

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12282-2060/2020

Objednatel znaleckého posudku: PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno
IČ: 26307367

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zpeněžení majetku

Adresa předmětu ocenění: Příštpo č.p. 152, okres Třebíč

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 07.04.2020

Zpracováno ke dni: 07.04.2020

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

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 27.10.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 152, jež je součástí pozemku parc. č. st. 34/2, garáže bez čp/če, stojící na pozemku parc. č. st. 34/1 a pozemků parc. č. st. 33/4, st. 34/1, st. 34/2 v obci Příštpo, okres Třebíč, katastrální území Příštpo.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 152, obec Příštpo
Adresa předmětu ocenění:	Příštpo č.p. 152, okres Třebíč
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Třebíč
Obec:	Příštpo
Ulice:	
Katastrální území:	Příštpo

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 07.04.2020 za přítomnosti vlastníků paní Petry Veselé a pana Marka Veselého.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 12.03.2020
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 29.04.2020
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 07.04.2020
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené vlastníky a získané při místním šetření dne 07.04.2020
- realitní inzerce
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Veselý Marek a Veselá Petra, č. p. 180, 67560 Myslibořice

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 152, jež je součástí pozemku parc. č. st. 34/2, garáž bez čp/če, stojící na pozemku parc. č. st. 34/1 a pozemky parc. č. st. 33/4, st. 34/1, st. 34/2 v obci Příštpo, okres Třebíč, katastrální území Příštpo.

6. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je postaven jako řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, je zde půda. Stáří rodinného domu není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří domu je asi 80 let. Rozsáhlá modernizace objektu byla patrně provedena v 80. letech. Asi před 10 lety pak proběhla výměna jednoho okna, části podlahových krytin, modernizace koupelny a WC a uliční fasády, která byla zateplena polystyrenem. I přes provedené úpravy lze hodnotit stavebně-technický stav jako zanedbaný a předpokládá se rozsáhlá rekonstrukce objektu. Stavba vykazuje známky poškození – střecha je v havarijním stavu, v objektu je patrná vlhkost zdiva, provedené úpravy nejsou provedeny vždy kvalitně.

Základy jsou pravděpodobně smíšené, objekt je smíšené konstrukce, stropy jsou dřevěné trámové. Střecha je sedlová, z jedné strany valba, střešní krytinu tvoří bobrovka a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější plášť je z ulice zateplen polystyrenem s tenkovrstvou omítkou, ze dvora je omítka vápenná nebo chybí.

Dispozičně je dům řešen jako 3+1. V domě se nachází zádveří o výměře 7,60 m², chodba o výměře 2,40 m², WC o výměře 1,50 m², předstíň o výměře 1,60 m², koupelna o výměře 3,30 m², kuchyně o výměře 14,30 m², pokoj o výměře 14,20 m², pokoj o výměře 16,20 m², pokoj o výměře 11,30 m². Podlahová plocha činí 72,40 m²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou dřevěná zdvojená a jedno plastové s dvojsklem. Obytné prostory mají orientaci na jihozápad. Vybavení koupelny tvoří rohová vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Jsou zde použity dřevěné plně, dřevěné prosklené dveře, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří běžné osvětlovací prvky. V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, v koupelně je položena keramická dlažba. V ostatních místnostech je dlažba nebo cementový potěr.

V domě je zavedena elektřina, objekt je připojen na vodovodní řad, má připojení na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu není připojen. Dům má ústřední topení pomocí kotle na tuhá paliva – nyní nefunkční a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Pozemek parc. č. st. 34/2 je z části zastavěn výše popsaným rodinným domem a zbylá část tvoří předzahrádku a dvůr. Pozemek parc. č. st. 34/1 je dle katastru nemovitostí zastavěn jinou stavbou – ve skutečnosti se na pozemku patrně nachází část stavby sousedního rodinného domu č.p. 8. Pozemky jsou oploceny z ulice plotem z pletiva v ocelových rámech na podezdívce. Samotný pozemek je mírně svažité až svažité. Pozemek parc. č. st. 33/4 je zcela zastavěn stavbou garáže – pozemek netvoří funkční celek s výše uvedenými pozemky, nachází se asi 10 m severozápadně od rodinného domu. Garáž je zděná, ve zhoršeném stavu.

Dům je postaven na severozápadním okraji obce a 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 docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Stáří rodinného domu	asi 80 roků
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	80. léta – rozsáhlá modernizace asi před 10 lety výměna jednoho okna, podlahových krytin, modernizace koupelny a WC a uliční fasády, která byla zateplena polystyrenem
	Základy	pravděpodobně smíšené
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová s valbou
	Krytina střechy	bobrovka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	plášť je z ulice zateplen polystyrenem s tenkovrstvou omítkou, ze dvora vápenná nebo chybí
	Vnitřní omítky	štukové
	Typ oken v domě	plastové s dvojsklem, převážně dřevěná zdvojená
	Orientace oken obytných místností	jihozápad
	Koupelna(y)	rohová vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné

	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	běžné osvětlovací prvky		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák		
	Dispozice RD	3+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Zádveří	7,60 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	2,40 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,50 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	1,60 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,30 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	14,30 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,20 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,20 m ²
		Pokoj	Pokoj	11,30 m ²
		Podlahová plocha 72,40 m ²		
	Elektřina	ano		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva - nefunkční		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody	bojler		
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba ostatní: dlažba, cementový potěr		
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí		
	Vady rodinného domu	střecha je v havarijním stavu, v objektu je patrná vlhkost zdiva, provedené úpravy nejsou provedeny vždy kvalitně		
Popis pozemku	Trvalé porosty	-		
	Venkovní stavby	garáž, vedlejší stavby v havarijním stavu		
	Sklon pozemku	mírně svažité až svažité		
	Oplocení	kovový plot na betonové podezdívce, plot z pletiva		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci	severozápadní 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 využití - 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 docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 07.04.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

