí, včetně přestavby interiéru: izolace čelní zdi proti zemní vlhkosti, zateplení fasády + venkovní omítky, střešní

krytina + tepelná izolace střechy, eurookna s izolačním dvojsklem, PVC střešní okna, nové rozvodové sítě, plovoucí podlahy/lino/keramická dlažba, interiérové dveře vč. zárubní, kuchyňská linka, keramické obklady/sanita. Vnitřní prostorová dispozice I. podlaží: zádveří, předsíň se schodišťovým prostorem, jídelna s kuchyňským koutem, obývací pokoj, ložnice, komora, koupelna (sprchový kout) a samostatné WC. Dispozice II. podlaží (přístupné po masivním dubovém schodišti): podesta se vstupy do jednotlivých místností, obývací pokoj, dvě ložnice, dětský pokoj (využitelný jako pracovna), koupelna (vana) a samostatné WC. V suterénu jsou umístěny obslužné místnosti (technická místnost, sklad potravin, prádelna). Vybavení interiéru je součástí kupní ceny. Napojení na inženýrské sítě: obecní vodovod, kanalizace, el. 230/400, plynovod. Zdrojem vytápění a ohřevu TUV je plynový kondenzační kotel. K domu přiléhá nádvoří a okrasná zahrada o výměře 480 m². Příslušenstvím nemovitosti je zděná garáž s dílnou a dřevníkem a dále zděný zahradní domek s altánem (zastřešené venkovní posezení s krbem). Výhodná poloha nemovitosti s výbornou dostupností služeb poskytuje optimální bydlení pro rodinu s dětmi, mladé páry a zájemce, kteří hledají komfortní bydlení ve vyhledávané lokalitě.

Pozemek: 620,00 m²

Užitná plocha: 310,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - nepatrně lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - nepatrně horší	1,05
K5 Garáž - ano, ale menší	1,02
K6 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik	0,92



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 990 000	310,00	16 097	0,84	13 521

Název: 2.

Lokalita: Okres Žďár nad Sázavou, Nové Město n. M.

Popis: RD 5+kk+G, Podsklepená zděná stavba se dvěma podzemními a se dvěma nadzemními podlažími, s plochou střechou, řadová středová, o jedné bytové jednotce 5+kk+G. Dispozice rodinného domu je dobrá. Standardní vybavení: kuchyně, 2x koupelna, WC, vytápění plynovým kotlem. Dům je dle kolaudace z r. 1987, rekonstrukce v r. 1997-2010: střecha, okna, kotel, v 1.NP: koupelna, WC, dveře, el., část podlah. IS - El., voda, kanalizace, plyn. venkovní úpravy: zpevněné plochy, oplocení, přípojky inženýrských sítí.

Pozemek: 257,00 m²

Obestavěný prostor: 726,00 m³

Užitná plocha: 224,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 04/2018	1,00
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší	0,98
K3 Poloha - stejná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05



K5 Garáž - pouze pro 1 os. aut.	1,02	Zdroj: Databáze spolupracujících znalců		
K6 Vliv pozemku - menší pozemkové zázemí	1,05			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik	0,92			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 550 000	224,40	15 820	1,01	15 978

Název:	3.			
Lokalita:	Okres Žďár nad Sázavou, Vatín			
Popis:	RD 4+1+G, 1.PP/ 1.NP/podkroví. Vybavení: okna plastová s dvojskly, dveře int.plné a prosklené do obložkové zárubně, vytápění ÚT za pomoci plynového kotle vč. ohřevu TUV, otopná tělesa, vybavení: vana 2x, sprchový kout 2x, umyvadla 3x, splachovací WC 2x. Kolaudace domu proběhla v roce 2007, bez viditelných vad, stavebně technický stav velmi dobrý. IS - voda, kanalizace, plyn, el. Příslušenství: standardní venkovní úpravy. pergola.			
Pozemek:	980,00 m ²			
Obestavěný prostor:	1 434,00 m ³			
Užitná plocha:	381,38 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 04/2018	1,00			
K2 Velikosti objektu - větší	1,05			
K3 Poloha - nepatrně horší	1,10			
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00			
K5 Garáž - obdobná	1,00			
K6 Vliv pozemku - nepatrně větší pozemkové zázemí	0,98			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik	0,92			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 200 000	381,38	11 013	1,04	11 454



