

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 4250-607/2017

Objednatel znaleckého posudku: Kancelář správců v.o.s.
Čechyňská 419/14a
602 00 Brno-město
IČ: 04204867

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Mikulovice 54, okres Třebíč

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 01.06.2017

Zpracováno ke dni: 01.06.2017

Zhotovitel: XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53
12000 Praha
Mgr. Tomáš Doležal
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: Praze, dne 13.06.2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 54, stojícího na pozemku parc. č. st. 61, garáže bez č. p. / ev. č., stojící na pozemku parc. č. st. 102 příslušenství a pozemků parc. č. st. 61, st. 102, 440/3, obec Mikulovice, okres Třebíč, katastrální území Mikulovice pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. p. 54, obec Mikulovice
Adresa předmětu ocenění:	Mikulovice 54, okres Třebíč
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Třebíč
Obec:	Mikulovice
Ulice:	
Katastrální území:	Mikulovice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 01.06.2017 za přítomnosti vlastníka paní Heleny Böhmové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 08. 06. 2017
- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 12. 04. 2017
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 01. 06. 2017
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené při prohlídce paní Helenou Böhmovou
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabídek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Böhmová Helena, č.p. 54, 67522 Mikulovice

Nemovitosti:

Rodinný dům č. p. 54, stojící na pozemku parc. č. st. 61, garáž bez č. p. / ev. č., stojící na pozemku parc. č. st. 102 příslušenství a pozemky parc. č. st. 61, st. 102, 440/3, obec Mikulovice, okres Třebíč, katastrální území Mikulovice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu. Stavební dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je postaven jako řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, je zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Dle sdělení vlastníka je stáří domu větší než 100 let.

Základy jsou smíšené s nefunkční izolací, objekt je smíšené konstrukce (převážně kámen), stěny mají tloušťku větší než 45 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Střecha je sedlová, v západní části valbová, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 2+1. V domě se nachází pokoj o výměře 11,08 m², obývací pokoj o výměře 19,67 m², koupelna s WC o výměře 4,73 m², zádveří o výměře 6,02 m², chodba o výměře 2,20 m², kuchyně o výměře 12,01 m². Podlahová plocha činí 55,71 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou plastová s dvojsklem, v části dřevěná zdvojená. Obytné prostory jsou orientovány na jih. V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. V domě jsou použity dřevěné plné interiérové dveře, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalována kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je prkenná podlaha, v kuchyni je na podlaze lino na cementovém potěru, v koupelně je položena keramická dlažba, v chodbě je prkenná podlaha.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Zdrojem vody je vodovod (pouze užitková voda), odpady jsou svedeny do septiku a není zde rozvod zemního plynu (pouze zbudovaná přípojka). Vytápění je řešeno lokálně kamny „Petry“ v obývacím pokoji a ohřev vody je řešen bojlerem.

Dům vykazuje známky značného poškození – vysoká vlhkost, plíseň, poškození rozvodů, podlah, zařízení koupelny i kuchyně, střešní krytiny, klempířských konstrukcí, omítek. Při započatých pracích rekonstrukce byla částečně stržena veranda, kde nyní hrozí zřícení její zbylé části. Stavebně-technický stav rodinného domu je špatný, běžná údržba je silně zanedbaná, dům je určený ke kompletní rekonstrukci. V domě proběhla v posledních letech rekonstrukce koupelny a kuchyně, izolace proti zemní vlhkosti – práce provedeny nekvalitně – k dalším úpravám.

Na pozemku jsou ovocné a okrasné stromy, celý pozemek je oplocen pletivem s ocelovými sloupky a z části zděným plotem s branou. Samotný pozemek je svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je dobrá - přímo u objektu.

Součástí jsou tyto venkovní stavby: garáž – samostatná zděná stavba s rovnou střechou severně od domu, postavena v roce 1980, stav je zhoršený (zatéká, vlhkost, poškozená podlaha, omítky, strop); kolna – samostatná zděná stavba s pultovou střechou jižně od domu, postavena v roce 1925, stav je zhoršený; hospodářský přístavek – zděná stavba se sedlovou střechou navazující východně přímo na rodinný dům, postavena v roce 1925, stav je zhoršený.

