

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 3776-41/20

Znalecký úkol o zjištění administrativní ceně, odhadu obvyklé ceny nemovitosti, rodinného domu č.p. 86 na pozemku s p.č. st. 84/1 v katastrálním území Borovnice u Jimramova, okres Žďár nad Sázavou, zapsané na LV č. 46 pro obec Borovnice a katastrální území Borovnice u Jimramova .

**NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům č.p. 86**

Katastrální údaje : Kraj Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Borovnice, k.ú. Borovnice u Jimramova

Adresa: Borovnice 86, 592 42 Borovnice

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

Pan David H e s o u n, Riegrova 45, 572 01 Polička, podíl: 1 / 2

Pan Mgr. Aleš W o l f, Vlhká 176/19, 602 00 Brno - Zábřovice, podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL: Paní JUDr. Olga S t a ň k o v á, insolvenční správce

Adresa: A.Skotáka 1376/7, 67801 Blansko

ZHOTOVITEL: Karel Konopáč

Adresa: Sokolská 454, 679 72 Kunštát

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****846 000,-Kč**

Stav ke dni: 8.9.2020

Datum místního šetření: 8.9.2020

Za přítomnosti: paní JUDr. Olgy Staňkové, bytem A. Skotáka 1376/7, 680 01 Blansko a
Mgr. Aleše Wolfa, bytem Vlhká 176/19, 612 00 Brno

14 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

Počet stran:

V Kunštátu, dne 10.10.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký úkol o zjištěné administrativní ceně, odhadu **obvyklé ceny** nemovitosti, rodinného domu č.p. 86 na pozemku s p.č. st. 84/1 v katastrálním území Borovnice u Jimramova, okres Žďár nad Sázavou, zapsané na LV č. 46 pro obec Borovnice a katastrální území Borovnice u Jimramova .

Základní pojmy a metody ocenění

- Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17.6.1997 o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška Ministerstva financí číslo 441/2013 Sb. ze dne 17.12.2013 ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., a č. 188/2019 Sb, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Přehled podkladů

- výpis z KN, výpis z LV č. 46 pro katastrální území Borovnice u Jimramova vypracovaný dálkovým přístupem ze dne 2.10.2020
- kopie katastrální mapy, pro k.ú. Borovnice u Jimramova
- informace a údaje sdělené paní JUDr. Olgou Staňkovou a panem
- skutečnosti zjištěné na místě samém

Vlastnické a evidenční údaje

- LV č. 46
- p.č. st. 84/1 248 m² zastavěná plocha a nádvoří
- p.č. 13/1 204 m² zahrada
- p.č. 487 788m² zahrada

- rodinný dům č.p. 86 na pozemku s p.č. st. 84/1

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:			
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Celkový popis

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci o velikosti do 1 tisíce obyvatel (190) , v katastrálním území Borovnice u Jimramova, obec Borovnice, okres Žďár nad Sázavou. Jedná se o rodinný dům, samostatně stojící v zastavěné části obce, v blízkosti průjezdné komunikace ve směru na Sněžné. Dům je přízemní, nepodsklepený, se sedlovou střechou, bez využití podkroví. Příslušenství domu tvoří drobná vedlejší stavba do 25 m², venkovní úpravy a pozemky s trvalými porosty. Dům je napojen na vodu z vlastní studny, (veřejný vodovod v obci není). Kanalizace dešťová je svedena na vlastní pozemek, splašková do žumpy na vyvážení, (veřejná kanalizace a ČOV v obci není). Dům je rovněž napojen nadzemním kabelem na rozvod el. energie 230/400 V . Rozvod zemního plynu je v nedaleké místní komunikaci. Původní dům má stáří více než 120 roků s provedenými opravami cca před 40 roky. Objekt je ve špatném technickém stavu. Dispozice : vstupní veranda, sociální zařízení, nalevo kuchyňka s pokojem, napravo kuchyně s pokojem. Užitná plocha 77,80 m².

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 86
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Rodinný dům č.p.86

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Borovnice 86
592 42 Borovnice
LV: 46
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Žďár nad Sázavou
Obec: Borovnice
Katastrální území: Borovnice u Jimramova
Počet obyvatel: 190
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 721,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 93,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vyhledávaná lokalita.	III	0,25

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,263}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,339$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,339$

1. Rodinný dům č.p. 86

Jedná se o rodinný dům, samostatně stojící v zastavěné části obce, v blízkosti průjezdné komunikace ve směru na Sněžné. Dům je přízemní, nepodsklepený, se sedlovou střechou, bez využití podkroví. Dům má obdélníkový půdorys s přistavenou vstupní verandou a uličním průčelím je orientován na jih.