Zdroj: Databáze spolupracujících znalců

Název:	4.			
Lokalita:	Okres Žďár nad Sázavou, Lavičky			
Popis:	RD 2 x 3 + kk, garáž, Dům je podsklepená zděná stavba, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím, stavebně technický stav je dobrý, odpovídající době a způsobu užívání. V domě jsou situovány dva byty 3 + kk s příslušenstvím, s garáží a s nezbytným technickým zázemím. Dům je napojen na vodu z veřejného vodovodu, na splaškovou kanalizaci do jímky na vyvážení, na dešťovou kanalizaci do veřejné kanalizace, na rozvod zemního plynu a na rozvod elektro. Objekt rodinného domu ve velmi dobrém stavu, novostavba z roku 2007. IS - El., voda VV, kanalizace do jímky, ZP. Příslušenstvím domu jsou venkovní úpravy, přípojky sítí a druhá garáž.			
Pozemek:	786,00 m ²			
Obestavěný prostor:	1 313,00 m ³			
Užitná plocha:	285,70 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2018	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Garáž - obdobná	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik	0,92



Zdroj: Databáze
spolupracujících znalců

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 790 000	285,70	13 266	1,01	13 999

Název: 5.

Lokalita: Radostín nad Oslavou - část obce Radostín nad Oslavou, okres Žďár nad Sázavou

Popis: Nabízíme k prodeji pěkný, patrový, rodinný dům v Radostíně nad Oslavou, okres Žďár nad Sázavou. Celková plocha pozemku je 762 m², z toho zastavěná 130 m² a obytná 155 m². Dům sestává z přízemí a z podkrovní. V přízemí je zádveří, koupelna, prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem a pěkné otevřené dřevěné schodiště. V patře jsou tři podkrovní místnosti, sociálka a technická místnost s plynovým kotlem a bojlerem. Podkroví je připraveno na položení podlahové krytiny (podlahové topení, stěrka, hotovo), zařízení koupelny a instalaci dveří. V přízemí je vyhřívaná podlaha s dlažbou, krbová kamna, koupelna je plně vybavená, kuchyň je plně vybavená. K domu náleží terasa, garáž a garážové stání. Dům je v mimořádně pěkném a klidném místě, v nové zástavbě, na okraji obce s výhledem do kraje. V obci je veškerá občanská vybavenost (lékaři, lékárna, škola, školka, obchod, pošta, služby, čerpací stanice). Výborná dostupnost Velké Meziříčí (dálnice), Žďár nad Sázavou. Radostín se pyšní Kostelem svatého Bartoloměje, protéká zde řeka Oslava.

Pozemek: 762,00 m²

Užitná plocha: 155,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,93
K3 Poloha - nepatrně horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - nepatrně lepší	0,95
K5 Garáž - ano, ale jen jedna	1,02
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik	0,92



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 500 000	155,00	29 032	0,78	22 645

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na

pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	11 454 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 399 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	22 645 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá že obdobné rodinné domy v dané lokalitě jsou obchodovány za jednotkové ceny v rozmezí 11.454,- Kč/m² až 22.645,- Kč/m² užitné plochy. Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 15.399,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	15 399 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	293,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 518 067 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	4 518 067 Kč
Věcná hodnota	5 843 500 Kč
z toho hodnota pozemku	888 000 Kč

Silné stránky

- poloha v klidné lokalitě města, dostatečné pozemkové zázemí, možnost napojení na veškeré IS, vnitřní garáž pro 2 os.aut., stavba z roku 2006.

