

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11522-1300/2020

Objednatel znaleckého posudku: GESTORE v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Dominik Mičenec
Rohozná 303, 569 72 Rohozná

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

Adresa předmětu ocenění: č.p. 303, Rohozná, okres Svitavy

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 24.06.2020

Zpracováno ke dni: 24.06.2020

Zhotovitel: XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.06.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 303 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 344, 336/2, 337/2, 337/4 v obci Rohozná, okres Svitavy, katastrální území Rohozná u Poličky pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 303, obec Rohozná
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 303, Rohozná, okres Svitavy
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Svitavy
Obec:	Rohozná
Ulice:	
Katastrální území:	Rohozná u Poličky

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 24.06.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Tereza Mičencová.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Mičenec Dominik, č. p. 303, 56972 Rohozná

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 303 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 344, 336/2, 337/2, 337/4 v obci Rohozná, okres Svitavy, katastrální území Rohozná u Poličky.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu. Zastavěná plocha domu neodpovídá zákresu v KN a zasahuje na pozemek parc. č. 336/2. Část oplocené zahrady ve funkčním celku s rodinným domem zasahuje na obecní pozemky parc. č. 329/1 a 329/2.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení s vchodem umístěným mimo obytné prostory. Je zde půda a není vybudované obytné podkroví. Objekt byl postaven odhadem kolem roku 1930. V roce 2018 byla započata rekonstrukce vnitřních prostor. Byly vyměněny podlahové krytiny, provedeno obložení vnitřních stěn sádkokartonem, byly provedeny podhledy, kompletně rekonstruována koupelna, WC a kuchyně, včetně nového vybavení. Dále byly provedeny nové rozvody vody, kanalizace a elektřiny a vyměněna okna za plastová s dvojsklem. Rekonstrukce dosud nebyla zcela dokončena. Chybí některé finální prvky jako např. výměna dveří s obložkami, dokončení podlahový lišt apod. Rekonstrukce základních konstrukčních prvků (zdivo, střecha) provedeny nebyly.

Objekt má základy kamenné, svislé konstrukce jsou cihlové, stěny mají tloušťku 45 cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří starší pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky objektu: vápenocementové, z části chybí. Stavba není zateplena.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 2+kk. V domě se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem o výměře 37,60 m², ložnice o výměře 17,01 m², chodba o výměře 9,49 m², zádveří o výměře 1,95 m², komora o výměře 2,58 m², chodba o výměře 7,48 m², WC o výměře 1,05 m², koupelna o výměře 7,71 m², prádelna o výměře 1,96 m², garáž o výměře 30,87 m². Podlahová plocha činí 86,83 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 117,70 m².

Vnitřní omítky: vápenocementové a sádkové. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na východ. Vybavení koupelny tvoří rohová vana, sprchový kout, umyvadlo a WC je vybaveno závěsnou toaletou. V domě jsou původní starší dýhované plně interiérové dveře do ocelových zárubní. Vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, elektrický sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry, úsporná svítidla LED instalovaná do podhledů.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je položeno lino. V ostatních místnostech je položena keramická dlažba či cementový potěr.

V rodinném domě se nenachází další vybavení.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpady jsou svedeny do jímky a rozvod zemního plynu není připojen. Dům je vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován zásobník na teplou .

Objekt má zastaralé stěny, střecha je zastaralá, okna v objektu jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení objektu je bez vad a v objektu jsou rozvody bez vad. Rodinný dům je ke dni ocenění ve fázi nedokončené rekonstrukce, nicméně obytná část je plně funkční a obyvatelná.

Na pozemku jsou ovocné dřeviny a pozemek je oplocen dřevěným plotem. Samotný pozemek je mírně svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. K objektu náleží zděná kolna ve špatném technickém stavu. Část oploceného pozemku zahrady tvořící funkční celek s rodinným domem se nachází na obecních pozemcích parc. č. 329/1 a 329/2.

