

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 76-2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. 3495/48 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1158 a pozemek parc.č. 3495/25, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Nové Město na Moravě, obec Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou.

Znalec:	Ing. Tomáš Volek		
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice		
IČ: 70896461	telefon: 724256828	e-mail: volek@odhady-posudky.cz	
DIČ: CZ7003295244	datová schránka: xeit4gu		

Zadavatel:	GAUTE, a.s., IČO: 25543709
Adresa:	Lidická 2006/26, 60200 Brno

Číslo jednací:	KSBR 44 INS 484 / 2018
-----------------------	------------------------

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 1 elektronicky Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23.5.2022

Vyhotoveno: Ve Velaticích 9.6.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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 odhad v místě a čase obvyklé ceny těchto nemovitých věcí pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb., a to k datu místního šetření, tj. k 23.5.2022.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 424/2021 Sb..

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad ceny v místě a čase obvyklé pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb..

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.5.2022 za přítomnosti Ing. Kateřiny Freiwaldové (vlastník nemovité věci).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3486 k.ú. Nové Město na Moravě ze dne 8.6.2022.
- Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Nové Město na Moravě.
- Informace a podklady poskytnuté objednatelem posudku.

- e) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- f) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- g) Informace a podklady poskytnuté vlastníkem na místním šetření.
- h) 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 z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- k) Mapa obce a okolí (<https://mapy.cz/>).
- l) Územní plán města Nové Město na Moravě (<https://mapy.nmm.cz/mapa/uzemni-plan>).
- m) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 26/2000 Sb. (Zákon o veřejných dražbách) č. 26/2000 Sb. ukládá Dražebníkovu povinnost dle ust. § 13, odst. 1 (ZVD) zajistit odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé, který nesmí být v čase konání dražby starší šesti měsíců. Definice „ceny v místě a čase obvyklé“ není v ZVD ani v jiné české legislativě definována.

V Zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) jsou definovány pojmy obvyklá cena a tržní hodnota:

Obvyklá cena - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo

službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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 opotřebené 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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 a evidenční údaje

Ing. Kateřina Freiwaldová, Karníkova 1158, 592 31 Nové Město na Moravě, LV: 3486

Dokumentace a skutečnost

Částečná výkresová dokumentace „NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMKU, NOVÉ MĚSTO na MORAVĚ - HOLUBKA”, kterou vyhotovil Ing. M. Pelikán, IČO: 18117422 pod č.z. 10/2005. Stavba rodinného domu a její zákres v katastrální mapě odpovídá skutečnému stavu.

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 10 000 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 nemovité věci

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.

Užitná plocha

Název		Užitná plocha		
1.NP				
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
			167,17 m²
Podkroví			
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
			126,23 m²
			293,40 m²

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 řadu. 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 sdělení vlastníka byl rodinný dům postaven a zkolaudován v roce 2006 (ověřeno v RÚIAN). Během životnosti stavby byla prováděna běžná údržba. Zjištěné závady na místním šetření: Zatékání při dešti nad oknem v kuchyni, dle sdělení vlastníka došlo v minulosti k havárii podlahového vytápění v garáži a k následnému zatopení garáže, koupelny, WC, haly a ložnice v 1.NP (závada byla opravena v současnosti jen patrné stopy na zdivu do výšky cca 40 cm od podlahy). Vodorovné praskliny obvodového zdiva pracovny v podkroví. Lokální propad venkovní dlažby u vjezdu do garáže + popraskaná dlažba podlahy garáže u vjezdu (dle sdělení byl terén pozemku před započítáním výstavby výškově upraven navážkou, která nebyla dostatečně zhutněna). Kuny v úložném prostoru pod střechou - poničené tepelné izolace stropu z minerální vaty. Stropní sádkokartonový 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: 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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

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:

- *Dražební vyhláška*
- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Nařízení exekuce - Ing. Freiwaldová Kateřina*
- *Zahájení exekuce - Ing. Freiwaldová Kateřina*
- *Započetí výkonu zástavního práva*

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) = náklady na opravy

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemků, lokalitu a dané využití dle územního plánu. Jako porovnávací parametry byly zvoleny výhradně **realizované prodejní ceny** vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 1., p.č.: 3406/94

Lokalita: Nové Město na Moravě, ul. Kaštanová Možnost napojení na veškeré IS.

Popis: Realizovaný prodej pozemku pro výstavbu rodinného domu + podíl id 1/4 na přístupovém pozemku. Příjezd po zpevněné komunikaci.