Slabé stránky

- neoplocená zahrada, náklady na opravy závad (viz. „Stáří a technický stav“), současná omezení vlastnických práv.

Závěr

Pro navržení výsledné obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situací na trhu v oblasti obdobných realit stanovují:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - pozemku parc.č. 3495/48 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1158 a pozemku parc.č. 3495/25, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Nové Město na Moravě, obec Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou, vše zapsáno na LV č. 3486, k datu ocenění 11.2.2019, po zaokrouhlení na:

4 500 000 Kč

slovy: Čtyřimilionypětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.17

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 21.2.2019

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2139-19/19 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. List vlastnictví	6
2. Snímek z KM	1
3. Mapa oblasti	1

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2018 12:35:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 596230 Nové Město na Moravě
Kat.území: 706418 Nové Město na Moravě List vlastnictví: 3486
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Freiwaldová Kateřina Ing., Karníkova 1158, 59231 Nové Město na Moravě	715929/3801	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3495/25	522	orná půda		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
3495/48	218	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Nové Město na Moravě, č.p. 1158, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 3495/48				

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 smluvní

- ve výši 5.000.000,-Kč s přísl.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 3495/25, Parcela: 3495/48

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.03.2007.

V-645/2007-714

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- budoucí pohledávky do 25.11.2027 do celkové výše 2.000.000,-Kč s přísl.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 3495/25, Parcela: 3495/48

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.03.2007.

V-645/2007-714

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- budoucí pohledávky do 25.11.2027 do celkové výše 1.500.000,-Kč s přísl.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 3495/25, Parcela: 3495/48

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2018 12:35:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 596230 Nové Město na Moravě
Kat.území: 706418 Nové Město na Moravě List vlastnictví: 3486
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.03.2007.

V-645/2007-714

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- ve výši 356.400,- s přísl.

Oprávnění pro

Staněk Vlastimil, Lidická 3558/15, 69003 Břeclav,
RČ/IČO: 540206/1368
Staňková Vladimíra, Hrušická 323, 69154 Týnec, RČ/IČO:
685612/1899

Povinnost k

Parcela: 3495/25, Parcela: 3495/48

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Přerov 103Ex-46829/2013 -17 ze dne 19.11.2013.

Z-7938/2013-714

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- ve výši 6.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Mrázek Ivo Ing., Bezděkov 6, 78325 Bouzov, RČ/IČO:
560605/1286

Povinnost k

Parcela: 3495/25, Parcela: 3495/48

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.09.2009.

V-2827/2009-714

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 18.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 21.12.2015. Zápis proveden dne 01.02.2016.

V-5347/2015-714

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Započetí výkonu zástavního práva

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zástavního práva ze dne 10.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 10.10.2014. Zápis proveden dne 13.10.2014; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-3239/2014-714

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- ve výši 270.928,- Kč s přísl. (pohledávka)
- ve výši 903,- Kč (směnečná odměna)
- ve výši 13.590,- Kč (náklady soudního řízení)

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 3495/25, Parcela: 3495/48

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

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

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2018 12:35:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 596230 Nové Město na Moravě
Kat.území: 706418 Nové Město na Moravě List vlastnictví: 3486
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekutorského úřadu Brno-město 009EX-2930/2014 -16 ze dne 08.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.09.2014. Zápis proveden dne 01.10.2014.

V-3544/2014-714

Pořadí k 08.09.2014 16:13

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- ve výši 561.858,- Kč s přísl.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 3495/25, Parcela: 3495/48

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Brno-město 009EX-1326/2015 -21 ze dne 18.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 19.06.2015. Zápis proveden dne 17.07.2015.