Dům je postaven v jižní části 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, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

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

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 24.06.2020 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 prodejkch 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. 303, obec Rohozná

Rodinný dům č.p. 303 obec Rohozná					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Rohozná, okres Svitavy	86.83 m ² , 2+kk, podsklepený: částečně	Ve výstavbě	3082 m ²	samostatný, 2+kk, kuch. linka s vest. spot., ÚT-kotel na TP, roh. vana, nedok. vnitřní úpravy, garáž
1	Ústup, okres Blansko	132 m ² , Patrový	Dobry	1199 m ²	samostatný, 3+1 a 1+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT-kotel na TP, průjezd, stodola
2	Křtěnov, okres Blansko	90 m ² , Patrový	Dobry	490 m ²	samost., 2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel+kotel na TP, velký sklep, půda pro vest.
3	Rohozná, okres Svitavy	128 m ² , Patrový	Dobry	144 m ²	řadový, 3+1, kuch- linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel+kotel na TP, garáž, malá zahrada
4	Bělá nad Svitavou, okres Svitavy	74 m ² , Přizemní	Před rekonstrukcí	3992 m ²	samostatný, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP, hosp. budovy
5	Pod poštou, Bystré, okres Svitavy	80 m ² , Patrový	Dobry	529 m ²	samost., 2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, stodola-garáž, dílna, sklep, velká půda

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	22.651,52 Kč	0.8	18.121,21 Kč	0.95	0.98	1.00	0.85	1.15	1.05	0.9556	18.963,18 Kč
2	17.666,67 Kč	0.9	15.900,00 Kč	1.00	1.00	1.00	0.80	0.95	1.05	0.7980	19.924,81 Kč
3	13.257,81 Kč	0.9	11.932,03 Kč	1.00	0.98	1.00	0.70	0.90	1.00	0.6174	19.326,26 Kč
4	16.891,89 Kč	Nepoužit	16.891,89 Kč	1.00	1.01	0.95	1.03	1.10	0.80	0.8697	19.422,66 Kč
5	21.875,00 Kč	0.85	18.593,75 Kč	1.05	1.00	1.05	0.81	1.10	1.00	0.9823	18.928,79 Kč
Celkem průměr											19.313,14 Kč
Minimum											18.928,79 Kč
Maximum											19.924,81 Kč
Směrodatná odchylka - s											405,12 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											18.908,02 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											19.718,26 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

$$19.313,14 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\underline{86,83 \text{ m}^2}}$$

$$= 1.676.960 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.677.000,-- \text{ Kč}$$

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

Rodinný dům č.p. 303 obec Rohozná					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Rohozná, okres Svitavy	86.83 m ² , 2+kk, podsklepený: částečné	Ve výstavbě	3082 m ²	samostatný, 2+kk, kuch. linka s vest. spot., ÚT-kotel na TP, roh. vana, nedok. vnitřní úpravy, garáž
1	Ústup, okres Blansko	132 m ² , Patrový	Dobrý	1199 m ²	samostatný, 3+1 a 1+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT-kotel na TP, průjezd, stodola
2	Křtěnov, okres Blansko	90 m ² , Patrový	Dobrý	490 m ²	samost., 2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel+kotel na TP, velký sklep, půda pro vest.
3	Rohozná, okres Svitavy	128 m ² , Patrový	Dobrý	144 m ²	řadový, 3+1, kuch- linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel+kotel na TP, garáž, malá zahrada
4	Bělá nad Svitavou, okres Svitavy	74 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	3992 m ²	samostatný, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP, hosp. budovy
5	Pod poštou, Bystré, okres Svitavy	80 m ² , Patrový	Dobrý	529 m ²	samost., 2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, stodola-garáž, dílna, sklep, velká půda

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	22.651,52	0,80	18.121,21
2	17.666,67	0,90	15.900,00
3	13.257,81	0,90	11.932,03
4	16.891,89	-	16.891,89
5	21.875,00	0,85	18.593,75
	Maximální hodnota	18.593,75	(případ č.5)
	Minimální hodnota	11.932,03	(případ č.3)
	Relace min vs. max hodnoty	1,5583	OK
	Aritmetický průměr	16.287,78	

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

Rodinný dům č.p. 303 obec Rohozná						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Rohozná, okres Svitavy	86,83 m ² , 2+kk, podsklepený: částečné	Ve výstavbě	3082 m ²	samostatný, 2+kk, kuch. linka s vest. spot., ÚT-kotel na TP, roh. vana, nedok. vnitřní úpravy, garáž	X
1	Ústup, okres Blansko	132 m ² , Patrový	Dobry	1199 m ²	samostatný, 3+1 a 1+1, kuch. linka s vest. spot., ÚT-kotel na TP, průjezd, stodola	3
2	Křtěnov, okres Blansko	90 m ² , Patrový	Dobry	490 m ²	samost., 2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel+kotel na TP, velký sklep, půda pro vest.	1
3	Rohozná, okres Svitavy	128 m ² , Patrový	Dobry	144 m ²	řadový, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel+kotel na TP, garáž, malá zahrada	1
4	Bělá nad Svitavou, okres Svitavy	74 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	3992 m ²	samostatný, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP, hosp. budovy	3
5	Pod poštou, Bystřé, okres Svitavy	80 m ² , Patrový	Dobry	529 m ²	samost., 2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, stodola-garáž, dílna, sklep, velká půda	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	22.651,52	0,80	18.121,21	3	54.363,63
2	17.666,67	0,90	15.900,00	1	15.900,00
3	13.257,81	0,90	11.932,03	1	11.932,03
4	16.891,89	-	16.891,89	3	50.675,67
5	21.875,00	0,85	18.593,75	3	55.781,25
Mezisoučet				11	188.652,58
Celkem					<u>17.150,23</u>