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Číslo řízení: V-5571/2020-714

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2021 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 422 500	1 369	2 500,00	1,00	2 500,00

Název: 2., p.č.: 3037/194

Lokalita: Nové Město na Moravě, ul. Cyrila Musila

Popis: Realizovaný prodej pozemku pro výstavbu rodinného domu. Příjezd po zpevněné komunikaci.

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Číslo řízení: V-3794/2020-714

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 09/2020 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 677 500	1 071	2 500,00	1,00	2 500,00

Název: 3., p.č.: 303/23

Lokalita: Nové Město na Moravě, k.ú. Maršovice

Popis: Realizovaný prodej pozemku pro výstavbu rodinného domu. Příjezd po zpevněné komunikaci.

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Číslo řízení: V-455/2022-714

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/2022 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 200 000	1 000	2 200,00	1,00	2 200,00

Minimální jednotková porovnávací cena	2 200 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 400 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 500 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výše uvedenému srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky určené pro výstavbu RD v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 2.000,- Kč/m² až 2.500,- Kč/m².

Vzhledem k poloze, charakteru, funkčnímu využití a výměře určí obvyklou hodnotu stavebních pozemků ve středním pásmu daného rozpětí, tj. na 2.400,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
celkem		740	2 400,00	1 776 000
Celková výměra pozemků		740	Hodnota pozemků celkem	1 776 000

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	Zastavěná plocha [m²]	výška
1.NP	218,00	2,95 m
Podkroví	218,00	2,35 m
	436,00 m²	

Obestavěný prostor

Typ	Název	Obestavěný prostor [m³]
	Celkem	1 060,00
Obestavěný prostor - celkem:		1 060,00 m³

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]	7 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 950 000
Stáří	roků	16
Opotřebení (odborným odhadem)	%	20,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	6 360 000

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 uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

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

Oceňovaná nemovitá věc	
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

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.**

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 odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://ikarus21.cz/>). Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost nebo v obdobných lokalitách okr. Žďár nad Sázavou tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.	
Lokalita:	Zahradní 759, 592 31 Nové Město na Moravě	
Popis:	RD 6+1 + garáž. Dům je dle sdělení asi z r. 1976. V roce 1995-9 byla provedena rekonstrukce domu: 2 přístavby, plastová okna, zateplení domu PS 8 cm, vnitřní dveře, podlahy, koupelny, kuchyně, plynofikace. Technický stav domu je dobrý. IS: el., voda, kanalizace, zemní plyn. Příslušenství: zděné a dřevěné posezení se sedlovou střechou, ZP 44 m ² , OP 165 m ³ , stav dobrý. Dále venkovní úpravy a přípojky inženýrských sítí.	
Pozemek:	793,00 m ²	
Obestavěný prostor:	700,00 m ³	
Užitná plocha:	233,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2021	1,00	
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší RD	1,05	
K3 Poloha - stejné město	1,00	
K4 Stáří a technický stav - starší v horším stavu	1,30	
K5 Vybavení - obdobné, ale absence garáže	1,05	
K6 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí	1,00	
K7 Jiné vlivy - bez ostatních vad a rizik	0,90	
Cena k 19.3.2021	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
4 000 000 Kč	1,29	5 160 000 Kč



Zdroj: databáze
spolupracujících znalců, V-
949/2021-714

Název:	2.
Lokalita:	Leandra Čecha 431, Nové Město na Moravě
Popis:	Nabízíme Vám ke koupi vilu v centru Nového Města na Moravě. Dům je umístěn v atraktivní lokalitě, v klidné ulici 5 min. pěšky od náměstí a 4 min. autem od Harusova kopce. Užitná plocha domu je 297,9 m ² a je rozdělena do tří podlaží. V letech 2004 – 2006 proběhla v domě rozsáhlá rekonstrukce – izolace obvodového zdiva, připojení

na kanalizaci, nová vodovodní přípojka, zateplení, okna. V celém domě jsou nové dlažby. Dům je vytápěn podlahovým topením, systém vytápění je připojen jak na elektrokotel, tak i na moderní zplynovací kotel na dřevo ATMOS. Patra domu jsou propojena pevným zděným schodištěm. Dům sloužil v posledních letech jako penzion pro cyklisty i lyžaře s možností využití 16 lůžek. Současná dispozice domu je: 1 PP - společenská místnost, sušárna, prádelna, kuchyňský kout, WC, Kotelna, sklad dřeva, úklidová místnost 1 NP – prostorná obytná hala, 4 pokoje, 3 koupelny s WC, + 1 WC extra, kuchyně 2 NP – hala, 4 pokoje, 2 koupelny s WC, kuchyně s jídelnou, výlevka. Všechny koupelny jsou se sprchovými kouty a pokoje jsou vybaveny nábytkem. Dům je umístěn ve velké zahradě s možností parkování až 6 automobilů. V zahradě je i přístavek ve výstavbě, který lze po dokončení využít jak na bydlení, tak pro skladování, případně přebudovat jako garáž. Doporučuji tuto nemovitost pro umístění v krásné, klidné lokalitě, přesto v centru a možnosti jejího dalšího využití.