V-2605/2015-714

Pořadí k 19.06.2015 18:39

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vít Novozámský, Bratislavská 40/73, Brno, 602 00 Brno

Povinnost k

Freiwaldová Kateřina Ing., Karníkova 1158, 59231 Nové
Město na Moravě, RČ/IČO: 715929/3801

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 75 EXE-2434/2010 -13 Městský soud v Brně ze dne 23.09.2010; uloženo na prac. Brno-město

Z-28402/2010-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 75 EXE-2434/2010 -13 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 23.09.2010. Právní moc ke dni 21.05.2012; uloženo na prac. Brno-město

Z-19161/2012-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Freiwaldová Kateřina Ing., Karníkova 1158, 59231 Nové
Město na Moravě, RČ/IČO: 715929/3801

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutor.úřad Přerov 103Ex-46829/2013 -11 ze dne 15.11.2013; uloženo na prac. Přerov

Z-19220/2013-808

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3495/25, Parcela: 3495/48

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 103Ex-46829/2013 -16 ze dne 19.11.2013; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-7937/2013-714

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

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2018 12:35:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 596230 Nové Město na Moravě
Kat.území: 706418 Nové Město na Moravě List vlastnictví: 3486
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Dražební vyhláška

- Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu Přerov 203Ex-46829/2013 -228 ze dne 09.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.06.2017. Zápis proveden dne 13.06.2017; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou Z-2262/2017-714
- Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu Přerov 203Ex-46829/2013 -240 ze dne 02.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 02.08.2017. Zápis proveden dne 04.08.2017; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou Z-2881/2017-714
- Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání (o stanovení termínu) Exekutorského úřadu Přerov 203Ex-46829/2013 -246 ze dne 20.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.09.2017. Zápis proveden dne 22.09.2017; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou Z-3422/2017-714
- Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu Přerov 203Ex-46829/2013 -249 (o odročení a stanovení nového termínu) ze dne 15.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.11.2017. Zápis proveden dne 20.11.2017; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou Z-4278/2017-714
- Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu Přerov 203Ex-46829/2013 -253 (o odročení a stanovení nového termínu) ze dne 13.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 14.12.2017. Zápis proveden dne 15.12.2017; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou Z-4699/2017-714
- Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu Přerov 203Ex-46829/2013 -257 (o odročení a stanovení nového termínu) ze dne 17.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 18.01.2018. Zápis proveden dne 19.01.2018; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou Z-236/2018-714
- Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání (o odročení) Exekutorského úřadu Přerov 203Ex-46829/2013 -262 ze dne 21.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 22.03.2018. Zápis proveden dne 26.03.2018; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou Z-1107/2018-714

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Josef Cingroš, Exekutorský úřad Brno-město, Bohunická 728/24a, Brno-Horní Heršpice 619 00

Povinnost k

Freiwaldová Kateřina Ing., Karníkova 1158, 59231 Nové Město na Moravě, RČ/IČO: 715929/3801

- Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 009 EX-2930/2014 -9 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 02.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.09.2014. Zápis proveden dne 12.09.2014; uloženo na prac. Brno-město Z-25770/2014-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3495/25, Parcela: 3495/48

- Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 009EX-2930/2014 -15 ze dne 08.09.2014. Právní účinky zápisu ke dni

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2018 12:35:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 596230 Nové Město na Moravě
Kat.území: 706418 Nové Město na Moravě List vlastnictví: 3486
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

08.09.2014. Zápis proveden dne 12.09.2014; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou
Z-2833/2014-714

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Josef Cingroš, Exekutorský úřad Brno-město,
Bohunická 728/24a, Brno-Horní Heršpice 619 00

Povinnost k

Freiwaldová Kateřina Ing., Karníkova 1158, 59231 Nové
Město na Moravě, RČ/IČO: 715929/3801

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 009 EX-1326/2015 -6
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 08.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni
19.06.2015. Zápis proveden dne 25.06.2015; uloženo na prac. Brno-město
Z-10012/2015-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3495/25, Parcela: 3495/48