Základy tvoří kamenné pasy bez vodorovné izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce přízemí jsou zděné ze smíšeného a cihelného zdiva v tl. 60 45 cm. Stropy nad přízemím jsou dřevěné s vodorovným podhledem. Krov je vaznicový sedlový. Střešní krytina je tašková, cementová drážkovka. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu úplné. Venkovní omítky jsou vápenocementové hladké, veranda je bez omítek. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké a štukové. Podlahy obytných místností jsou z cementového potěru a prkenné. Podlahy předsíně jsou z cementového potěru, podlahy koupelna a WC je z keramické dlažby. Vnitřní obklady koupelny jsou keramické.

Okna jsou dřevěná dvojitá s deštěným ostěním, dveře hladké plné a prosklené do ocelových a dřevěných zárubní. Vnitřní vybavení koupelny - vana, umyvadlo, záchod je samostatný splachovací. Vybavení kuchyní : malá kuchyňská linka, el.sporák, kamna na tuhá paliva. Rozvod vody pouze studené. Ohřev teplé vody v koupelně - koupelnová kamna na tuhá paliva. Elektroinstalace světelná, motorová, pojistky, hromosvod není. (El.instalace je odpojena). Vytápění lokální na tuhá paliva.

Technický stav : **dům ve špatném technickém stavu, cca 5 roků není obýván**

přípojka sítí : voda vlastní zdroj (veřejný vodovod v obci není)
kanalizace dešťová na vlastní pozemek, splašková do žumpy na vyvážení
(veřejná kanalizace a ČOV v obci není)
elektro nadzemní přípojka 230/400 V (nyní odpojena)
stáří : původní dům více než 120 roků
opravy : před cca 40 roky provedena vestavba koupelny, WC a přistavena vstupní veranda

Půdorysná dispozice : vstupní veranda, předsíň, nalevo kuchyňka, pokoj, rovně koupelna, WC napravo kuchyň, pokoj

Užitná plocha 77,80 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu: Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 120 let

Základní cena ZC (příloha č. 24): 1 338,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí: $13,25*6,70+5,20*3,70 = 108,02 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	108,02 m ²	2,95 m

Obestavěný prostor

přízemí: $13,25*6,70*2,95+5,20*3,70*2,90 = 317,68 \text{ m}^3$
zastřešení: $13,25*6,70*3,60/2+5,20*3,70*0,80/2 = 167,49 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem: $= 485,17 \text{ m}^3$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 108,02 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 108,02 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 120 let:

$$s = 1 - 0,005 * 120 = 0,400$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = 0,351$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,263$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,338,- \text{ Kč/m}^3 * 0,351 = 469,64 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 485,17 \text{ m}^3 * 469,64 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 1,263 = 305\,048,04 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 305 048,04 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,263$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,263 = 1,339$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	93,-	1,339		124,53	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	84/1	248	124,53	30 883,44

§ 4 odst. 1	zahrada	13/1	204	124,53	25 404,12
§ 4 odst. 1	zahrada	487	788	124,53	98 129,64
Stavební pozemky - celkem			1 240		<u>154 417,20</u>

Pozemky - zjištěná cena celkem = **154 417,20 Kč**

3. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	154 417,20
Celková výměra pozemku	m ²	1 240,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	250,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	31 132,50
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	<u>2 646,26</u>

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **2 646,26 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p.86

Oceňovaná nemovitá věc

V principu se jedná o vyhodnocení cen 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 rok, to proto, že delší dobou údaje ztrácí svoji vypovídající schopnost.

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

Jako údaje byly použity podklady zobchodovanými nemovitostmi kanceláři REALITY REAL SPEKTRUM, Brno, OKNO NEMOVITOSTÍ s.r.o. Brno, pobočka Žďár nad Sázavou

Obvyklou cenu stanovují s důrazem na porovnání s obdobnými v daném regionu již zobchodovatelnými nemovitostmi.