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 přikládána 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. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

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. 152, obec Příštpo

Rodinný dům č.p. 152 obec Příštpo					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Příštpo, okres Třebíč	72.4 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	360 m ²	garáž, vedlejší stavby v havarijním stavu
1	Boňov, Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč	69 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	198 m ²	-
2	Pulkov, Biskupice-Pulkov, okres Třebíč	71 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	706 m ²	hospodářské budovy
3	Běhařovice, okres Znojmo	95 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	344 m ²	hospodářská stavba, kůlna
4	Přešovice, okres Třebíč	80 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1495 m ²	hospodářské budovy
5	Rybniční, Hrotovice, okres Třebíč	60 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	150 m ²	vedlejší stavba

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné 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	5.507,25 Kč	Nepoužit	5.507,25 Kč	0.99	1.01	1.00	0.92	0.96	1.05	0.9273	5.939,02 Kč
2	7.042,25 Kč	Nepoužit	7.042,25 Kč	0.97	1.00	1.00	1.17	1.02	1.03	1.1923	5.906,45 Kč
3	5.263,16 Kč	Nepoužit	5.263,16 Kč	0.98	0.95	1.00	0.99	0.99	0.98	0.8942	5.885,88 Kč
4	4.375,00 Kč	Nepoužit	4.375,00 Kč	0.98	0.98	0.95	1.28	0.98	0.95	1.0873	4.023,73 Kč
5	5.000,00 Kč	Nepoužit	5.000,00 Kč	1.05	1.02	1.00	0.89	0.98	1.01	0.9435	5.299,42 Kč
Celkem průměr											5.410,90 Kč
Minimum											4.023,73 Kč
Maximum											5.939,02 Kč
Směrodatná odchylka - s											819,57 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											4.591,33 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											6.230,47 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

5.410,90 Kč/m²

*

72,40 m²

= 391.749 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

392.000,-- Kč

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

Rodinný dům č.p. 152 obec Příštpo					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Příštpo, okres Třebíč	72.4 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	360 m ²	garáž, vedlejší stavby v havarijním stavu
1	Boňov, Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč	69 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	198 m ²	-
2	Pulkov, Biskupice-Pulkov, okres Třebíč	71 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	706 m ²	hospodářské budovy
3	Běhařovice, okres Znojmo	95 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	344 m ²	hospodářská stavba, kůlna
4	Přešovice, okres Třebíč	80 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1495 m ²	hospodářské budovy
5	Rybniční, Hrotovice, okres Třebíč	60 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	150 m ²	vedlejší stavba

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	5.507,25	-	5.507,25
2	7.042,25	-	7.042,25
3	5.263,16	-	5.263,16
4	4.375,00	-	4.375,00
5	5.000,00	-	5.000,00
Maximální hodnota		7.042,25	(případ č.2)
Minimální hodnota		4.375,00	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,6097	OK
Aritmetický průměr		5.437,53	

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

Rodinný dům č.p. 152 obec Příštpo						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Příštpo, okres Třebíč	72,4 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	360 m ²	garáž, vedlejší stavby v havarijním stavu	X
1	Boňov, Jaroměřice nad Rokytou, okres Třebíč	69 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	198 m ²	-	3
2	Pulkov, Biskupice-Pulkov, okres Třebíč	71 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	706 m ²	hospodářské budovy	1
3	Běhařovice, okres Znojmo	95 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	344 m ²	hospodářská stavba, kůlna	3
4	Přešovice, okres Třebíč	80 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1495 m ²	hospodářské budovy	2
5	Rybniční, Hrotovice, okres Třebíč	60 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	150 m ²	vedlejší stavba	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	5.507,25	-	5.507,25	3	16.521,75
2	7.042,25	-	7.042,25	1	7.042,25
3	5.263,16	-	5.263,16	3	15.789,48
4	4.375,00	-	4.375,00	2	8.750,00
5	5.000,00	-	5.000,00	2	10.000,00

Mezisoučet 11 58.103,48

Celkem **5.282,13**

Základní cena: 5.282,13 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$5.282,13 * 0,9960 = \mathbf{5.261,01 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{5.261,01 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 72,40 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$\mathbf{= 380.897,12 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{381.000,-- \text{ Kč}}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