Pozemek: 830,00 m²

Užitná plocha: 298,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 06/2021	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobně velký RD	1,00
K3 Poloha - stejné město	1,00
K4 Stáří a technický stav - starší RD	1,05
K5 Vybavení - větší hyg.zázemí, ale absence garáže	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí	1,00
K7 Jiné vlivy - bez ostatních vad a rizik	0,90

Cena k 22.6.2021
7 300 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,95



Zdroj: valuo.cz + cena z
KN, V-2755/2021-714

Upravená cena
6 935 000 Kč

Název: 3.

Lokalita: Hodíškov 66, okr. Žďár nad Sázavou

Popis: Prodej novostavby z r. 2019. RD 6+kk, v přízemí se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem a spíží, 2 ložnice, koupelna, šatna a technická místnost. V patře je obývací pokoj s přípravou pro kuchyňskou linku / bar, koupelna, 2 ložnice, šatna a sklad. Dům má 2 garáže a skleníkovou přístavbu. Je ideálně orientovaný, hlavní vchod, spíž - S. Obytné místnosti – V, J, Z. Pozemek o rozloze 1155 m² je rovinatý. Žďár nad Sázavou = 10 km, Nové Město na Moravě = 7 km, Brno Řečkovice = 57 km. Celková zastavěná plocha je 175 m² (RD 127 m², 1. garáž 23 m², 2. garáž 25 m²). Voda obecní, odpady přes vlastní čističku svedeny do dešťové kanalizace, nízké náklady na provoz díky tepelnému čerpadlu + příprava na krb. Dům je připraven k nastěhování. Soukromý prodej, RK prosím nevolat.

Pozemek: 1 150,00 m²

Užitná plocha: 233,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - nepatrně menší RD	1,05
K3 Poloha - menší nedaleká obec	1,05
K4 Stáří a technický stav - mladší v lepším stavu	0,90
K5 Vybavení - obdobné	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90



Zdroj: valuo.cz + cena z
KN, V-944/2022-714

K7 Jiné vlivy - bez ostatních vad a rizik	0,90	
Cena k 22.3.2022	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
7 770 000 Kč	0,80	6 216 000 Kč

Název:	4.	
Lokalita:	Český Herálec 501, Herálec, Žďár nad Sázavou,	
Popis:	Jedná se o prodej krásného, nově a precizně zrekonstruovaného rodinného domu na klidném okraji obce mezi Hlinskem a Žďárem nad Sázavou. Dům se nachází na pozemku o celkové výměře 1064 m², zastavěná plocha domu činí 148m² + garáž vedle domu 22m² podlahová plocha domu činí 221m² vč. suterénního zasklepení. Dům je obklopen zelení, zahrada je okrasná s odděleným ovocným sadem a nabízí absolutní soukromí, zahrnuje zahradní domek 15m², krytý bazén s protiproudem a slanou vodou, zahradní jezírko. Za domem se nachází pastvina a lesy, v obci veškerá vybavenost (škola, školka, obchod). Dům má kachlová kamna v obývacím pokoji, nový plynový kotel s podlahovým vytápěním, napojen je na obecní vodovod i kanalizaci + disponuje vlastním zdrojem vody (vrt). Dispoziční řešení domu: podzemní podlaží - 3x sklad (7,50m², 15m², 6,18m²), prádelna 12,55m², chodba 2,03m² schodiště 8,44m² přízemí - obývací pokoj s jídelnou - 36 m², zimní zahrada 3,38m², koupelna se sprchou a WC 4,5m², pokoj 23m², šatna 5,75m², zádveří 6,48m², schodiště 7,45m² podkrovní část - ložnice (19,20m², 15,5m²+15,5m²), koupelna s vanou a WC 11m², technická místnost s plynovým kotlem 4,30m², pracovna 4,01m². Celý dům má dřevěná okna a masivní podlahové krytiny domu, masivní šatny v ložnicích. Dům disponuje centrálním vysavačem, kamerovým systémem.	
Pozemek:	1 064,00 m ²	
Užitná plocha:	221,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 05/2022	1,00	
K2 Velikosti objektu - Nepatrně menší RD	1,05	
K3 Poloha - menší nedaleká obec	1,05	
K4 Stáří a technický stav - lepší	0,90	
K5 Vybavení - lepší	0,90	
K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,90	
K7 Jiné vlivy - bez ostatních vad a rizik	0,90	
Cena k 26.5.2022	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
11 600 000 Kč	0,72	8 352 000 Kč