Objekt je postaven na severním okraji obce. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Na pozemcích parc. č. st. 61 a 440/3 vázne věcné břemeno doživotního užívání ve prospěch paní Marie Böhmové, Kubešova 841/14, Horka-Domky, 67401 Třebíč, RČ: 375404/443.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Stáří rodinného domu:	více než 100 let
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení vlastníka
	Rozsah rekonstrukce domu	kuchyně, koupelna, izolace proti zemní vlhkosti – nekvalitně provedeno – k dalším úpravám
	Základy	smíšené
	Konstrukce	smíšená (převážně kámen)
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	více než 45 cm
	Střecha	sedlová, valbová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenné
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená
	Orientace oken obytných místností	jih
	Vybavení koupelny	rohová vana, umyvadlo
	Toaleta	klasická toaleta

	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	dřevěné	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči	
	Dispozice RD	2+1	
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	pokoj 11,08 m ²
		Pokoj	obývací pokoj 19,67 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC 4,73 m ²
		Ostatní prostory	zádveří 6,02 m ²
		Ostatní prostory	chodba 2,20 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 12,01 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 55,71 m ²	
	Elektrina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod (pouze užitková voda)	
	Svod splašek	septik	
	Plynovod	pouze přípojka, bez rozvodu	
	Řešení vytápění v domě	lokální - kamna „Petry“ v obývacím pokoji	
	Topná tělesa		
	Řešení ohřevu vody	bojler	
	Podlahy v domě	obytné místnosti: prkenná podlaha kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: prkenná podlaha	
	Popis stavu rodinného domu	špatný, před celkovou rekonstrukcí	
	Vady rodinného domu	vysoká vlhkost, plíseň, poškozené rozvody, podlahy, zařízení koupelny i kuchyně, střešní krytiny, hrozí zřícení vernady	
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny	
	Venkovní stavby	garáž, kolna, hospodářský přístavek	
	Sklon pozemku	svažitý	
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, zděný plot	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami	
	Poloha v obci	severní okraj obce	
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu	

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
Věcná břemena	věcné břemeno užívání	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 01.06.2017 je použito mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. p. 54, obec Mikulovice

Rodinný dům č.p. 54 obec Mikulovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mikulovice, okres Třebíč	55.71 m ² , 2+1, Přízemní	Před rekonstrukcí	383 m ²	garáž, kolna, hosp. přístavek
1	Vícenice, okres Třebíč	50 m ² · Přízemní	Před rekonstrukcí	302 m ²	garáž
2	Jaroměřice nad Rokýtnou, okres Třebíč	63 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	112 m ²	
3	Hrutov, okres Jihlava	70 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	258 m ²	zemní sklep, dílna
4	Kamenice, okres Jihlava	60 m ² · Přízemní	Před rekonstrukcí	163 m ²	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x . x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	5.600 Kč	0,90	5.040,00 Kč	0,92	1,01	0,95	0,96	0,96	0,98	0,7973	6.321 Kč
2	9.365 Kč	0,90	8.428,57 Kč	1,10	0,99	1,10	0,88	0,94	1,06	1,0504	8.024 Kč
3	4.714 Kč	0,90	4.242,86 Kč	0,88	0,98	0,95	0,94	0,96	0,97	0,7171	5.917 Kč
4	7.483 Kč	0,90	6.735,00 Kč	1,06	0,99	1,05	0,91	0,94	1,03	0,9708	6.938 Kč
Celkem průměr											6.800,00 Kč
Minimum											5.917,00 Kč
Maximum											8.024,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											918,00 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											5.882,00 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											7.718,00 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$6.800,00 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\hspace{1cm} 55,71 \text{ m}^2 \hspace{1cm}}$$