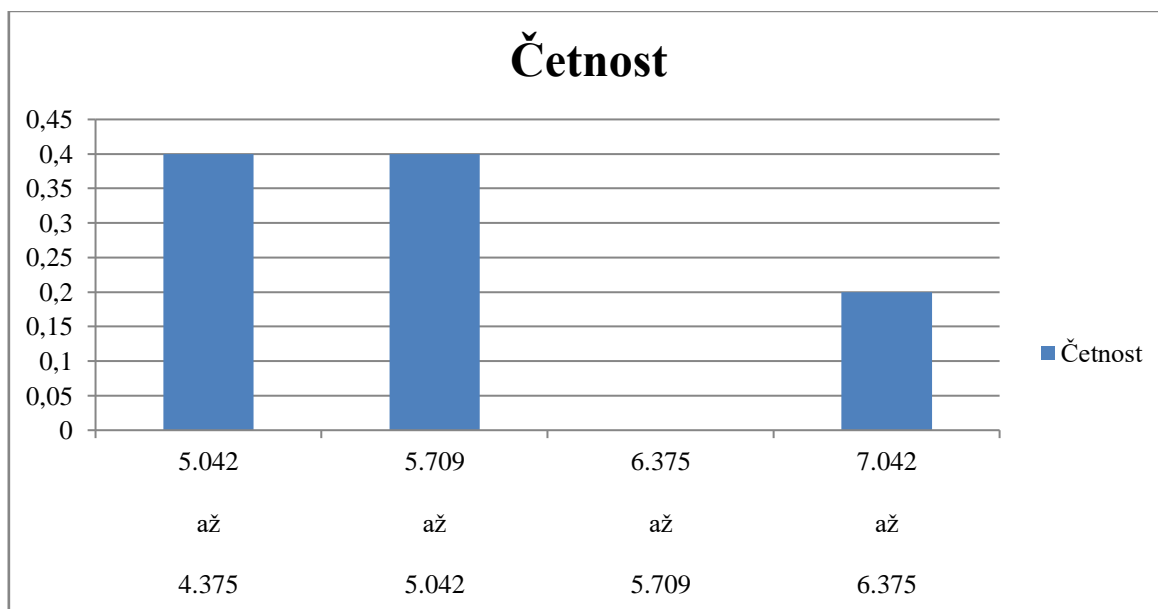
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	5.507	-	5.507,25
2	7.042	-	7.042,25
3	5.263	-	5.263,16
4	4.375	-	4.375,00
5	5.000	-	5.000,00

Střední hodnota	5.437,53
Medián	5.263,16
Rozdíl max-min	2.667,25
Minimum	4.375,00
Maximum	7.042,25

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
4.375	až	5.042	2	0.4
5.042	až	5.709	2	0.4
5.709	až	6.375	0	0
6.375	až	7.042	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 4.375,00 Kč/m² do 5.708,62 Kč/m²

* 72,40 m²

od 316.750,00 Kč do 413.304,09 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 317.000,-- Kč do 413.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

392.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

381.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **317.000,-- Kč** do **413.000,-- Kč**

ZÁVĚR:

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

400.000 Kč

Slovy: Čtyřistatisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 27.10.2020

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 12282-2060/2020 znaleckého deníku.

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2020 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 40 INS 3898/2020 pro Petr Horák, JUDr.

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 544752 Příštpo

Kat.území: 736317 Příštpo

List vlastnictví: 152

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Veselý Marek a Veselá Petra, č.p. 180, 67560 Myslibořice	841229/4572 865812/4992	

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosi*

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 33/4	21	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 33/4				
St. 34/1	29	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st.				
St. 34/2	310	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Přístbo, č.p. 152, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 34/2				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vzťahu

- o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 728 000,- Kč,
budoucí pohledávky do výše 728 000,- Kč

Oprávnění pro

IFIS investiční fond, a.s., Čechyňská 419/14a, Trnítá,
60200 Brno, RČ/IČO: 24316717

Povinnost k

Parcela: St. 33/4, Parcela: St. 34/1, Parcela: St. 34/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.02.2008.

V-766/2008-710

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 28.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2019 15:52:17. Zápis proveden dne 27.03.2019.

V-1263/2019-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

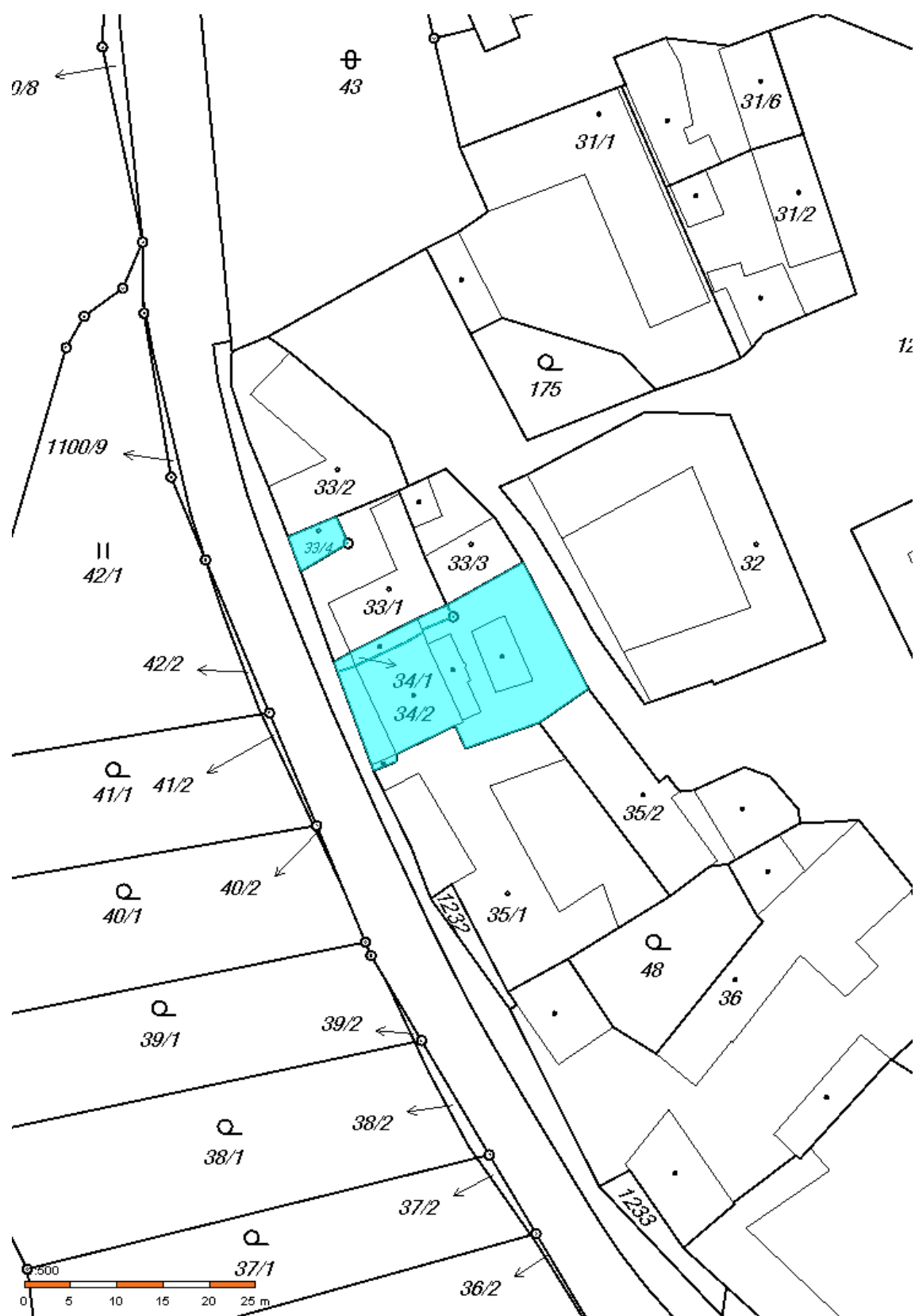
D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vzťahu