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město
009EX-1326/2015 -22 ze dne 18.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni
19.06.2015. Zápis proveden dne 25.06.2015; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou
Z-1510/2015-714

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město
009EX-1326/2015 -22 ze dne 18.06.2015. Právní moc ke dni 23.06.2015. Právní
účinky zápisu ke dni 23.07.2015. Zápis proveden dne 24.07.2015; uloženo na
prac. Žďár nad Sázavou

Z-1783/2015-714

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Freiwaldová Kateřina Ing., Karníkova 1158, 59231 Nové
Město na Moravě, RČ/IČO: 715929/3801

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 133
EX-1890/2016 -21 ze dne 14.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 11.11.2016.
Zápis proveden dne 15.11.2016; uloženo na prac. Znojmo

Z-8535/2016-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 3495/25, Parcela: 3495/48

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Znojmo 133EX-
1890/2016 -26 ze dne 03.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 11.11.2016.
Zápis proveden dne 15.11.2016; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-3726/2016-714

o Změna číslování parcel

- geom.plánem č.1911-854/2005

Povinnost k

Parcela: 3495/48

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

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

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2018 12:35:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 596230 Nové Město na Moravě
Kat.území: 706418 Nové Město na Moravě List vlastnictví: 3486
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 25.10.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.12.2004.

V-2421/2004-714

Pro: Freiwaldová Kateřina Ing., Karníkova 1158, 59231 Nové Město na Moravě RČ/IČO: 715929/3801

- o Smlouva směnná ze dne 11.03.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.03.2005.

V-475/2005-714

Pro: Freiwaldová Kateřina Ing., Karníkova 1158, 59231 Nové Město na Moravě RČ/IČO: 715929/3801

- o Kolaudační rozhodnutí Městského úřadu Nové Město na Moravě MUNNM-44931/2006 -5 ze dne 4.10.2006, právní moc dne 4.10.2006. Žádost o zápis "RD čp.1158" do KN ze dne 4.10.2006.

Z-6075/2006-714

Pro: Freiwaldová Kateřina Ing., Karníkova 1158, 59231 Nové Město na Moravě RČ/IČO: 715929/3801

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
3495/25	83421	132
	83444	390

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 12.12.2018 12:50:11

Podpis, razítko:

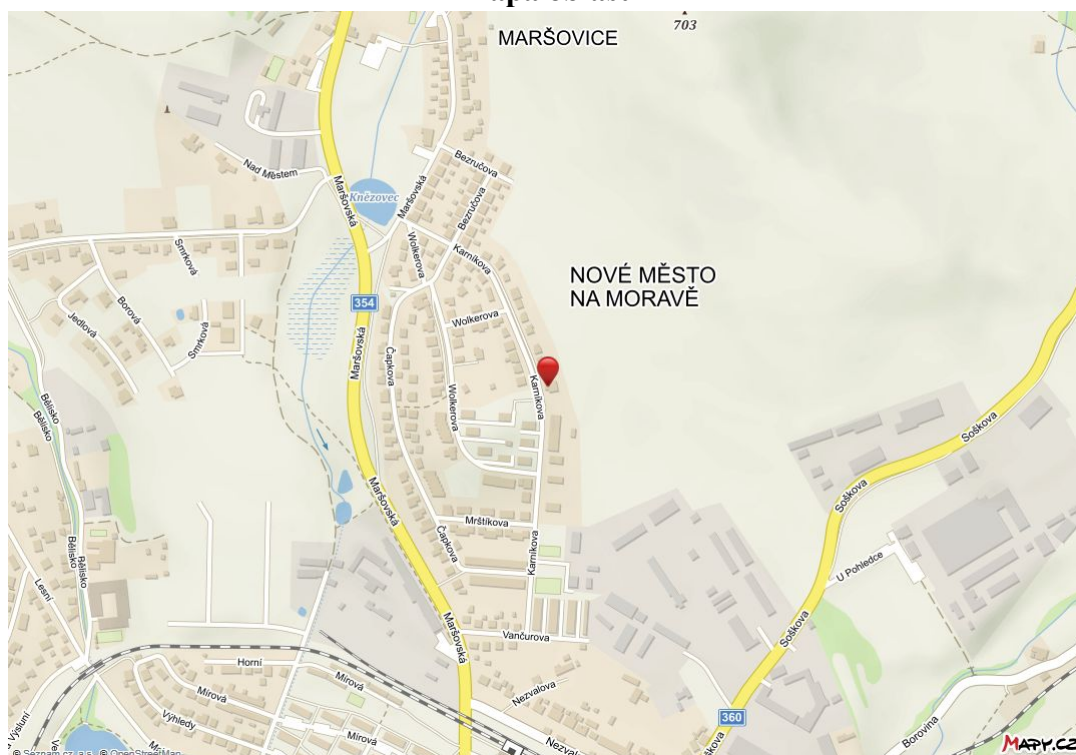
Řízení PÚ:

