

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6497-100/2021 - 1

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé rodinného domu č.p.9 v obci Hluboké Dvory, okres Brno-venkov (dodatek č.1)

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6497

OBVYKLÁ CENA	800 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20.9.2021

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 9.11.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenit rodinný dům s příslušenstvím zapsaný na LV č.44 v k.ú. Hluboké Dvory

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.9.2021 za přítomnosti objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) výpis z LV č.44 ze dne 11.5.2021
- 2) SÚP obce v platném znění
- 3) ZP č.4302/85/2020 ze dne 17.7.2020 znalce Ing.Chalupy

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Zák.151/1997 Sb.

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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou 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

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Hluboké Dvory, k.ú. Hluboké Dvory
Adresa nemovité věci: Hluboké Dvory 9, 679 23 Hluboké Dvory

Vlastnické a evidenční údaje

7056263825, Ing. Monika Hošková, Botanická 62/69, 60200 Brno, LV: 948, podíl 1 / 1

Místopis

Obec Hluboké Dvory na Trase Tišnov - Černá Hora - Blansko asi 9 km SV od Tišnova. V obci není žádná občanská vybavenost, infrastrukturu tvoří veřejný vodovod a rozvody plynu. Oceňovaný dům v centru obce po pravé straně místní komunikace ve stávající rezidenční zástavbě - viz. situování v příloze.

Situace

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

Přístup přes pozemky

88 Obec Hluboké Dvory

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou věci nemovité a to pozemky parc.č. 92, 93, 94/1, 94/2, 95, součástí pozemku parc.č. 92 je zemědělská stavba bez čp/če, součástí pozemku parc.č. 93 je zemědělská stavba bez čp/če, součástí pozemku parc.č. 94/2 je zemědělská stavba bez čp/če, součástí pozemku parc.č. 95 je stavba rodinného domu č.p. 9 v obci Hluboké Dvory, okrese Hluboké Dvory, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Hluboké Dvory, obec Hluboké Dvory, okres Brno-venkov, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 44.

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 44 situovaný v obci Hluboké Dvory, severním směrem od Obecního úřadu ve vzdálenosti cca 200 m. Rodinný dům je umístěn v rovinném a mírně svažitém terénu, nepravidelného půdorysného tvaru s vorem se zahradou, stodolou a původně zastavěnými pozemky (94/1, 94/2). Dům je samostatně stojící s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou, kolem domu se nachází zarostlá zahrada náletovými dřevinami a stodola. V okolí oceňovaných věcí

nemovitých se nachází rodinné domy, vodní nádrž a nedaleko centrální část obce. Přístup k objektu je z veřejné komunikace mezi rodinnými domy po nezpevněném pozemku parc.č. 88 (vlastnictví: Obec Hluboké Dvory, způsob využití: statní komunikace).

Stavebně konstrukční charakteristika: Objekt je zděný (kámen, cihla), fasáda je vápenná padaná, sokl je omítnutý. Střecha je sedlová, krov je dřevěný, krytina je tašková, klempířské konstrukce jsou provedeny (poškozené). Dveře a okna jsou dřevěné, schodiště do domu je dřevěné, podlaha je betonová, prkenná a hliněná v zemním sklepě. Objekt je napojen na inženýrské sítě (pravděpodobně): elektroinstalaci. **Dispoziční řešení:** Vzhledem k havarijnímu stavu objektu nebylo možno zjistit jeho přesné dispoziční řešení (propadlé konstrukce za hranicí své životnosti). Stáří a opotřebení: Přesné stáří rodinného domu nebylo znalci sděleno, odhadem cca 100. let a více, současný stavebně technický stav objektu se velmi špatný se zjevnými statickými poruchami (z odborného hlediska **stavba určena k demolicí**)

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
Komentář: viz. LV v příloze	

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: rodinný dům na LV 44
Adresa předmětu ocenění: Hluboké Dvory 9
679 23 Hluboké Dvory
LV: 44
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-venkov
Obec: Hluboké Dvory
Katastrální území: Hluboké Dvory
Počet obyvatel: 92
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 252,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

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

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{184,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00

5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

i = 2

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 1,061$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 1,040$

1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

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

6

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

i = 1

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		184,-	1,040		191,36
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	92	44	191,36	8 419,84
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	93	42	191,36	8 037,12
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	94/1	139	191,36	26 599,04

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	94/2	100	191,36	19 136,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	95	273	191,36	52 241,28
Stavební pozemky - celkem			598		114 433,28

Pozemky - zjištěná cena celkem = **114 433,28 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: odhad 1 500,- Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemky Bukovice

Popis: Prodej stavebního pozemku 3 127 m² Bukovice, okres Brno-venkov
3 095 730 Kč (990 Kč za m²)
k prodeji pozemek o celkové velikosti 3.127m² v obci Bukovice, která se rozkládá v Boskovické brázdě, přibližně 25 kilometrů severozápadně od Brna.