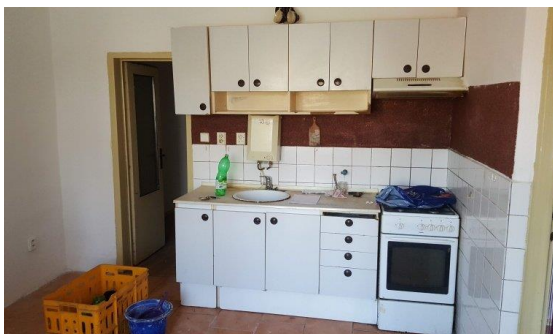
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.
strana 1

[illegible]

Vyobrazení v katastrální mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

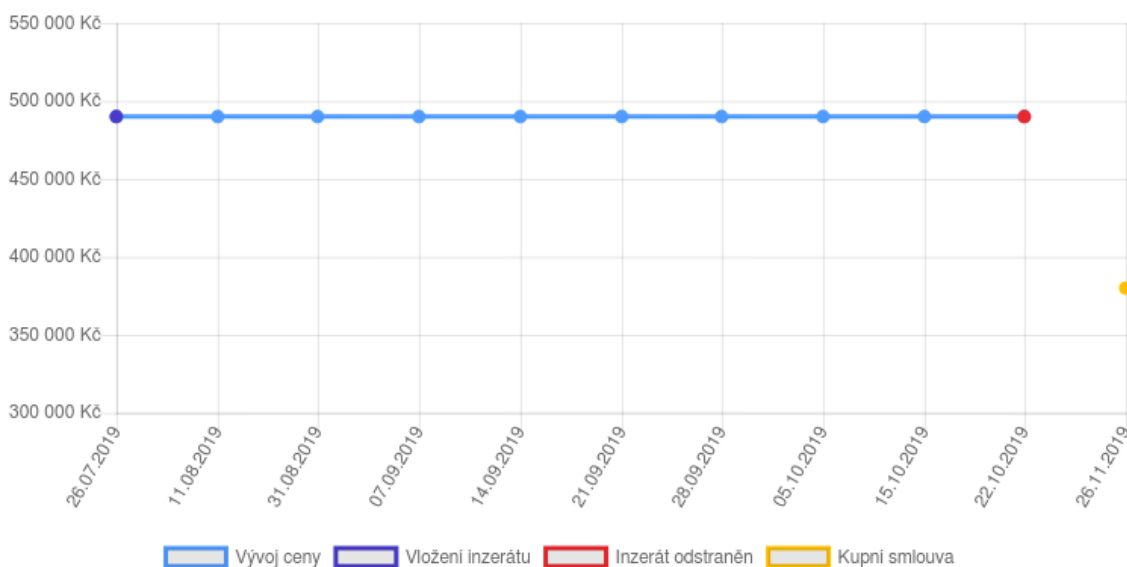


**Prodej, Rodinný dům, 69 m², č.p. 20,
Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč**

Celková cena: 380.000 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 a v kupní smlouvě)

Adresa	Jaroměřice nad Rokytnou, okres Třebíč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena dle kupní smlouvy	380 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	198
Kupní smlouva podepsaná dne	26.11.2019	Plocha užitná	110
Číslo řízení	V-7126/2019-710	Podlahová plocha	69
Poznámka k ceně	490 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	198
Konstrukce budovy	Smišená	Odpad	Jímka
Typ domu	Prizemní	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	1		