Rodinný dům č.p. 86

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci o velikosti do 1 tisíce obyvatel (190), v katastrálním území Borovnice u Jimramova, obec Borovnice, okres Žďár nad Sázavou. Jedná se o rodinný dům, samostatně stojící v zastavěné části obce, v blízkosti průjezdné komunikace ve směru na Sněžné. Dům je přízemní, nepodsklepený, se sedlovou střechou, bez využití podkroví. Příslušenství domu tvoří drobná vedlejší stavba do 25 m², venkovní úpravy a pozemky s


trvalými porosty. Dům je napojen na vodu z vlastní studny, (veřejný vodovod v obci není). Kanalizace dešťová je svedena na vlastní pozemek, splašková do žumpy na vyvážení, (veřejná kanalizace a ČOV v obci není). Dům je rovněž napojen nadzemním kabelem na rozvod el. energie 230/400 V . Rozvod zemního plynu je v nedaleké místní komunikaci. Původní dům má stáří více než 120 roků s provedenými opravami cca před 40 roky. Objekt je ve špatném technickém stavu.

Půdorysná dispozice : vstupní veranda, předsíň, nalevo kuchyňka, pokoj, rovně koupelna, WC napravo kuchyň, pokoj

Užitná plocha 77,80 m².

Užitná plocha:	77,80 m ²
Obestavěný prostor:	485,17 m ³
Zastavěná plocha:	108,02 m ²
Plocha pozemku:	1 240,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům			
				
Lokalita:	Bratrušín, Bystřice nad Peštejnem, okres Žďár nad Sázavou			
Popis:	Jedná se o rodinný dům v okrajové části Bystřice nad Pernštejnem, v místní části Bratrušín. Dům je přízemní, nepodsklepený, bez využití podkroví Objekt je ve špatném technickém stavu, odpojený od inženýrských sítí, předpoklad demolice. Užitná plocha je 99 m ² , plocha pozemku 925 m ²			
Užitná plocha:	99,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha			0,95	
K4 Provedení a vybavení			1,20	
K5 Celkový stav			1,10	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,10	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
890 000	99,00	8 990	1,31	11 777

Název: Rodinný dům



Lokalita: Tasov, okres Žďár nad Sázavou

Popis: Jedná se o samostatně stojící rodinný dům v zastavěné části obce, Dům je přízemní s malým sklepem. Dům je zděný, ve špatném technickém stavu. Vytápění ÚT na tuhá paliva, veřejný vodovod, kanalizace není zavedena. El. energie 230/400, zemní plyn v obci. Záchod je suchý. Vnitřní dispozice : garáž, kuchyně, tři pokoje, komora, koupelna s vanou

Pozemek: 439,00 m²

Užitná plocha: 85,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,20
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
890 000	85,00	10 471	1,13	11 832

Název: Rodinný dům



Lokalita: Bratrušín, Bystřice nad Pernštejnem, okres Žďár nad Sázavou

Popis: Jedná se o rodinný dům samostatně stojící v okrajové části Bystřice nad Pernštejnem, v místní části Bratrušín. Dům je přízemní, nepodsklepený, bez využití podkroví Objekt je v uspokojivém technickém stavu. Dispozice 3+1, užitná plocha 90 m², plocha pozemku 378 m²

Pozemek:	378,00 m ²			
Užitná plocha:	90,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,05	
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha			1,05	
K4 Provedení a vybavení			0,90	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,15	
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
750 000	90,00	8 333	1,08	9 000

Minimální jednotková porovnávací cena	9 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 870 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 832 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	10 870 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	77,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	845 686 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 86	305 048,- Kč
2. Pozemky	154 417,- Kč
3. Trvalé porosty	2 646,- Kč

Výsledná cena - celkem: 462 111,- Kč

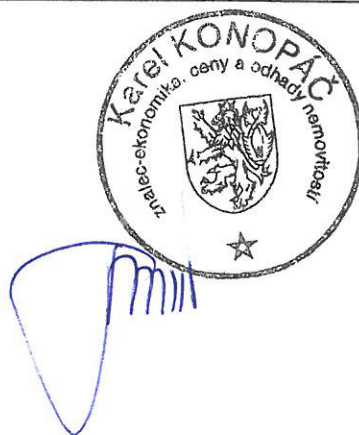
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 462 110,- Kč

slovy: Čtyřistašedesátdvatisícjedenstodeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

462 110 Kč

slovy: Čtyřistašedesátdvatisícjedenstodeset Kč



Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p.86

845 686,- Kč

Porovnávací hodnota

845 686 Kč

Obvyklá cena po zaokrouhlení

846 000,- Kč

slovy: OsmsetčtyřicetšesttisícKč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