Jedná se o stavební parcelu s výhledem na přírodní park Svratecká hornatina, určené pro stavbu samostatně stojícího RD, konkrétně plochy zastavitelné, smíšené obytné. Prodej parcel jako celek. Přípojky IS - elektřina, voda, plyn, na hranici pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky menší výměry lépe prodatelné	1,20
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - oceňované pozemky hůře vybavené TI	0,80

úvaha zpracovatele ocenění - podobné pozemky 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 095 730	3 127	990,00	0,86	851,40

Název: pozemky Skalička

Popis: Prodej stavebního pozemku 5 715 m² Skalička, okres Brno-venkov
9 990 000 Kč (1 748 Kč za m²)
pozemky o celkové výměře 5715 m². Nacházející se v klidné části obce Skalička, což nám zaručuje dobrou dostupnost do Tišnova, či Kuřimi. Dle současného územního plánu, je zde možné postavit rodinný dům, neboť se velká část pozemku nachází v lokalitě Z9, která je určena pro obytnou výstavbu. Výhodou je, že nad vrchní částí

pozemku vede komunikace a zde se nám nacházejí i inženýrské sítě.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky menší výměry	1,10
poloha pozemku - v horší poloze	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - hůře vybavené TI	0,95
úvaha zpracovatele ocenění - podobné pozemky	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
9 990 000	5 715	1 748,03	0,85	1 485,83

Název: pozemky Čebín

Popis: Prodej stavebního pozemku 7 021 m² Čebín, okres Brno-venkov
27 311 690 Kč (3 890 Kč za m²)
na prodej pozemek v Čebíně o rozloze 7.021 m² (mírně zkosený obdélník cca 35 x 195 m). Obec Čebín se nachází cca 19 km severozápadně od Brna, 4 km od města Kuřim, 6 km jihovýchodně od Tišnova. Pozemek se nachází v oblasti, kde probíhá intenzivní výstavba jednopodlažních rodinných domů. Návrh nového územního plánu, který je nyní ve fázi veřejného projednávání, řadí celou oblast mezi zastavitelné plochy, přičemž ÚP počítá s existencí místní komunikace na pravé delší straně pozemku. Na hranici pozemku je obecní kanalizace a rozvody elektro a vody, připojovací body jsou vyvedeny mimo novou obecní komunikaci

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky menší výměry	1,10
poloha pozemku - v horší poloze	0,80
dopravní dostupnost - hůře dostupné	0,90
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - hůře vybavené TI	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
27 311 690	7 021	3 890,00	0,64	2 489,60

Minimální jednotková porovnávací cena	851 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 609 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 490 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	92	44	1 500,00		66 000

zastavěná plocha a nádvoří	93	42	1 500,00	63 000
zastavěná plocha a nádvoří	94/1	139	1 500,00	208 500
zastavěná plocha a nádvoří	94/2	100	1 500,00	150 000
zastavěná plocha a nádvoří	95	273	1 500,00	409 500
Celková výměra pozemků	598	Hodnota pozemků celkem		897 000

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. pozemky 114 433,- Kč

Výsledná cena - celkem: 114 433,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 114 430,- Kč

slovy: Jednostočtrnácttisícčtyřistatřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

114 430 Kč

slovy: Jednostočtrnácttisícčtyřistatřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky 897 000,- Kč

Hodnota pozemku	897 000 Kč
-----------------	------------

Silné stránky

- situování nemovitosti v blízkosti okresního města
- zvýšená poptávka po stavebních místech
- odpovídající výměra pozemků pro stavbu RD - 598 m²

Slabé stránky

- nutnost asanace stavby

Obvyklá cena

800 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem ke stavebnětechnickému stavu objektu odhaduji pouze obvyklou cenu stávajících stavebních pozemků. Vlastní objekt je dle názoru znalce určen k asanaci!! Náklady na asanaci podstatně převýší hodnotu využitelných zbytků !!

Obvyklou cenu pozemků zapsaných na LV 44 v k.ú. Hluboké Dvory odhaduji na částku 900 000,- Kč.

Náklady na asanaci stavby: odhadovaná kubatura objektů 500 m³

$500 \text{ m}^3 \times 100,- \text{ Kč/m}^3 = 50\,000,- \text{ Kč}$

odvoz a uložení sutě při jejím 50% využití:

$500 \text{ m}^3 \times 20\% = 100 \text{ m}^3 \text{ sutě} \times 1,8 \text{ t/m}^3 = 180 \text{ t} \times 500,- \text{ Kč/t} \times 50\% = 45\,000,- \text{ Kč}$

Celkem náklady na asanaci: cca 100 000,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 44 v k.ú. Hluboké Dvory odhaduji po asanaci zbytků RD na částku 800 000,- Kč.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

ocenit rodinný dům s příslušenstvím zapsaný na LV č.44 v k.ú. Hluboké Dvory

5.2. Odpověď

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 44 v k.ú. Hluboké Dvory odhaduji po asanaci zbytků RD na částku 800 000,- Kč.

OBVYKLÁ CENA

800 000 Kč

slovy: Osmsettisíc Kč

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 44 v k.ú. Hluboké Dvory odhaduji po asanaci zbytků RD na částku 800 000,- Kč.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
foto	2
situování	1
snímek z PM	1
výpis z LV	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6497.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6497-100/2021 - 1 evidence posudků.

V Bystřici pod Hostýnem 9.11.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 6497-100/2021 - 1