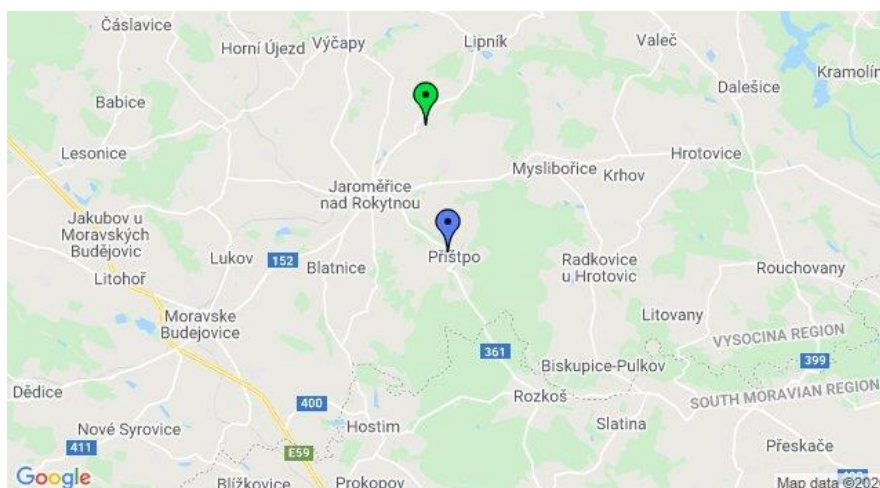
Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům/chalupu v obci Boňov u Jaroměřic nad Rokytnou. Na nemovitosti probíhala rekonstrukce. V roce 2009 nemovitost dostala novou střechu - nové latě, folie, krytina (pálená taška). Dále v roce 2012 byla započata rekonstrukce koupelny - nové rozvody vody, nové odpady, ty jsou svedeny do žumpy. Dům sestává ze dvou obytných místností a kuchyňského koutu a místnosti, kde je plánována koupelna. Zde jsou nachystány rozvody vody, odpady a elektrický bojler na ohřev vody. Také je zde místnost, kde je možné zbudovat další pokoj, vchod je plánován z koupelny, aktuálně se dá vejít pouze ze dvorku. Na dvorku dále stojí zděný přístavek, který může sloužit např. jako dílna a dále přístřešek např. k posezení. Dům je z části podsklepen. Ve sklepě je studánka s užitkovou vodou. U domu je dvorek a malá předzahrádka. Veškerá občanská vybavenost je v Jaroměřicích nad Rokytnou. Do konce října 2019 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,19 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

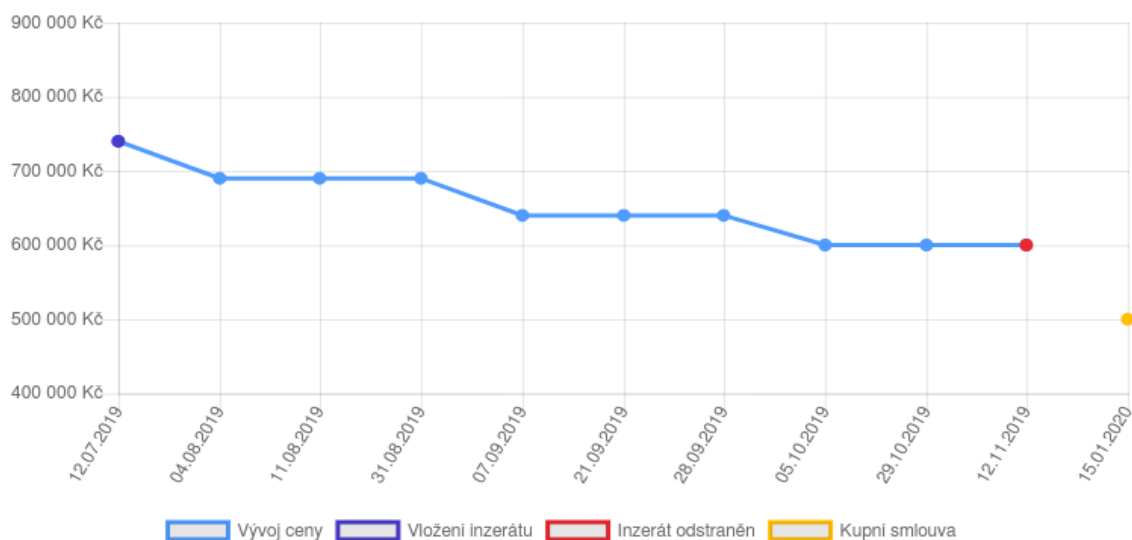


Prodej, Rodinný dům, 71 m², Pulkov, Biskupice-Pulkov, okres Třebíč

Celková cena: 500.000 Kč

Adresa: Pulkov, Biskupice-Pulkov, okres Třebíč

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



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

Adresa	Pulkov, Biskupice-Pulkov, okres Třebíč	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	500 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	15.01.2020	Zastavěná plocha (m2)	71
Číslo řízení	V-426/2020-710	Plocha užitná	71
Poznámka k ceně	600 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	706
Provize	+ provize RK	Plyn	Plynovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Centrum obce
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