Základní cena: 17.150,23 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$17.150,23 * 1,0200 = 17.493,24 \text{ Kč/m}^2$$

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

17.493,24 Kč/m²

*** 86,83 m²**

= 1.518.938,03 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.520.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

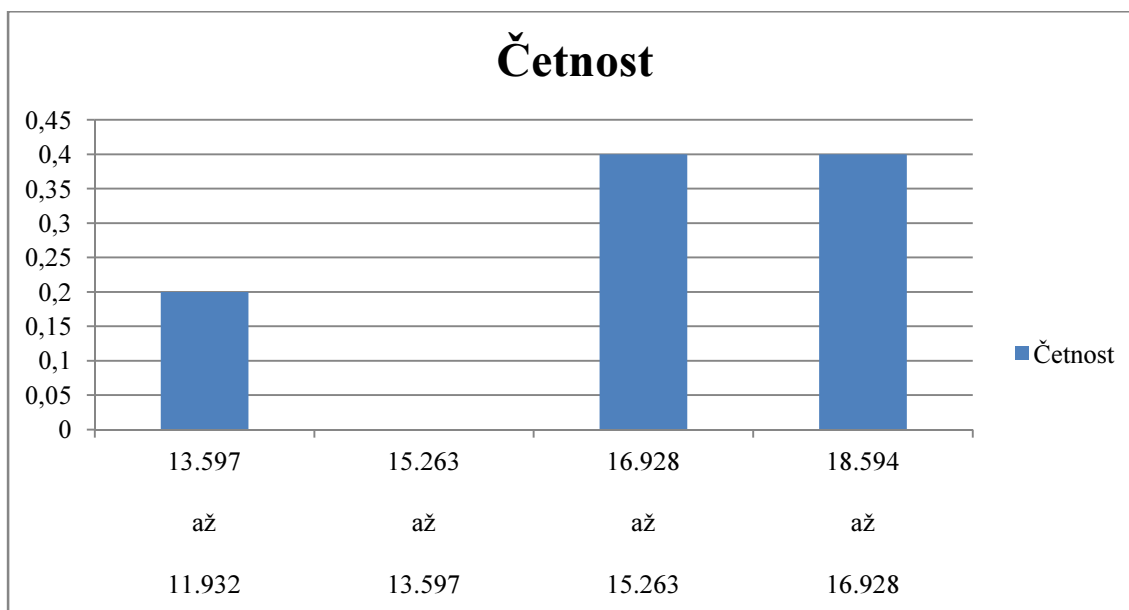
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	22.652	0,80	18.121,21
2	17.667	0,90	15.900,00
3	13.258	0,90	11.932,03
4	16.892	-	16.891,89
5	21.875	0,85	18.593,75

Střední hodnota	16.287,78
Medián	16.891,89
Rozdíl max-min	6.661,72
Minimum	11.932,03
Maximum	18.593,75

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
11.932	až	13.597	1	0.2
13.597	až	15.263	0	0
15.263	až	16.928	2	0.4
16.928	až	18.594	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 15.262,89 Kč/m² do 18.593,75 Kč/m²

* 86,83 m²

od 1.325.276,74 Kč do 1.614.495,31 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1.330.000,-- Kč do 1.610.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.677.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.520.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.330.000,-- Kč do 1.610.000,-- 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

1.677.000 Kč

Slovy: jedenmilionšestsetšedesátsedmtisíc korun

Vypracoval:

XP invest s.r.o., Jan Chroust
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.06.2020

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 11522-1300/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 344	
Obec:	Rohozná (578673)	
Katastrální území:	Rohozná u Poličky (740471)	
Číslo LV:	981	
Výměra [m ²]:	165	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	KMD	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Rohozná (140473) č. p. 303; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 344
Stavební objekt:	č. p. 303
Adresní místa:	č. p. 303

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mičenec Dominik, č. p. 303, 56972 Rohozná	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