$$= 378.828 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$379.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 54 obec Mikulovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Mikulovice, okres Třebíč	55.71 m ² , 2+1, Přízemní	Před rekonstrukcí	383 m ²	garáž, kolna, hosp. přístavek
1	Vícenice, okres Třebíč	50 m ² · Přízemní	Před rekonstrukcí	302 m ²	garáž
2	Jaroměřice nad Rokýtnou, okres Třebíč	63 m ² · Přízemní	Před rekonstrukcí	112 m ²	
3	Hrutov, okres Jihlava	70 m ² · Přízemní	Před rekonstrukcí	258 m ²	zemní sklep, dílna
4	Kamenice, okres Jihlava	60 m ² · Přízemní	Před rekonstrukcí	163 m ²	

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	5.600	0,90	5.040,00
2	9.365	0,90	8.428,57
3	4.714	0,90	4.242,86
4	7.483	0,90	6.735,00
Maximální hodnota		8.428,57	(případ č.2)
Minimální hodnota		4.242,86	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,9865	OK
Aritmetický průměr		6.111,61	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 54 obec Mikulovice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Mikulovice, okres Třebíč	55.71 m ² , 2+1, Přízemní	Před rekonstrukcí	383 m ²	garáž, kolna, hosp. přístavek	
1	Vicenice, okres Třebíč	50 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	302 m ²	garáž	2
2	Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč	63 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	112 m ²		3
3	Hrutov, okres Jihlava	70 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	258 m ²	zemní sklep, dílna	1
4	Kamenice, okres Jihlava	60 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	163 m ²		2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	5.600	0,90	5.040,00	2	10.080,00
2	9.365	0,90	8.428,57	3	25.285,71
3	4.714	0,90	4.242,86	1	4.242,86
4	7.483	0,90	6.735,00	2	13.470,00

Mezisoučet	8	53.078,57
<u>Celkem</u>		<u>6.634,82</u>

Základní cena: 6.634,82 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$6.634,82 * 0,9975 = 6.618,28 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$6.618,28 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 55,71 \text{ m}^2$$

$$= 368.704,38 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$369.000,00,-- \text{ Kč}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

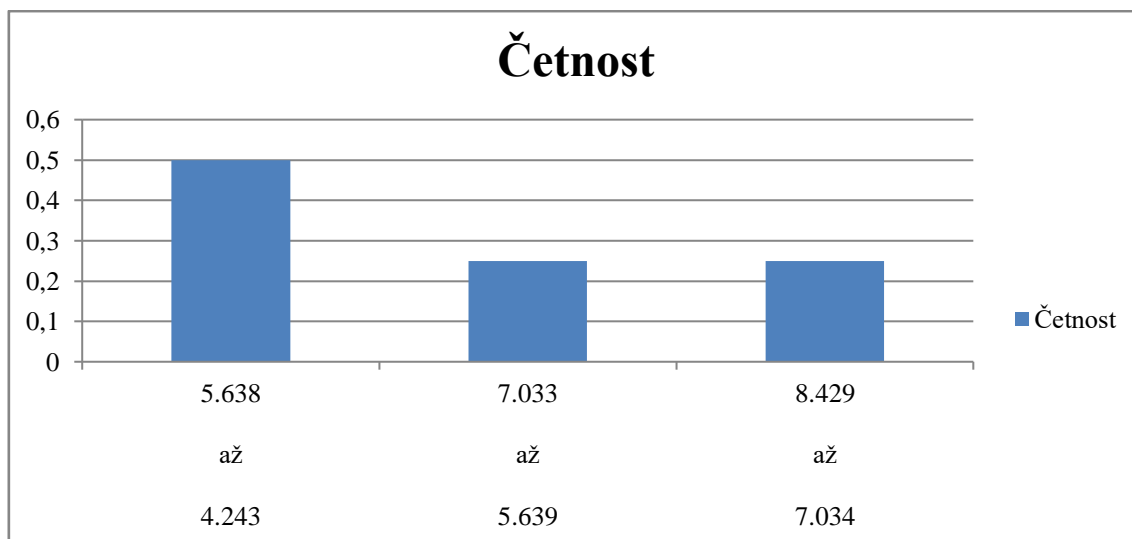
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	5.600	0,90	5.040,00
2	9.365	0,90	8.428,57
3	4.714	0,90	4.242,86
4	7.483	0,90	6.735,00