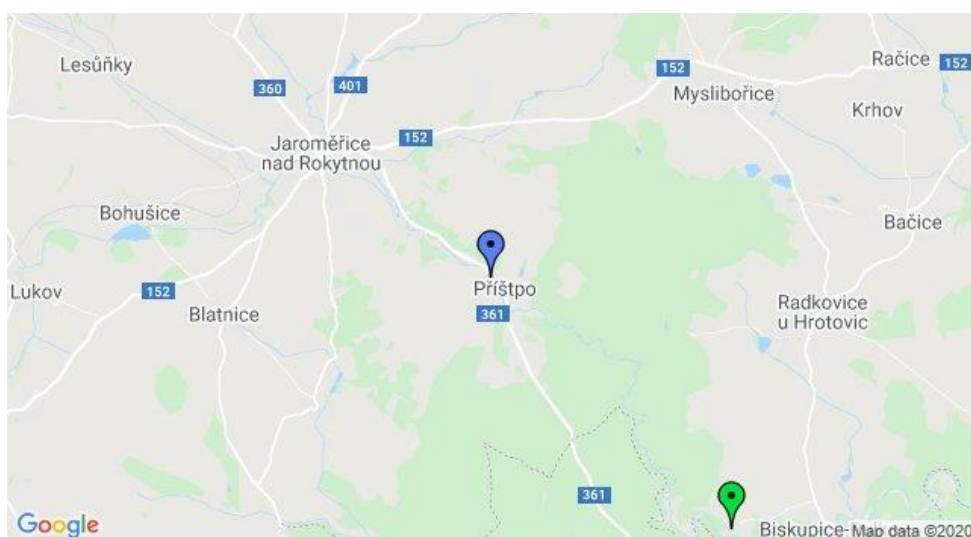
Nabízíme k prodeji menší RD o velikosti 1+1 v malebné obci Biskupice-Pulkov (část Biskupice) v okrese Třebíč. Jedná se o přízemní dům s kamennou podezdívkou s kuchyní a obývací místností, hospodářskými budovami situovanými do dvorního traktu a zahradou o rozloze 364 m², za níž protéká říčka Rokytá. Dům je podsklepený, má vyměněnou střešní krytinu a venkovní fasádu v r. 1995. Nemovitost je napojena na obecní vodovod, elektřinu a plyn, WC je suché, studna s užitkovou vodou. Možnost parkování ve dvoře. Nemovitost je výhodnou investicí k chalupaření a rekreaci. V obci je knihovna, obchod, hospoda a nové hřiště, naproti domu autobusová zastávka. MŠ v Radkovicích a ZŠ v Jevišovicích nebo Myslibořicích.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

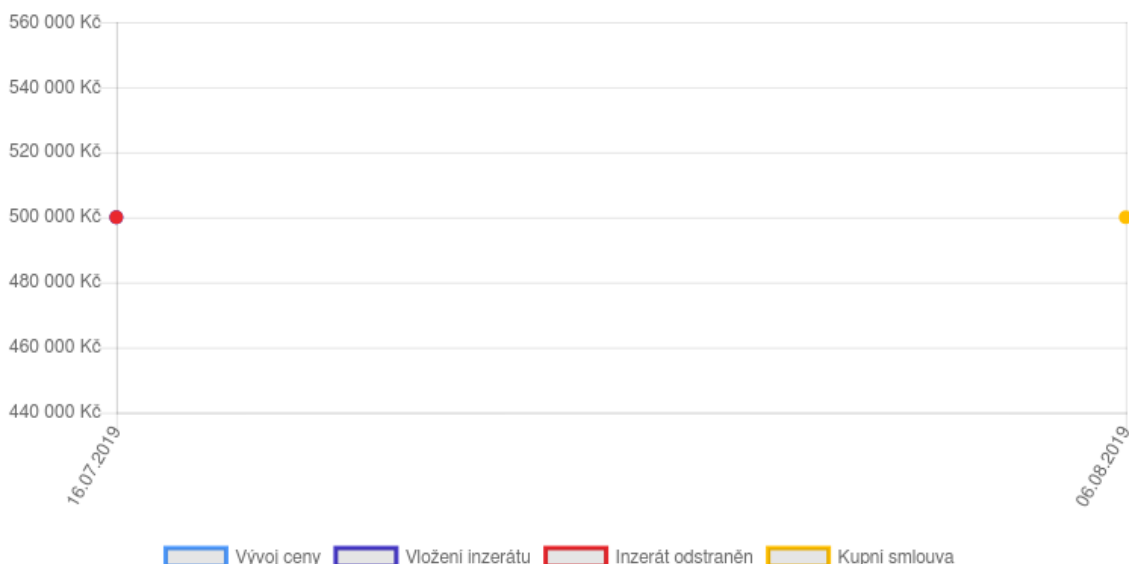


**Prodej, Rodinný dům, 95 m², č.p. 58,
Běhařovice, okres Znojmo**

Celková cena: 500.000 Kč

Adresa: Běhařovice, okres Znojmo

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



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

Adresa	Běhařovice, okres Znojmo	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena dle kupní smlouvy	500 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	100
Kupní smlouva podepsaná dne	06.08.2019	Plocha užitná	95
Číslo řízení	V-7961/2019-713	Podlahová plocha	95
Poznámka k ceně	500 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha přidruženého pozemku	344
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Typ domu	Prizemní	Voda	Místní zdroj

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení klienta nabízíme na prodej rodinný domek ve Stupešicích. Nemovitost je v původním stavu, určena k rekonstrukci, dispoziční řešení 3+1, elektřina, plyn, kanalizace, voda z vlastní studny. Lze napojit na obecní vodovod. Na uzavřeném dvorku je hospodářská přístavba s kůlnou. Součástí prodeje je i zahrada za domem. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, proto uvádíme třídu G. K ceně bude připočtena provize RK, daň z nabytí hradí kupující. Lze financovat Hypoúvěrem Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 112 100,- Kč a měsíční splátkou 1 816,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