V Kunštátu 10.10.2020

Karel Konopáč
Sokolská 454
679 72 Kunštát



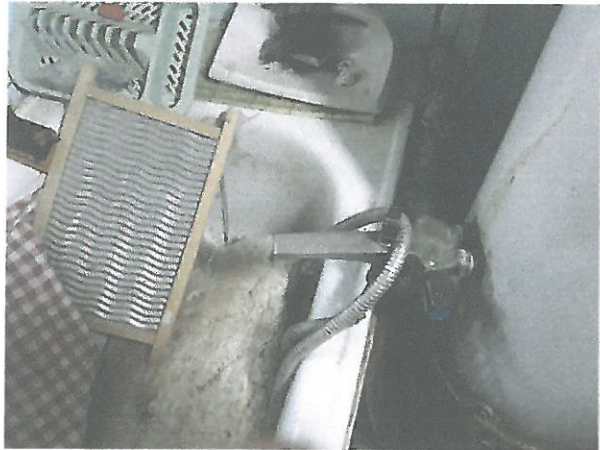
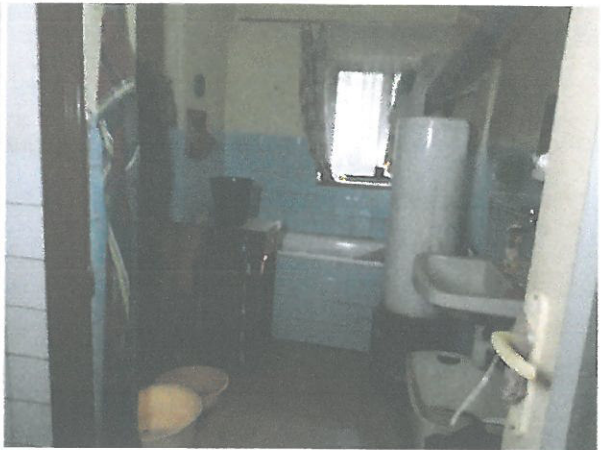
Znalecká doložka:

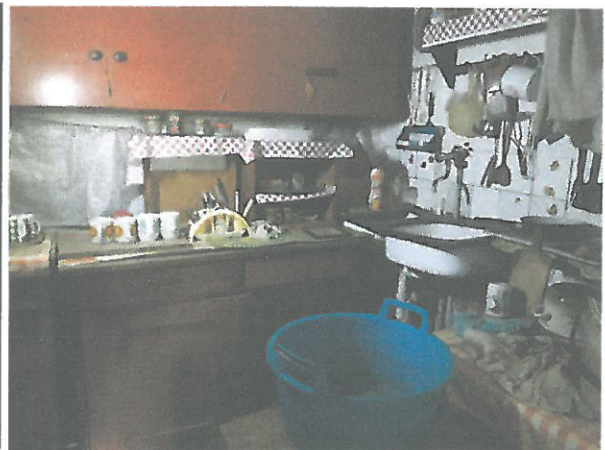
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím, předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 14.8.1985, č.j. Spr. 3146/85 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3776-41/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3776-41/20.







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.10.2020 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 56 INS 753/2020 pro Olga Staňková,
JUDr.

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 595322 Borovnice

Kat.území: 607886 Borovnice u Jimramova

List vlastnictví: 46

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hesoun David, Riegrova 45, Polička-Město, 57201 Polička	881209/3829	1/2
Wolf Aleš Mgr., Vlhká 176/19, Zábrdovice, 60200 Brno		1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 84/1	248	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Borovnice, č.p. 86, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 84/1				
13/1	204	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
487	788	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

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 Věcné břemeno bytu

ze dne 19.8.1997, právní účinky vkladu ke dni 27.8.1997

Oprávnění pro

Bredová Jana, Eimova 1020, Horní Předměstí, 57201

Polička, RČ/IČO: 395118/043

Povinnost k

Parcela: St. 84/1

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 564/1997.

POLVZ:54/1997

Z-1800054/1997-747

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

o zřízení věcného břemene ze dne 4.1.1990, registrováno dne 30.1.1990

Oprávnění pro

Novotná Josefa, č.p. 53, 59242 Borovnice, RČ/IČO:

345315/044

Povinnost k

Parcela: 487

Listina Smlouva RV 224/1990.

POLVZ:4/1990

Z-1800004/1990-747

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

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 02.10.2020 08:15:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 595322 Borovnice

Kat.území: 607886 Borovnice u Jimramova

List vlastnictví: 46

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

Listina

o Smlouva kupní ze dne 24.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2020 09:05:29.
Zápis proveden dne 03.02.2020.

Pro: Wolf Aleš Mgr., Vlhká 176/19, Zábrdovice, 60200 Brno

V-42/2020-714

RČ/IČO: XXXXXXXXXX

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
13/1	93621	204
487	93621	788

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: 02.10.2020 08:29:15