Střední hodnota	6.111,61
Medián	5.887,50
Rozdíl max-min	4.185,71
Minimum	4.242,86
Maximum	8.428,57

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
4.243	až	5.638	2	0.5
5.639	až	7.033	1	0.25
7.034	až	8.429	1	0.25



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 4.242,86 Kč/m² do 5.638,00 Kč/m²

* 55,71 m²

od 236.369,73 Kč do 314.092,98 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 236.000,00,-- Kč do 314.000,00,-- Kč

III) Věcné břemeno

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Na pozemcích parc. č. st. 61 (vč. stavby č. p. 54) a 440/3 vázne věcné břemeno doživotního užívání ve prospěch paní Marie Böhmové, Kubešova 841/14, Horka-Domky, 67401 Třebíč, RČ: 375404/443.

Obvyklé nájemné:

Výměra: 55,71 m²

Jednotková cena: 6 821,04 Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 3,40 %

Obvyklé nájemné: 55,71 m² * 6 821,04 Kč/m² * 3,40 % = 12 920,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

12 920,- Kč/rok * 100 % = 12 920,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 12 920,- Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

12 920,- Kč * 10 let = 129 200,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= - 129 200,- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody	379.000,-- Kč
II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM	369.000,00,-- Kč
II. b) Výsledek dle metodiky MFČR	od 236.000,00,-- Kč do 314.000,00,-- Kč
III. Věcné břemeno	– 129.200,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu, k místním podmínkám polohy nemovitostí a věcnému břemeni je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

250.000 Kč

Slovy: Dvěšestpadesát tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53
12000 Praha
Mgr. Tomáš Doležal
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 13.06.2017

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 4250-607/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.04.2017 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 52 INS 18231/2016 pro Tomáš Kučera, Ing.

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 591157 Mikulovice

Kat.území: 694380 Mikulovice

List vlastnictví: 22

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Běhmová Helena, č.p. 54, 67522 Mikulovice

786013/4524

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 61

189

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Mikulovice, č.p. 54, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 61

St. 102

24

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 102

440/3

170

zahrada

zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

a) dluhy ve výši 250.000,- Kč s příslušenstvím

b) budoucí dluhy až do výše 1.460.730,- Kč, které vzniknou do 28.09.2028, dále budoucí dluhy ve výši 25.000,- Kč, které vzniknou do 31.10.2025

c) budoucí dluhy až do výše 500.000,- Kč, které vzniknou do 28.09.2028

VITACREDIT s.r.o., Selské nám. Parcela: St. 102 V-7225/2015-710

9/43, Chválkovice, 77900 Olomouc, Parcela: St. 61 V-7225/2015-710

RČ/IČO: 28614488 Parcela: 440/3 V-7225/2015-710

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 20.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.10.2015. Zápis proveden dne 11.11.2015.

V-7225/2015-710

Pořadí k 20.10.2015 10:57

o Zákaz zcizení a zatížení

na dobu do zániku zástavního práva

VITACREDIT s.r.o., Selské nám. Parcela: St. 102 V-7225/2015-710

9/43, Chválkovice, 77900 Olomouc, Parcela: St. 61 V-7225/2015-710

RČ/IČO: 28614488 Parcela: 440/3 V-7225/2015-710

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 20.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 20.10.2015. Zápis proveden dne 11.11.2015.

V-7225/2015-710

Pořadí k 20.10.2015 10:57

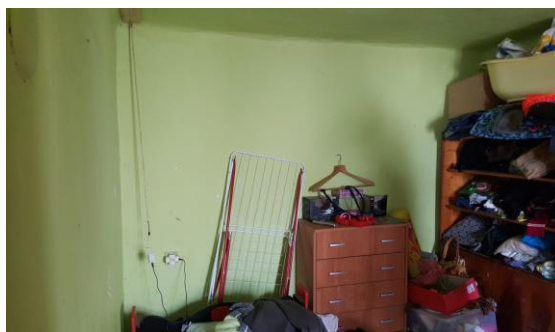
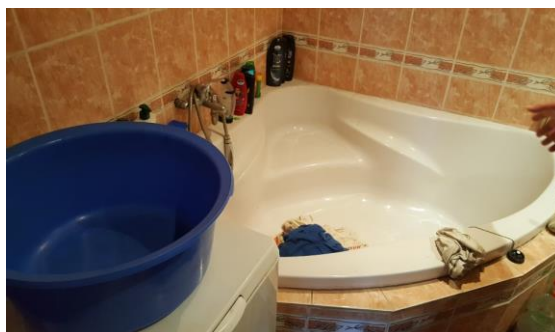
o Věcné břemeno užívání

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.
strana 1

Vyobrazení v katastrální mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 50 m², Vícenice

Celková cena: 280.000 Kč

Adresa: Vícenice, okres Třebíč

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Vícenice, Třebíč
Cena	280.000
Poznámka k ceně	včetně provize RK a právního servisu
Provize	včetně provize
Konstrukce budovy	Smíšená
Typ domu	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	1
Stav objektu	Před rekonstrukcí
Zastavěná plocha (m2)	70

Plocha užitná	50
Podlahová plocha	Neuvedeno
Plocha přidruženého pozemku	302
Elektřina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Neuvedeno
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Klidná část obce

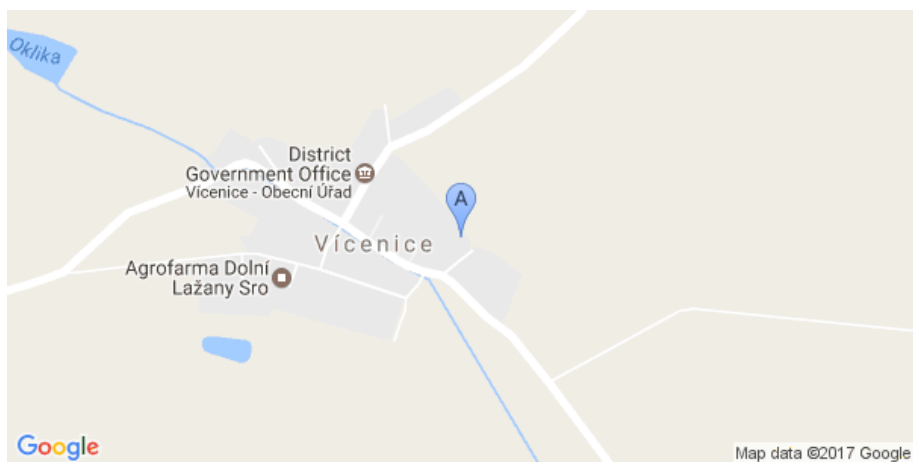
Slovní popis

Rodinný dům 1+1 na vlastním pozemku 302 m² na velmi hezkém a klidném místě mimo hlavní silnici, dům je v původním stavu - rekonstrukce nutná, zavedena obecní voda, bez koupelny, WC - chemické, plynová přípojka u domu, garáž, akumulční kamna, elektřina 220 + 380 V, možnost napojení na kanalizaci, ihned volný.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 63 m²,
Jaroměřice nad Rokytnou**

Celková cena: 590.000 Kč

Adresa: Jaroměřice nad Rokytnou, okres
Třebíč

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč
Cena	590.000
Poznámka k ceně	590 000 Kč za nemovitost
Provize	+ provize RK
Konstrukce budovy	Smíšená
Typ domu	Přízemní
Počet nadzemních podlaží	1
Stav objektu	Před rekonstrukcí
Zastavěná plocha (m2)	63

Plocha užitná	67
Podlahová plocha	63
Plocha přidruženého pozemku	112
Elektřina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Array
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

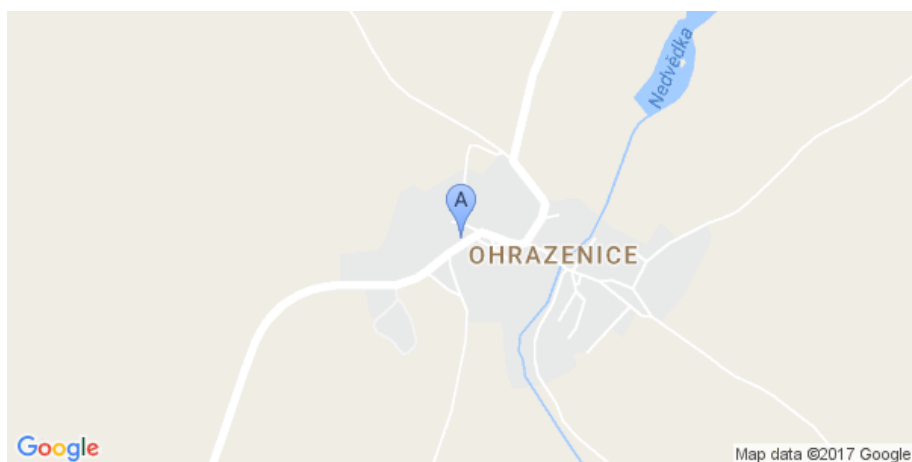
Nabízíme na prodej RD 3+1 v obci Jaroměřice nad Rokytnou. RD je řadového charakteru a je určený ke kompletní rekonstrukci. Dům je částečně podsklepený, je zde

prostorná půda, na střeše byla v nedávné době vyměněna střešní krytina. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Vytápění je zde řešeno samostatnými wawkami, umístěnými v každém pokoji individuálně. V kuchyni nalezneme kamna na tuhá paliva. Jelikož je dům určen ke kompletní rekonstrukci, nabízí se zde spousta možností, jak si dům přestavit dle vlastních představ o bydlení. V případě, že byste si potřebovali půjčit na zakoupení nemovitosti, tak z pohledu banky s tím není vůbec žádný problém, LV je čisté a odhadní cena dostatečná, čili domem lze bez problému ručit. Parcela má výměru 112 m² (včetně zastavěné plochy), obytná plocha činí 67 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

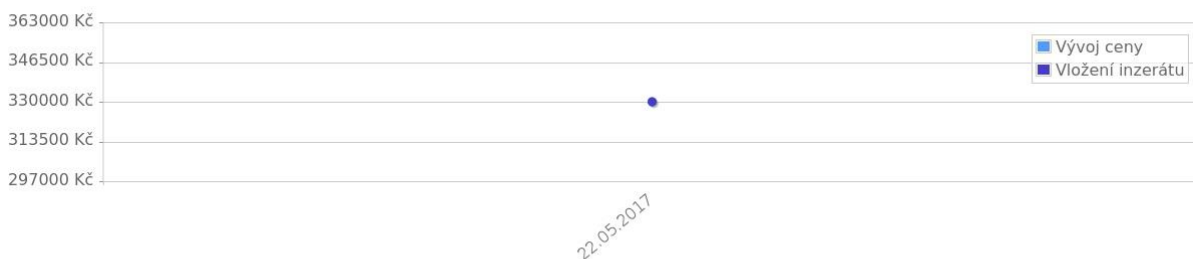


Prodej, Rodinný dům, 70 m², Hrutov

Celková cena: 330.000 Kč

Adresa: Hrutov, okres Jihlava

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Hrutov, okres Jihlava
Cena	330.000
Poznámka k ceně	330 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Provize	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená
Typ domu	Přízemní
Počet nadzemních podlaží	1
Stav objektu	Před rekonstrukcí
Zastavěná plocha (m2)	70

Plocha užitná	70
Podlahová plocha	Neuvedeno
Plocha přidruženého pozemku	258
Elektřina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Array
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Klidná část obce