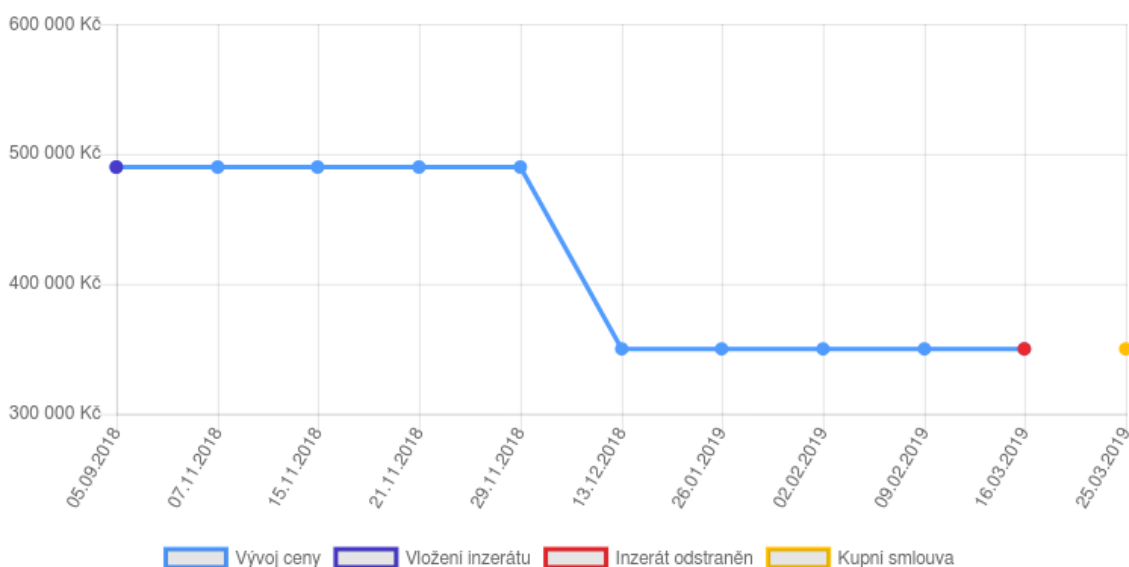


**Prodej, Rodinný dům, 80 m², č.p. 45,
Přešovice, okres Třebíč**

Celková cena: 350.000 Kč

Adresa: Přešovice, okres Třebíč

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



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

Adresa	Přešovice, okres Třebíč	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	350 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	25.03.2019	Zastavěná plocha (m2)	498
Číslo řízení	V-1737/2019-710	Plocha užitná	80
Poznámka k ceně	350 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Podlahová plocha	80
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	1495
Typ domu	Prizemní		

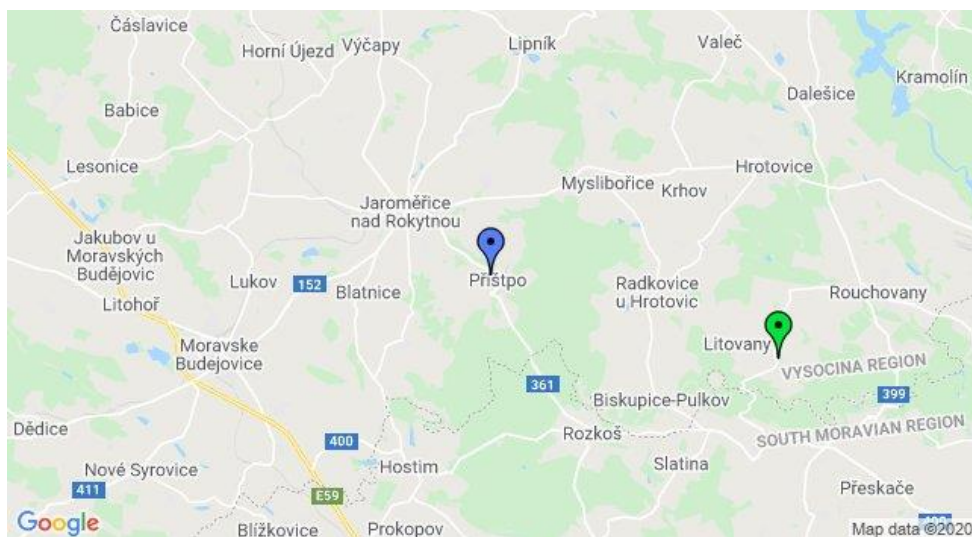
Slovní popis

Nabízíme k prodeji šikovnou chalupu na Vysočině. Nemovitost je dispozičně řešená jako 2+kk s možností rozšíření. Budova je částečně podsklepená, zdivo smíšené s kamennou podezdívkou. Stáří nemovitosti cca 90 let. Dům má 2 obytné místnosti + prostorné zádveří, kde je možné zřídit sociální zázemí. Vytápění lokální - kamna na dřevo. Ve dvoře je studna, kamenný sklep na zeleninu, hospodářské budovy a stáj pro koně. Dál navazuje zahrada a velká stodola, která je přístupná z obou stran. Celková plocha pozemku je 1495 m². Dům je určený k rekonstrukci. Napojení na místní vodovod a plyn je před domem. Kanalizace v obci není. Elektřina do domu zavedená je, v současné době je odpojený elektroměr. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