	počet stran A4 v příloze:
foto	2
situování	1
snímek z PM	1
výpis z LV	1

Fotodokumentace



Přijezdová komunikace k RD



Přístup k RD



Rodinný dům



Rodinný dům



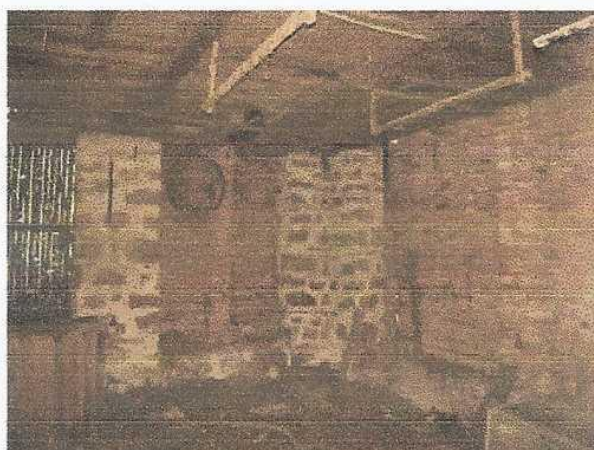
Zahrada u domu



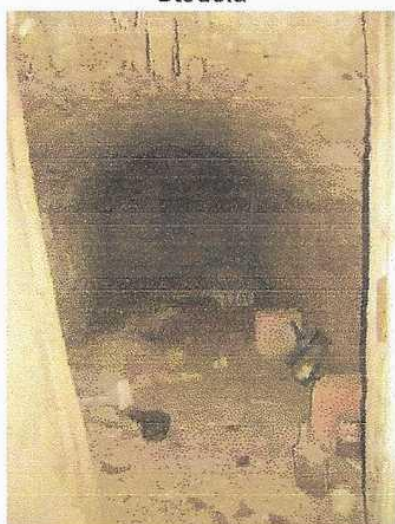
Stodola



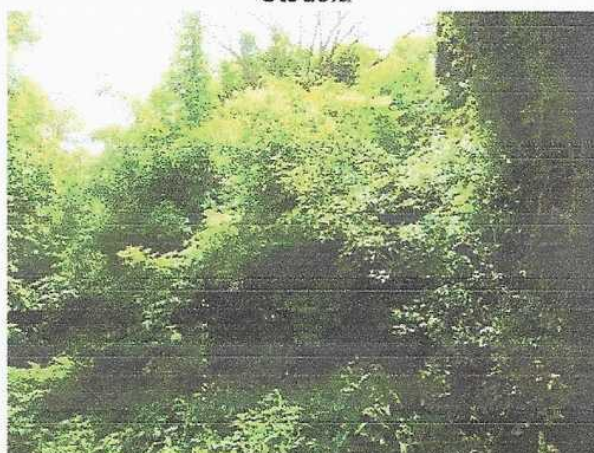
Stodola



Stodola



Zemní sklep

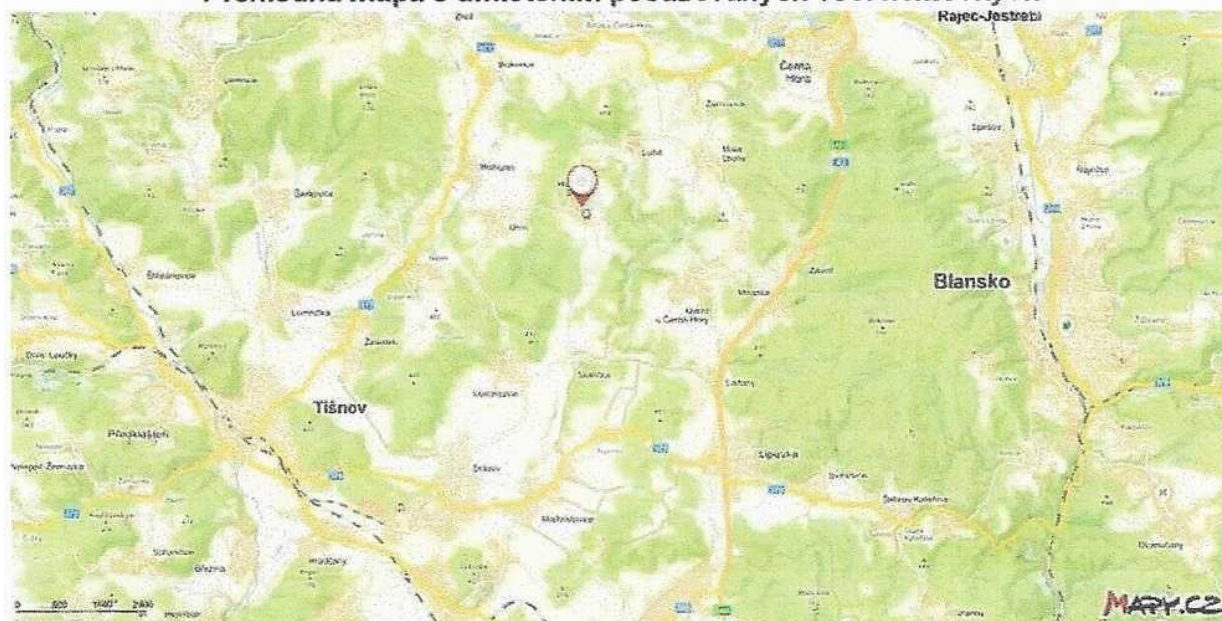


Zarostlá zahrada



Narušená statika RD

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2021 18:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 32 INS 22854 / 2020 pro Jakub Hartman, Mgr.

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 581577 Hluboké Dvory
Kat.území: 639656 Hluboké Dvory List vlastnictví: 44
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hošková Monika Ing., Botanická 62/69, Ponava, 60200 Brno	705620/3825	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
92		44 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 92				
93		42 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 93				
94/1		139 zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
94/2		100 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 94/2				
95		273 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hluboké Dvory, č.p. 9, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 95				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Rozhodnutí oprávněné Městské správy sociálního zabezpečení Brno ze dne 01.03.2018 č.j. 47002/320-8030-01.03.2018-4774/15/MN-zp, o zřízení zástavního práva k nemovitostem, k zajištění pohledávek v celkové výši 114 356,00 Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Městská správa sociálního zabezpečení Brno, Veveří
979/5, Veveří, 66020 Brno

Povinnost k

Parcela: 92, Parcela: 93, Parcela: 94/1, Parcela: 94/2, Parcela: 95

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) MSSZ Brno -/ 47002/320-8030-01.03.2018-4774/15/MN-zp ze dne 01.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2018 18:15:44.
Zápis proveden dne 29.03.2018.

V-4343/2018-703

Pořadí k 06.03.2018 18:15

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 23 944,00 Kč.

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 1