Snímek z KM

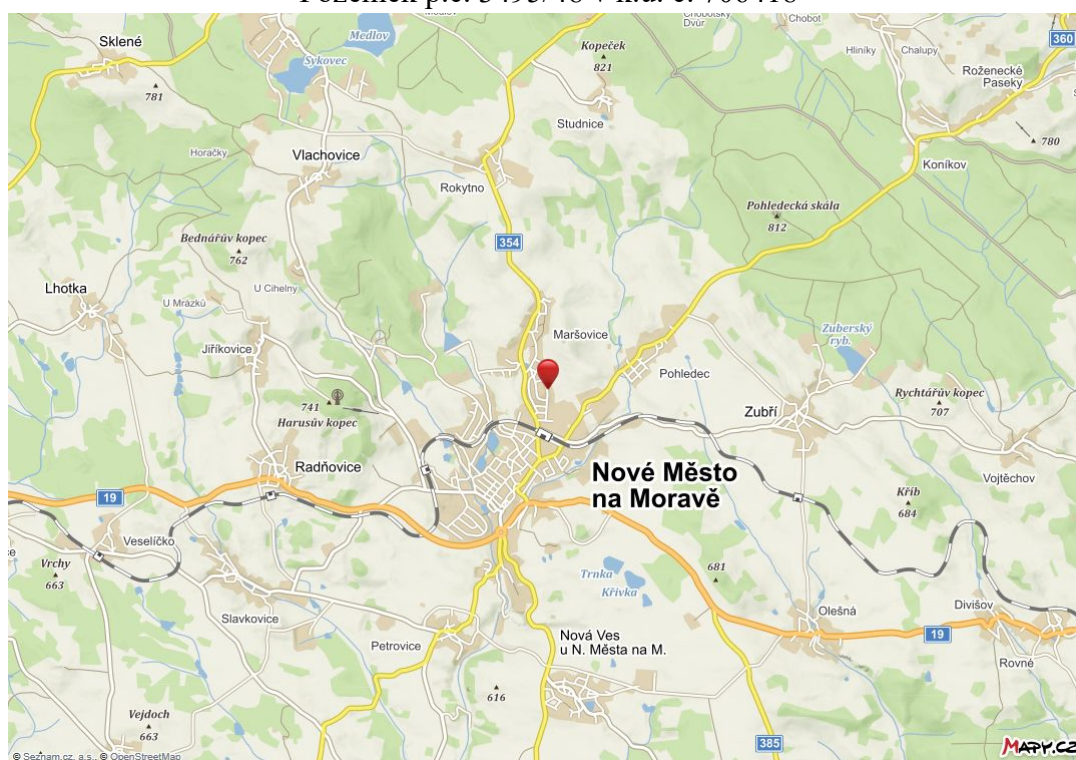


zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 3495/48 v k.ú. č. 706418



Pozemek p.č. 3495/48 v k.ú. č. 706418