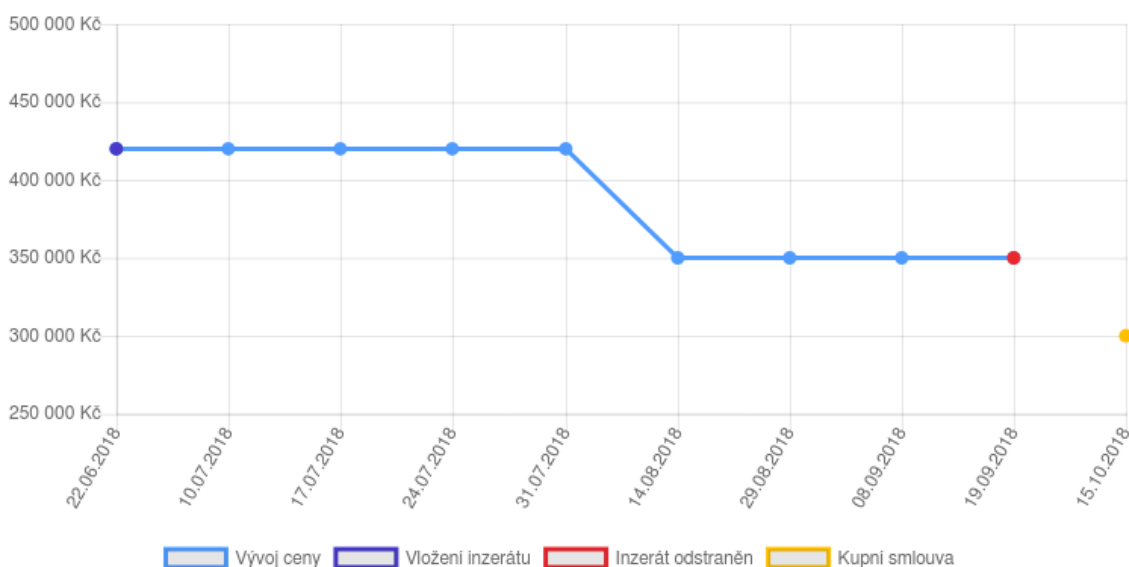


Prodej, Rodinný dům, 60 m², Rybníční č.p. 223, Hrotovice, okres Třebíč

Celková cena: 300.000 Kč

Adresa: Rybníční, Hrotovice, okres Třebíč

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



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

Adresa	Rybníční, Hrotovice, okres Třebíč	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	300 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	150
Kupní smlouva podepsaná dne	15.10.2018	Plocha užitná	90
Číslo řízení	V-6595/2018-710	Podlahová plocha	60
Poznámka k ceně	350 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Plocha přidruženého pozemku	150
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Typ domu	Prizemní	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	1		

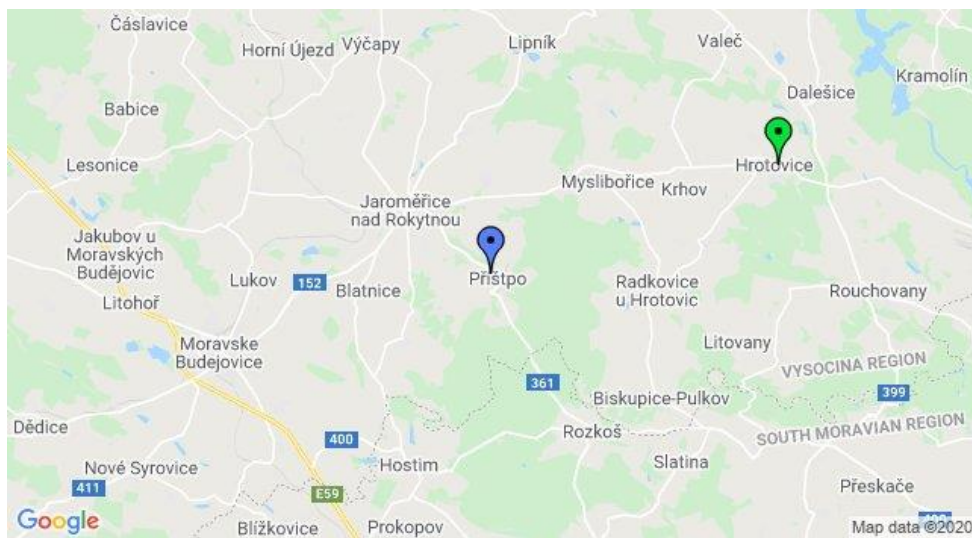
Slovní popis

Rádi byste našli místo, kde můžete v klidu relaxovat, trávit volné chvíle, víkendy a dovolenou, ale přitom chcete mít v blízkosti veškerou občanskou vybavenost? Pojděte se mnou na prohlídku stylové chalupy v Hrotovicích. Jedná se o stylově zařízenou chalupu, která zde stojí již víc jak 100 let. Sestává ze dvou pokojů a kuchyňky. Zařízená je starým nábytkem, který s rázem chalupy ladí a je součástí prodeje. Chalupa má půdu, na které je jedna místnost, lze ji využít jako další pokoj k přespání a malý velmi chladný kamenný sklípek. Zavedena elektrina i třífázová. Není zde zavedena voda, obecní přípojka je na hranici pozemku. V blízkosti chalupy je studna s pitnou vodou. Na dvorku je kůlna sloužící k uložení dřeva, kterým se topí v kamnech v kuchyni, dále suché WC a přístavek, jež sloužil jako letní kuchyňka a může sloužit k uložení věcí. Dřevo v kůlně je také součástí prodeje. V blízkosti veškerá občanská vybavenost, dětské hřiště, rybník, obchod, zastávka autobusu. Dalešická přehrada vzdálená cca 7 km. Doporučuji prohlídku. Do konce září 2018 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost