

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 003157/2024

O ceně zjištěné a ceně obvyklé stavební parcely č. parc. 32 jejíž součástí je stavba RD čp. 30, stavební parcely č. parc. 47 jejíž součástí je stavba bez čp./če. garáž, zahrady č. parc. 201/1, č. parc. 240/2, č. parc. 240/3, trvalý travní porost č. parc. 201/4, č. parc. 201/5, orná půda č. parc. 200/3 v obci Rovečné, k.ú. Malé Tresné.



Zadavatel znaleckého posudku:

Insolvency Project, v.o.s. IČ: 288 60 993
Bieblova 1110/1 b
500 03 Hradec Králové

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé k insolvenčnímu řízení č.j. MSPH 95 INS 12534/2023

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., podle stavu ke dni 8.1.2024 znalecký posudek vypracoval:

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz
IČ: 12979821 Datová schránka:bbjsyqb

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí

Počet stran: 18 včetně titulního listu a 13 stran příloh. Zadavateli se předává ve dvou vyhotoveních. Vyhotovení číslo: 1

V Hradci Králové 8.1.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé nemovitostí vedených na LV č. 22 pro obec Rovečné, k.ú. Malé Tresné na základě objednávky paní Lucie Albrechtové ze dne 27.11.2023 Insolvency Project, v.o.s. Bieblova 1110/1b, Hradec Králové.

1.2. Účel znaleckého posudku

Insolvenční řízení MSPH 95 INS 12534/2023

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Žádné skutečnosti nebyly znalci zadavatelem sděleny, které by měly vliv na závěr znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 8.1.2024 za přítomnosti paní Rodanové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Žďár nad Sázavou LV č. 22

Snímek pozemkové mapy

Snímek orto foto

Snímek širšího okolí

Místní šetření uskutečněné znalcem dne 8.1.2024

Informace poskytnuté paní Rodanovou na místě samém

Fotodokumentace pořízená na místě samém a poskytnutá paní Rodanovou

Nemovitosti použité k porovnání

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Použitá data ve znaleckém posudku jsou považována za věrohodná, neboť jsou čerpána z veřejně dostupných zdrojů.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění

Vyhláška č. 434/2023 Sb.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Stavební pozemek č. parc. 32, jehož součástí je stavba RD čp. 30, stavební pozemek č. parc. 47 jehož součástí je stavba bez čp./če. garáž, zahrady č. parc. 201/1, č. parc. 240/2, č. parc. 240/3, trvalé travní porosty č. parc. 201/4, č. parc. 201/5 a orná půda č. parc. 200/3

Adresa předmětu ocenění: Malé Tresné 30
592 65 Rovečné

LV: 22

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Žďár nad Sázavou

Obec: Rovečné

Katastrální území: Malé Tresné

Počet obyvatel: 614

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 504,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - Bez vlivu na cenu.	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Bez vlivu na cenu.	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Bez vlivu na cenu.	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - Bez vlivu na cenu.	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Bez vlivu na cenu.	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - Bez vlivu na cenu.	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{568,00 \text{ Kč/m}^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 22

Dagmar Rodanová, Malé Tresné 30, 592 65 Rovečné
k celku

Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici.

Celkový popis nemovité věci

Předmětná nemovitost se nachází ve stavebně nesrostlé části obce Rvečné - Malé Tresné. Přístup k nemovitosti je po nezpevněných komunikacích místního typu ve svažitém terénu. V dané lokalitě jsou vybudovány tyto inženýrské sítě, které jsou na pozemky a do objektu zavedeny. Jedná se o veřejný vodovod, plynovodní řád, elektrickou síť. Kanalizace není v daném místě vybudována a

tato je řešena čističkou odpadních vod. Infrastruktura je v obci vybudována částečně prodejna potravin, zdravotní středisko s ordinací lékaře pro dospělé a stomatologické služby, základní škola první stupeň a MŠ. Docházkové vzdálenosti k této základní infrastruktuře jsou z části Malé Tresné cca 1,5 km. Do obce je zavedena autobusová doprava. K rozšířené infrastruktuře a pracovním příležitostem jsou dojezdové vzdálenosti od 10 do 30 km.

Jde o klidnou lokalitu bez negativních vlivů.

3.2. Obsah

1. Stavební pozemky, zahrady a trvalý travní porost
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům čp. 30
 - 1.3. Garáž
 - 1.4. Studna
 - 1.5. Vedlejší stavba
 - 1.6. Vedlejší stavba
 - 1.7. Skleník z okurkových lahví
 - 1.8. Trvalé porosty
2. Orná půda
3. Obvyklá cena

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Vlivy snižující cenu - obtížně obchodovatelné	I	-0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - omezené parkování	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - negativní vlivy se neprojevují	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,929}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,602}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,836}$$

1. Stavební pozemky, zahrady a trvalý travní porost

1.1. pozemky

Stavební pozemek č. parc. 32 jehož součástí je RD čp. 30, stavební pozemek č. parc. 47 jehož součástí je stavba bez čp./če. - garáž, zahrady č. parc. 201/1, č. parc. 240/2, č. parc. 240/3 a trvalé travní porosty č. parc. 201/4, č. parc. 201/5 v obci Rovečné, k.ú. Malé Tresné. Přístup k pozemkům je po dvou nezpevněných komunikacích místního typu ve svažitém terénu. V dané lokalitě jsou vybudovány tyto inženýrské sítě veřejný vodovod, plynovodní řad a elektrická síť. Kanalizace není

vybudována a na pozemku č. parc. 201/1 je vybudována čistička odpadních vod pro RD. Pozemky se nacházejí ve stavebně nesrostlé části obce okrajové části. Jedná se o klidné prostředí bez negativních vlivů. Pozemky tvoří jeden funkční celek, jsou oplocené a nacházejí se na nich trvalé pastvy.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,023,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,023,00) / 1\,023,00 = \mathbf{0,996}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,900}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,929}$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,929 = \mathbf{0,836}$$

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		568,-	0,836		474,85
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	32	216	474,85	
	Redukční koeficient R = 0,996			472,95	102 157,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	47	29	474,85	
	Redukční koeficient R = 0,996			472,95	13 715,55
§ 4 odst. 1	zahrada	201/1	725	474,85	
	Redukční koeficient R = 0,996			472,95	342 888,75
§ 4 odst. 1	zahrada	240/2	3	474,85	

Redukční koeficient R = 0,996			472,95	1 418,85
§ 4 odst. 1 zahrada	240/3	6	474,85	
Redukční koeficient R = 0,996			472,95	2 837,70
§ 4 odst. 1 trvalý travní porost	201/4	1	474,85	
Redukční koeficient R = 0,996			472,95	472,95
§ 4 odst. 1 trvalý travní porost	201/5	43	474,85	
Redukční koeficient R = 0,996			472,95	20 336,85
Stavební pozemky - celkem		1 023		483 827,85

1.2. Rodinný dům čp. 30

Rodinný dům byl postaven kolem roku 1930 - 1935 a od této doby je užíván. Je postavený na základových pasech s částečným podsklepením a částečným podkrovím. Izolace proti zemní vlhkosti provedeny v úrovni I. NP, v suterénu se vlhkost projevuje. Obvodové nosné konstrukce jsou zděné na tl. 45 cm z plných pálených cihel. Stropní konstrukce rovné tvrdé. Zastřešení je provedeno sedlovým dřevěným krovem s pálenou taškovou krytinou původní. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu. Na objektu je hromosvod provedený. Venkovní omítky břizolitové, spodní část je obložena kamenným soklem. Vnitřní omítky vápenné štukové doplněné keramickými obklady. V suterénu omítky poškozené vlhkostí. Podlahové konstrukce v suterénu z betonové mazaniny v ostatních podlažích jsou podlahové konstrukce v kombinaci parket, keramických dlažeb a prkenných podlah. Okna osazena dřevěná dvojí, částečně vyměněna za plastová, dveře do dřevěných a ocelových zárubní dřevěné. Schodiště do podkroví dřevěné do suterénu betonové. Dům byl v roce 2018 - 2019 rekonstruován - vnitřní část. Částečně vyměněny podlahy - keramické v sociálních zařízeních, kuchyni a příslušenství. Provedeny nové rozvody elektřiny kromě centrálního rozvaděče. Nové rozvody vody teplé a studené v potrubí PPR, rozvody kanalizace v plastovém potrubí, rozvody ÚT v Cu potrubí, vyměněny radiátory - Korado, plynový kotel s ohřevem teplé užitkové vody - Immergas. Dále byly provedeny výměny zařizovacích předmětů vana masážní, WC, sprchový kout, bidet, umývadla. Provedené nové obklady keramické v sociálních zařízeních a keramické podlahy. Každé podlaží má samostatné sociální zařízení.

Dům obsahuje: suterén - sklepy a kotelnu se schodištěm, přízemí - zádveří, chodbu se schodištěm, spíž, dva pokoje, kuchyň, WC, lázeň, podkroví - dva pokoje, sklad, půdní prostor.

V původním stavu zůstaly venkovní omítky, zastřešení, převážná část oken, dveří a podlah.

Objekt nevykazuje zásadní nedostatky statického charakteru.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	89 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2019
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 983,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.PP:	13,15*1,53-1,80*3,40	=	14,00 m ²
I.NP:	(13,15*11,53-1,80*3,40) -2,00*4,90	=	135,70 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.PP:	14,00 m ²	2,50 m
I.NP:	135,70 m ²	3,28 m

Obestavěný prostor

I.PP:	14,00*2,60	=	36,40 m ³
-------	------------	---	----------------------

I.NP:	$135,70 \cdot 3,28 + 4,90 \cdot 2,00 \cdot 1,00 + 2,00 \cdot 5,90 \cdot 1,00 =$	$466,70 \text{ m}^3$
podkroví a zastřešení:	$(13,15 \cdot 4,90 + 13,15 \cdot 3,80) \cdot 5,30 \cdot 0,50 + 5,90 \cdot 11,15 \cdot 2,50 + 5,90 \cdot 11,15 \cdot 2,80 \cdot 0,50 =$	$559,73 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:	=	$1\,062,83 \text{ m}^3$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	$135,70 \text{ m}^2$
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	$149,70 \text{ m}^2$
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,10	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 5 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 \cdot (5 + 15) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,900 = \mathbf{0,819}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,900}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,929}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_V = 2\,983,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,819 = 2\,443,08 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 1\,062,83 \text{ m}^3 \cdot 2\,443,08 \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,900 \cdot 0,929 = 2\,170\,999,46 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 170 999,46 Kč

1.3. Garáž

Garáž vybudovaná v roce 1967 na základových pasech bez podsklepení a možnosti podkroví s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové nosné konstrukce zděné na tl. do 30 cm. Stropní konstrukce rovná betonová, zastřešení provedeno mírně pultovou střechou s plechovou krytinou. Klempířské prvky provedeny z pozinkovaného plechu. Venkovní omítky stříkané břizolitové, vnitřní omítky vápenné. Podlahové konstrukce z betonové mazaniny. Vrata dřevěná, okno ocelové jednoduše zasklené. Do objektu je zaveden elektrický proud. Stavba je průměrně udržována.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	57 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 582,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí:	$3,85 \cdot 5,70 + 2,80 \cdot 2,65$	=	29,37 m ²
----------	-------------------------------------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	29,37 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

přízemí:	$29,37 \cdot 2,60$	=	76,36 m ³
zastřešení:	$29,37 \cdot 0,10$	=	2,94 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	79,30 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 57 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 57 = \mathbf{0,715}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) \cdot V_6 \cdot 0,715 = \mathbf{0,701}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,900**

Index polohy pozemku **I_P = 0,929**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} * \text{I}_V = 2\,582,- \text{ Kč/m}^3 * 0,701 = 1\,809,98 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = \text{OP} * \text{ZCU} * \text{I}_T * \text{I}_P = 79,30 \text{ m}^3 * 1\,809,98 \text{ Kč/m}^3 * 0,900 * 0,929 = 120\,006,62 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **120 006,62 Kč**

1.4. Studna

Kopaná studna vyskružená betonovými skružemi vybudovaná v roce 1935 s ručním čerpadlem a elektrickým čerpadlem. Studna slouží svému účelu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
 Typ studny: kopaná
 Hloubka studny: 6,00 m
 Ruční čerpadlo: 1 ks
 Elektrické čerpadlo: 1 ks
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	1,00 m * 3 810,- Kč/m	+	3 810,- Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440

Upravená cena studny	=	36 275,71 Kč
-----------------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 89 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 89 / 100 = 89,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
	=	5 441,36Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo:	1 ks * 2 054,- Kč/ks	+	2 054,- Kč
-----------------	----------------------	---	------------

elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
----------------------	-----------------------	---	-------------

Základní cena čerpadel celkem	=	12 834,- Kč
-------------------------------	---	-------------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,8000
--	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	3,3440
--	---	--------

	=	34 333,52 Kč
--	---	--------------

opotřebení čerpadel	85,0 %	*	0,150
---------------------	--------	---	-------

	=	5 150,03 Kč
--	---	-------------

Upravená cena čerpadel	+	5 150,03 Kč
-------------------------------	---	--------------------

Nákladová cena stavby CS_N	=	10 591,39 Kč
---	---	---------------------

Koeficient pp	*	0,836
---------------	---	-------

Cena stavby CS

= 8 854,40 Kč

Studna - zjištěná cena

= 8 854,40 Kč

1.5. Vedlejší stavba

Vedlejší stavba vybudovaná v roce 1968 na základových pasech částečně zděná a dřevěná. Podlahové konstrukce z betonové mazaniny, stropní konstrukce dřevěná, zastřešení sedlovým krovem pokrytým taškovou krytinou. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu. Okna osazena kovová jednoduše zasklená, vrata dřevěná. omítky na konstrukcích vápenné. Do objektu je zavedena elektroinstalace světelná a motorová. Objekt obsahuje sklad, dílnu a místnost pro chov holubů. Objekt je průměrně udržovaný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ C
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
přízemí	10,63*5,80+3,00*5,80 =	79,05
		2,40 m
		79,05 m ²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	přízemí	79,05*2,50 =
		197,63
Z	zastřešení	197,63*0,60/2 =
		59,29
Obestavěný prostor - celkem:		256,92 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pasy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné a dřevěné	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	tašková krytina	S	100
6. Klempířské práce	pozinkované	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		S	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100

11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	N	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,40	100	1,00	6,40
2. Obvodové stěny	S	30,30	100	1,00	30,30
3. Stropy	S	19,40	100	1,00	19,40
4. Krov	S	9,80	100	1,00	9,80
5. Krytina	S	6,80	100	1,00	6,80
6. Klempířské práce	S	1,80	100	1,00	1,80
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	S	3,70	100	1,00	3,70
9. Dveře	S	2,90	100	1,00	2,90
10. Okna	S	1,20	100	1,00	1,20
11. Podlahy	S	8,00	100	1,00	8,00
12. Elektroinstalace	N	4,80	100	1,54	7,39
Součet upravených objemových podílů					102,59
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0259

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0259
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 575,93
Plná cena: 256,92 m ³ * 2 575,93 Kč/m ³	=	661 807,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 56 / 70 = 80,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	* 0,200
Nákladová cena stavby CS_N	= 132 361,59 Kč
Koeficient pp	* 0,836
Cena stavby CS	= 110 654,29 Kč
Vedlejší stavba - zjištěná cena	= 110 654,29 Kč

1.6. Vedlejší stavba

Vedlejší stavba postavená na základových pasech bez podsklepení a možnosti podkroví. Obvodové nosné konstrukce zděné na tl. do 30 cm. Podlahové konstrukce z betonové mazaniny, vnitřní omítky vápenné hrubé. Stropní konstrukce dřevěná, zastřešení pultovým krovem pokrytým vlnitým plechem. Klempířské konstrukce provedeny pozinkované. Okna jednoduchá kovová, dveře osazeny kovové. Do objektu je zaveden elektrický proud světelný. Stavba slouží pro chov domácích zvířat. Objekt byl postavený kolem roku 1968 a je průměrně udržovaný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
přízemí	6,40*4,80 =	30,72	2,40 m
		30,72 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	přízemí	30,72*2,50 =	76,80
Z	zastřešení	30,72*0,30/2 =	4,61
Obestavěný prostor - celkem:			81,41 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pasy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	vlnitý plech	S	100
6. Klempířské práce	pozinkované	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70

7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					96,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9687

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9687
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 881,88
Plná cena: 81,41 m ³ * 2 881,88 Kč/m ³	=	234 613,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 56 / 70 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	=	46 922,77 Kč
Koeficient pp	*	0,836
Cena stavby CS	=	39 227,44 Kč

Vedlejší stavba - zjištěná cena	=	39 227,44 Kč
--	---	---------------------

1.7. Skleník z okurkových lahví

Skleník vybudovaný na základových pasech z okurkových lahví se zastřešením v roce 1967.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

3,30*5,70 = 18,81 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	2 050,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0230
Základní cena upravená	cena [Kč/m ²]	=	4 957,72
Plná cena:	18,81 m ² * 4 957,72 Kč/m ²	=	93 254,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 57 / 60 = 95,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	13 988,21 Kč
*	0,836
=	11 694,14 Kč

Skleník z okurkových lahví - zjištěná cena

= **11 694,14 Kč**

1.8. Trvalé porosty

Trvalé porosty na pozemcích vysázené jsou průměrného vzrůstu a průměrně ošetřované.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	483 827,85
Celková výměra pozemku	m ²	1 023,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	250,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	118 237,50
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	7 685,44

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem

= **7 685,44 Kč**

Stavební pozemky, zahrady a trvalý travní porost - rekapitulace

1.1. Pozemky:

483 827,85 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům čp. 30	2 170 999,46 Kč
1.3. Garáž	120 006,62 Kč
1.4. Studna	8 854,40 Kč
1.5. Vedlejší stavba	110 654,29 Kč
1.6. Vedlejší stavba	39 227,44 Kč
1.7. Skleník z okurkových lahví	11 694,14 Kč
1.8. Trvalé porosty	7 685,44 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

+ **2 469 121,79 Kč**

Stavební pozemky, zahrady a trvalý travní porost - zjištěná cena celkem

= **2 952 949,64 Kč**

2. Orná půda

Pozemek orné půdy se nachází za zaplacením ostatních pozemků, je veřejně přístupný a je užíván jako příjezd do garáže. Pozemek se nachází ve svažitém terénu v obci Rovečné, k.ú. Malé Tresné.

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní	BPEJ	Výměra	JC	Úprava	UC	Cena
-------	----------	------	--------	----	--------	----	------

	číslo	[m2]	[Kč/m2]	[%]	[Kč/m2]	[Kč]
orná půda	200/3	83444	87	1,81	1,81	157,47
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6						
Celkem:		87 m ²				157,47

Orná půda - zjištěná cena celkem = **157,47 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Stavební pozemky, zahrady a trvalý travní porost	2 952 949,60 Kč
1.1. Oceňované pozemky	483 827,85 Kč
1.2. Rodinný dům čp. 30	2 170 999,50 Kč
1.3. Garáž	120 006,60 Kč
1.4. Studna	8 854,40 Kč
1.5. Vedlejší stavba	110 654,30 Kč
1.6. Vedlejší stavba	39 227,40 Kč
1.7. Skleník z okurkových lahví	11 694,10 Kč
1.8. Trvalé porosty	7 685,40 Kč
	= 2 952 949,60 Kč

2. Orná půda 157,50 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: **2 953 107,10 Kč**

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 953 110,- Kč**

slovy: Dvamilionydevětsetpadesáttřítisícjedenostodeset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitosti pro porovnání jsou přílohou znaleckého posudku. Jsou použity z důvodu nevyrovnaného trhu v posledním období, kdy nemovitosti ovlivňovala vysoká inflace a realizované nemovitosti v minulém období nejsou svými cenami relevantní pro porovnání.

5. ZÁVĚR

Obvyklá cena

Obvyklá cena předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 2 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů a Vyhlášky č. 434/2023 Sb. dle § 1a odstavců 1 - 3.

Obvyklou cenou se předpokládá výše, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísně převádějícího nebo nabývacího, osobních poměrů a pod. Použité nemovitosti k porovnání a jejich průměrná cena je upravena redukčním koeficientem.

Nabízené nemovitosti k porovnání:

1. Rodinný dům Rovečné 480 m ² pozemku	1 870 000,-Kč
2. Rodinný dům Rovečné 640 m ² pozemku	2 500 000,-Kč
3. Rodinný dům Rovečné 588 m ² pozemku	2 990 000,-Kč

Průměrná cena nabízených nemovitostí	2 453 333,-Kč
Zaokrouhleně	2 453 000,-Kč
Koeficient porovnání	

K1 - lokalita obdobná	1,00
K2 - pozemky jejichž součástí je RD - větší	1,20
K3 - velikost nemovitosti - větší	1,10
K4 - přístup k nemovitosti - obdobný	1,00
K5 - inženýrské sítě - možnost zavedení - obdobná	1,00
K6 - stav nemovitosti - po částečné rekonstrukci - lepší	1,10
K7 - nemovitosti nerealizované	0,90

Koeficient porovnání 1,30

2 453 000,- Kč	*	1,30	=	3 188 900,-Kč
Zaokrouhleně				3 189 000,-Kč

Obvyklou cenu nemovitostí vedených na LV č. 22 pro obec Rovečné, k.ú. Malé Tresné stanovuji ve výši 3 189 000,- Kč

Slovy: třimilionyjednostoosmdesátdevěttisícKč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 22	3
Snímek pozemkové mapy, snímek orto foto, mapa širšího okolí	3
Fotodokumentace	4
Nemovitosti použité k porovnání	3

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 5406/7/2024.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 003157/2024.

V Hradci Králové 8.1.2024

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 003157/2024

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 22	3
Snímek pozemkové mapy, snímek orto foto, mapa širšího okolí	3
Fotodokumentace	4
Nemovitosti použité k porovnání	3

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 95 INS 12534/2023 pro Insolvenční
Project, v.o.s.

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Rodanová Dagmar, Malé Tresné 30, 59265 Rovečné	595225/0810	

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 32	216	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Malé Tresné, č.p. 30, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 32				
St. 47	29	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 47				
200/3	87	orná půda		zemědělský půdní fond
201/1	725	zahrada		zemědělský půdní fond
201/4	1	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
201/5	43	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
240/2	3	zahrada		zemědělský půdní fond
240/3	6	zahrada		zemědělský půdní fond

Typ vztahu

Povinnost k

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu ve Žďáru nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-593/2023 -16 ze dne 08.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2023 09:38:34. Zápis proveden dne 10.03.2023; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-556/2023-746

Povinnost k

Parcela: St. 32, Parcela: St. 47, Parcela: 200/3, Parcela: 201/1, Parcela: 201/4, Parcela: 201/5, Parcela: 240/2, Parcela: 240/3

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

prokazující stav evidovaný k datu 19.10.2023 00:00:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 596612 Rovečné
Kat.území: 741981 Malé Tresné List vlastnictví: 22
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou 179EX-593/2023 -17 ze dne 08.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2023 09:38:34. Zápis proveden dne 10.03.2023; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-1069/2023-714

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Rodanová Dagmar, Malé Tresné 30, 59265 Rovečné, RČ/IČO:
595225/0810

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-2173/2023 -17 ze dne 14.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2023 08:16:37. Zápis proveden dne 15.06.2023; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-1503/2023-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 32, Parcela: St. 47, Parcela: 200/3, Parcela: 201/1, Parcela: 201/4, Parcela: 201/5, Parcela: 240/2, Parcela: 240/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou 179EX-2173/2023 -18 ze dne 14.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2023 08:16:38. Zápis proveden dne 16.06.2023; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-3343/2023-714

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou 179EX-2173/2023 -25 ze dne 17.7.2023 - Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou 179EX-2173/2023 -18 ze dne 14.06.2023 nabytí právní moci dne 14.6.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2023 18:02:24. Zápis proveden dne 19.07.2023; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-3984/2023-714

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 08.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2017 10:08:38.
Zápis proveden dne 20.12.2017.

V-6539/2017-714

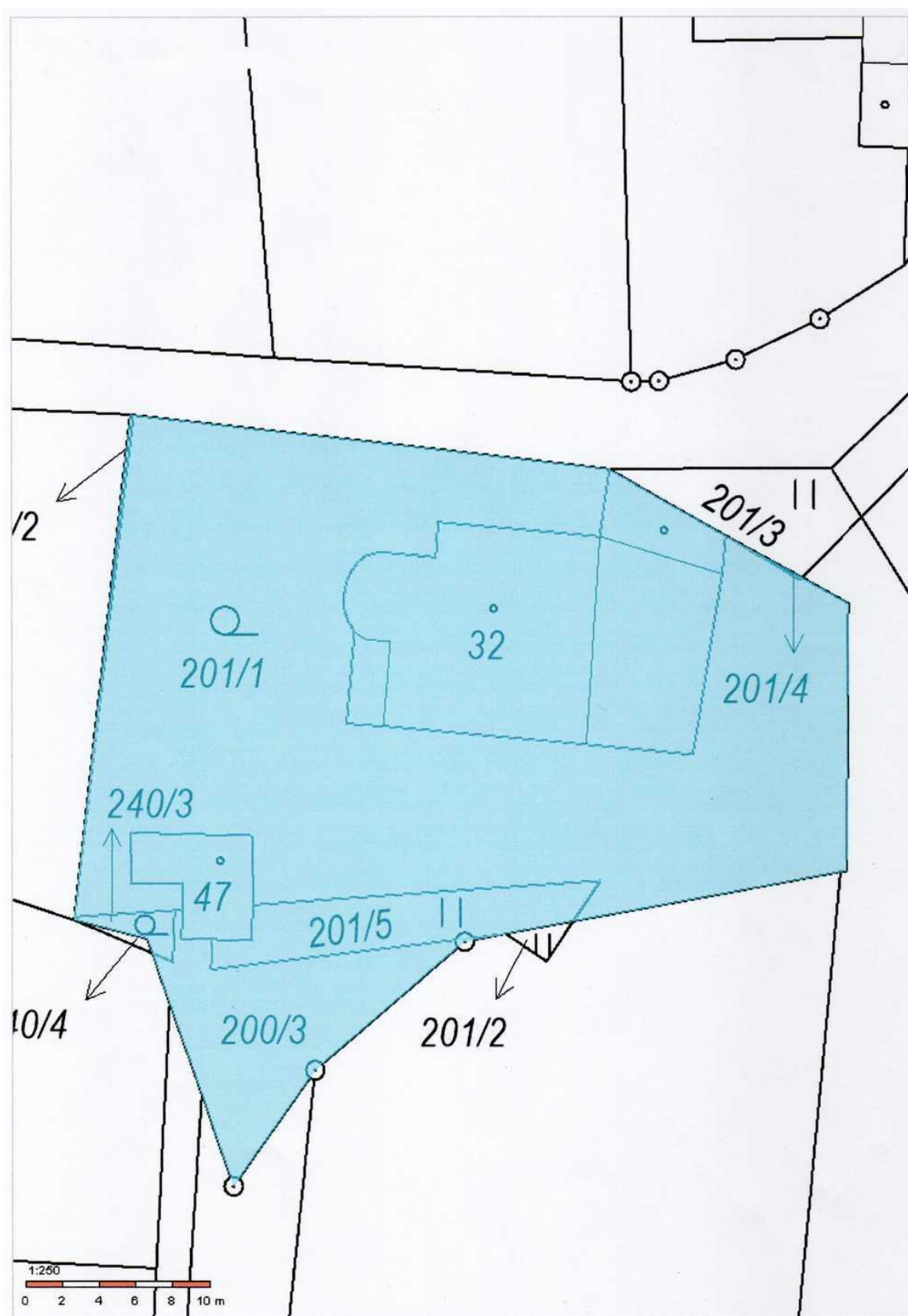
Pro: Rodanová Dagmar, Malé Tresné 30, 59265 Rovečné

RČ/IČO: 595225/0810

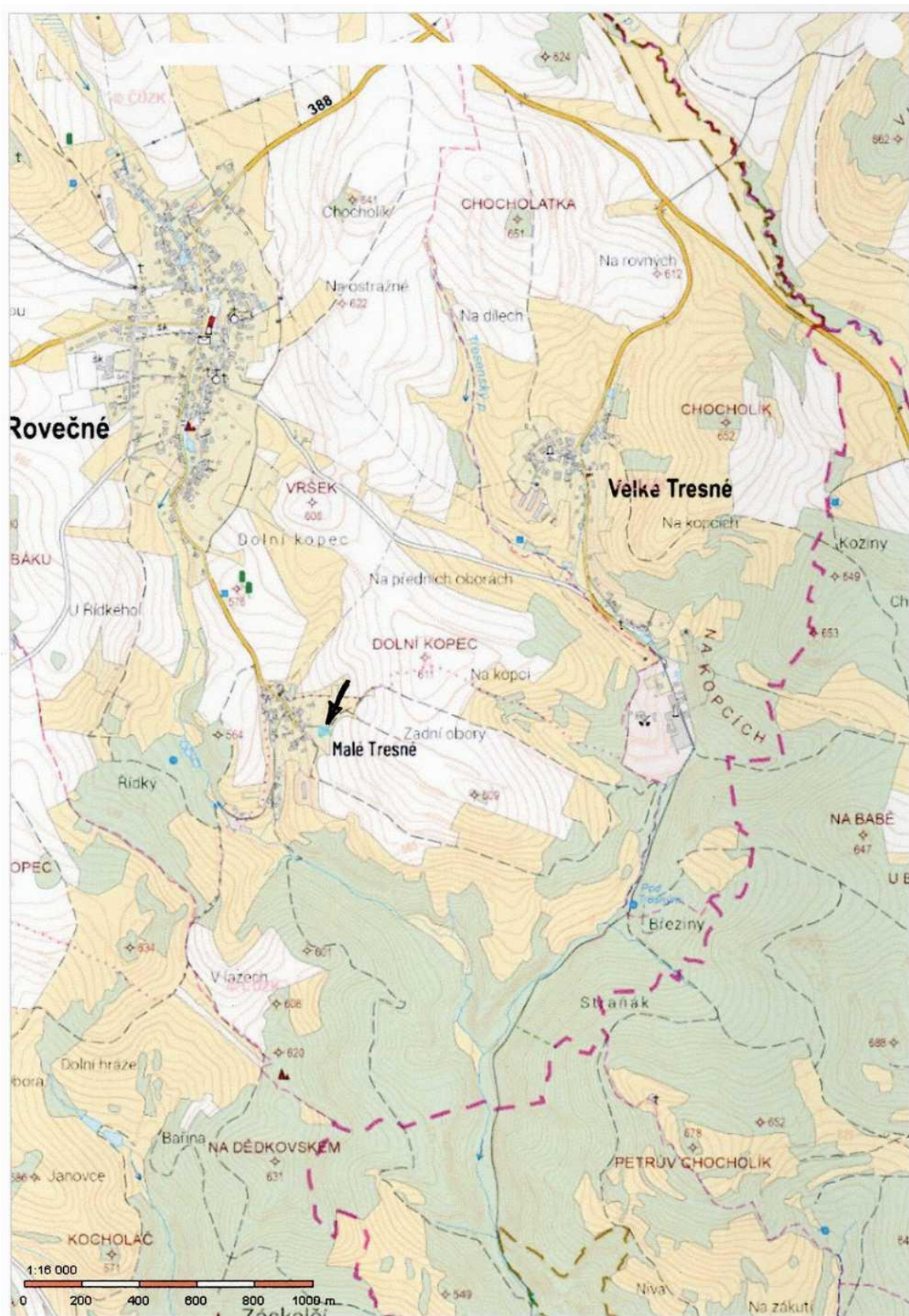
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
200/3	83444	87
201/1	83444	725

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

















Prodej rodinného domu 151 m², pozemek 480 m²

Rovečné, okres Žďár nad Sázavou

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

1 870 000 Kč

G MIMORÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Prodej samostatně stojícího RD 3+1 v obci Rovečné. K domu náleží samostatná garáž, prostorná udržovaná zahrada, dvorek a hospodářské zázemí. Jedná se o přízemní dům, částečně podsklepený, převážně zděné konstrukce s kamennými základy, v původním, avšak udržovaném stavu. Dům je ihned obývatelný, ovšem pro komfortní bydlení vyžaduje výraznou rekonstrukci či přestavbu. Výhodou je rovněž umístění v obci – v klidné lokalitě mimo rušné komunikace. Celková výměra pozemků 479 m².

Dispozice:

- Zádveří 3 m².
- Chodba 6,3 m².
- Ložnice 11,9 m².
- Kuchyň 14,3 m².
- Obývací pokoj 18,5 m².
- Pokoj 8,3 m².
- Koupelna 3,9 m².
- Spíž 2,9 m².
- WC 0,7 m².
- Chodba 3,7 m².
- Sklepní komplex 36,9 m².
- Garáž 22 m².

Stav a vybavení:

- Základy kamenné, zdivo z převážné většiny cihla plná, střecha sedlová, dřevěný krov, taška pálená.



Prodej rodinného domu 190 m², pozemek 640 m²

Rovečné, okres Žďár nad Sázavou

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

2 500 000 Kč

G | MINIMÁLNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Jen u naší kanceláře nabízíme k prodeji dům v klidné části obce Rovečné. Obec Rovečné se nachází na úpatí Horního lesa, který je svou výškou 774 m n.m. nejvyšším vrcholem přírodního parku Svratecká hornatina a v blízkosti Vírské přehrady. Do domu se vchází po zvýšených schodech. Pod domem je částečné podsklepení a samostatná garáž. Z chodby se dá vstoupit do dvou samostatných, průchozích místností (1+1), dále do koupelny s wc. Z chodby je také samostatný vstup do obytných místností o dispozici 2+1 (obýv.pokoj, kuchyně, ložnice), která mají plastová okna. V kuchyni je plynový sporák na propanbutanovou lahev. Poslední vstup z chodby je do technické místnosti, kde je umístěn elektro kotel, bojler, ale i kotel na tuhá paliva. Přes technickou místnost můžeme pokračovat do zadní části domu, kde jsou chlévy pro chov drobného hospodář.zvířectva a zahrada. Doporučuji prohlídku. V případě více zájemců si majitel vyhrazuje právo prodat nejvýhodnější nabídku. Do konce ledna 2024 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 5,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídky.

Zlevněno:	2 500 000 Kč za nemovitost
Původní cena:	2 700 000 Kč
ID zakázky:	122532
Aktualizace:	05.01.2024
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Samostatný

Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	256 m ²
Užitná plocha:	190 m ²
Plocha podlahová:	110 m ²
Plocha pozemku:	640 m ²
Garáž:	✓
Datum nastěhování:	lhned
Doprava:	Autobus



Prodej rodinného domu 68 m², pozemek 588 m² Rovečné, okres Žďár nad Sázavou

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

2 990 000 Kč

G MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji samostatně stojící nemovitost v obci Rovečné. Jedná se o zrekonstruovaný (nová fasáda, střecha, podlahy, okna, koupelna) rodinný dům, který je možné využít k trvalému bydlení nebo jako prostornou chalupu k trávení volného času. Dispozičně je dům řešen třemi pokoji (15,, 14 a 14 m²), kuchyní (12 m²), moderní koupelnou vybavenou sprchovým koutem, WC a půdou. Dům je podsklepený a náleží k němu udržované hospodářské prostory. Nemovitost je vytápěna plynem, kotel je pořízován letos, voda je obecní, kanalizace je řešena septikem, ale je plánovaná kanalizace. Vozidlo lze parkovat v garáži (15 m²). K domu náleží udržovaná zahrada o výměře 438 m². Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena energetická třída G.

Obec Rovečné leží 6 km od Olešnice na Moravě, do okolních měst a vesnic zajíždí pravidelná autobusová linka. Funguje zde školka pro nejmenší, první stupeň základní školy, pro sportovce je k dispozici multifunkční hřiště, v zimě trasy pro běžkaře či sjezdovka v Olešnici. Vesnice žije bohatým společenským životem.

S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme.

Pro více informací volejte makléři, rád Vám podá více informací a pozve Vás na prohlídku domu.

Celková cena:	2 990 000 Kč za nemovitost	Parkování:	✓
Poznámka k ceně:	Financování Vám rádi zařídíme.	Garáž:	✓
ID zakázky:	00093	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	13.12.2023	Topení:	Ústřední plynové
Stavba:	Cihlová	Plyn:	Plynovod
		Odpad:	Septik