Zdroj: valuo.cz+cena z KN,
V-2257/2022-714

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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	5 160 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 665 750 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	8 352 000 Kč/ks

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že po korekci sjednaných cen koeficienty odlišnosti lze

konstatovat, že dosahované ceny obdobně koncipovaných RD se pohybují v rozmezí 5.160.000,- Kč až 8.352.000,- Kč. Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, stavebně technickému stavu (po zohlednění vad), velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 6.700.000,- Kč.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Stanovená jednotková cena	6 700 000 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	6 700 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	6 700 000 Kč
Věcná hodnota	8 136 000 Kč
z toho hodnota pozemku	1 776 000 Kč

Silné stránky

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

Slabé stránky

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

Obvyklá cena
6 700 000 Kč
slovy: Šestmilionůsedmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro určení výsledné v místě a čase obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda 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 v platném znění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny / tržní hodnoty byla výsledná cena stanovena srovnáním minimálně tří prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

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 odhad v místě a čase obvyklé ceny těchto nemovitých věcí pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zák. 26/2000 Sb., a to k datu místního šetření, tj. k 23.5.2022.

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 situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

v místě a čase obvyklou cenu nemovitých věcí na:

6 700 000 Kč

slovy: Šestmilionůsedmsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid -19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022.

Závěr je jen pravděpodobný. Výsledná obvyklá cena předmětných nemovitých věcí je určena na 6.700.000,-Kč +/- 5%.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
List vlastnictví	6
Snímek z KM	1
Fotodokumentace ze dne 23.5.2022	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20220062.

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 číslem 76-2022 evidence posudků.

Ve Velaticích 9.6.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 76-2022

počet stran A4 v příloze:

List vlastnictví	6
Snímek z KM	1
Fotodokumentace ze dne 23.5.2022	3

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2022 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 44 INS 484/2018 pro Jiří Hanák, Ing.

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				

Bl 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

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 08.06.2022 00:00:00

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

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 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 Ing., č.p. 221, 69648 Ježov, 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 k okamžiku 21.12.2015 11:29:38. 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 k okamžiku 10.10.2014 08:02:04. 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

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 08.06.2022 00:00:00

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

Povinnost k

Parcela: 3495/25, Parcela: 3495/48

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Brno-město 009EX-2930/2014 -16 ze dne 08.09.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 08.09.2014 16:13:12. 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 k okamžiku 19.06.2015 18:39:39. 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-

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 08.06.2022 00:00:00

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

46829/2013 -16 ze dne 19.11.2013; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou
Z-7937/2013-714

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 k okamžiku 12.06.2017 09:42:01. 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 k okamžiku 02.08.2017 13:44:46. 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 k okamžiku 21.09.2017 09:11:22. 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 k okamžiku 15.11.2017 12:23:01. 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 k okamžiku 14.12.2017 08:51:35. 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 k okamžiku 18.01.2018 09:52:19. 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 k okamžiku 22.03.2018 14:26:01. 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 k okamžiku 08.09.2014 16:13:05. Zápis proveden dne 12.09.2014; uloženo na prac. Brno-město

Z-25770/2014-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji 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 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2022 00:00:00

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

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 k okamžiku
08.09.2014 16:13:12. 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 k okamžiku
19.06.2015 18:39:36. 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 k okamžiku
19.06.2015 18:39:39. 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 k okamžiku 23.07.2015 16:02:42. 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 k okamžiku 11.11.2016
18:15:12. 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 k okamžiku 11.11.2016
18:15:06. Zápis proveden dne 15.11.2016; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-3726/2016-714

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 5

prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2022 00:00:00

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací 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 RČ/IČO: 715929/3801
Moravě

- 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 RČ/IČO: 715929/3801
Moravě

- 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 RČ/IČO: 715929/3801
Moravě

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: 08.06.2022 10:45:56

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 6

Snímek z KM



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