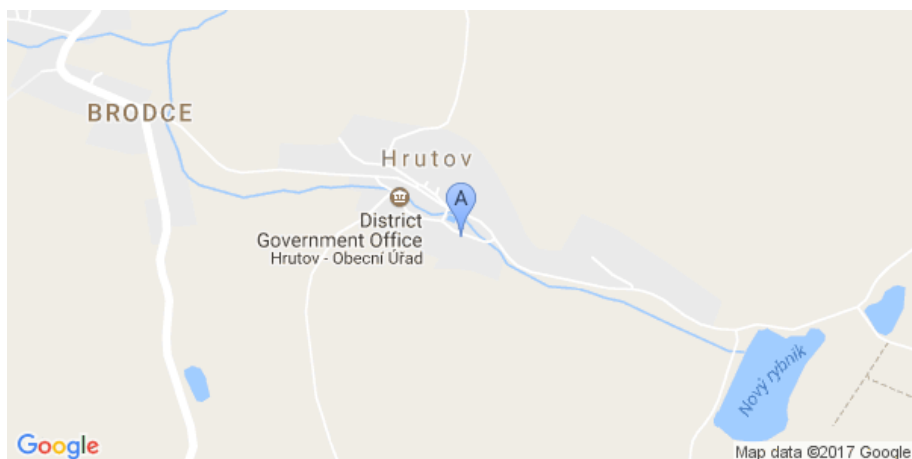
Slovní popis

Rodinný dům 2+1 na vlastním pozemku 258 m² na pěkném a klidném místě mimo hlavní silnici, dům je v původním stavu, zavedena voda z obecní studny, bez koupelny - pouze umyvadlo, WC je osazeno - nutno dodělat splachování (nyní na zalití kýblem), elektřina 220 + 380 V, pěkná půda s možností vestavby, lokální topení, jímka, před domem vede obecní vodovod + plyn - možnost napojení, pěkný klenutý sklep, dílna, malá zahrádka vedle domu, ihned volný.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

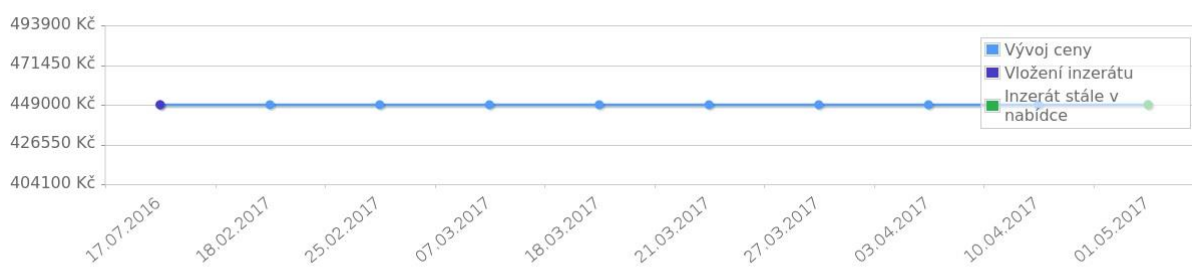


Prodej, Rodinný dům, 60 m², Kamenice

Celková cena: 449.000 Kč

Adresa: Kamenice, okres Jihlava

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Kamenice, Jihlava
Cena	449.000
Poznámka k ceně	včetně provize RK a právního servisu
Provize	včetně provize
Konstrukce budovy	Smíšená
Typ domu	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	2
Stav objektu	Před rekonstrukcí
Zastavěná plocha (m2)	100

Plocha užitná	60
Podlahová plocha	Neuvedeno
Plocha přidruženého pozemku	163
Elektřina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Neuvedeno
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Rodinný dům 1+1 na vlastním pozemku 163 m² na pěkném a klidném místě mimo hlavní silnici, dům je v původním stavu s pěknou půdou - možnost půdní vestavby, krovy jsou ve velmi dobrém stavu, koupelna, spl. WC, zavedena obecní voda a kanalizace, elektřina 220 V, lokální topení, dům je celý podsklepený, menší stodola, pouze malý dvorek - bez zahrady, možnost financování hypotékou nebo st. spořením.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