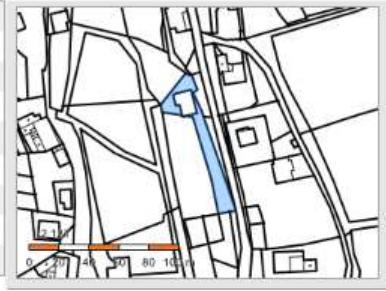
Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Mičenec Dominik

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	336/2
Obec:	Rohozná [578673]
Katastrální území:	Rohozná u Poličky [740471]
Číslo LV:	981
Výměra [m ²]:	885
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mičenec Dominik, č. p. 303, 56972 Rohozná	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
73044	71
75011	814

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Mičenec Dominik

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	337/2
Obec:	Rohozná [578673]
Katastrální území:	Rohozná u Poličky [740471]
Číslo LV:	981
Výměra [m ²]:	426
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mičenec Dominik, č. p. 303, 56972 Rohozná	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75011	426

Omezení vlastnického práva

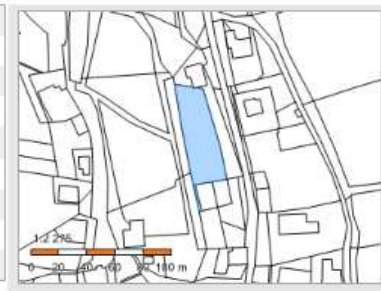
Typ
Zákaz zřízení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Mičenec Dominik

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	337/4
Obec:	Rohozná [578673]
Katastrální území:	Rohozná u Poličky [740471]
Číslo LV:	981
Výměra [m ²]:	1606
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mičenec Dominik, č. p. 303, 56972 Rohozná	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75011	1606

Omezení vlastnického práva

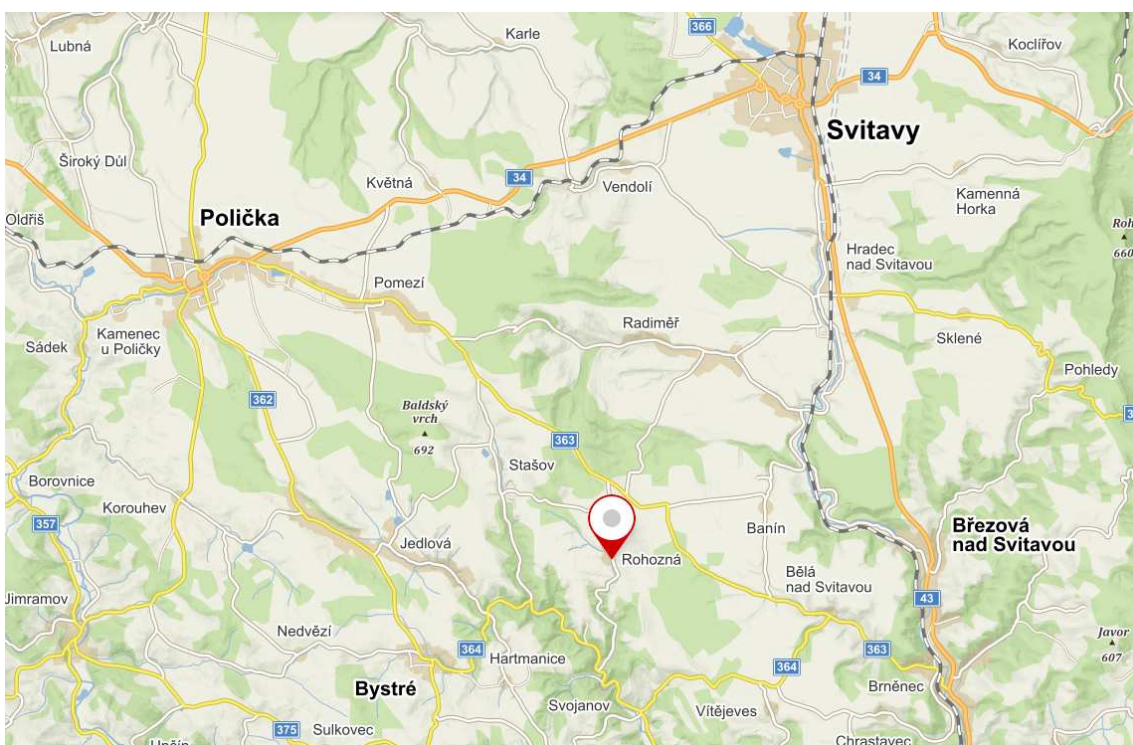
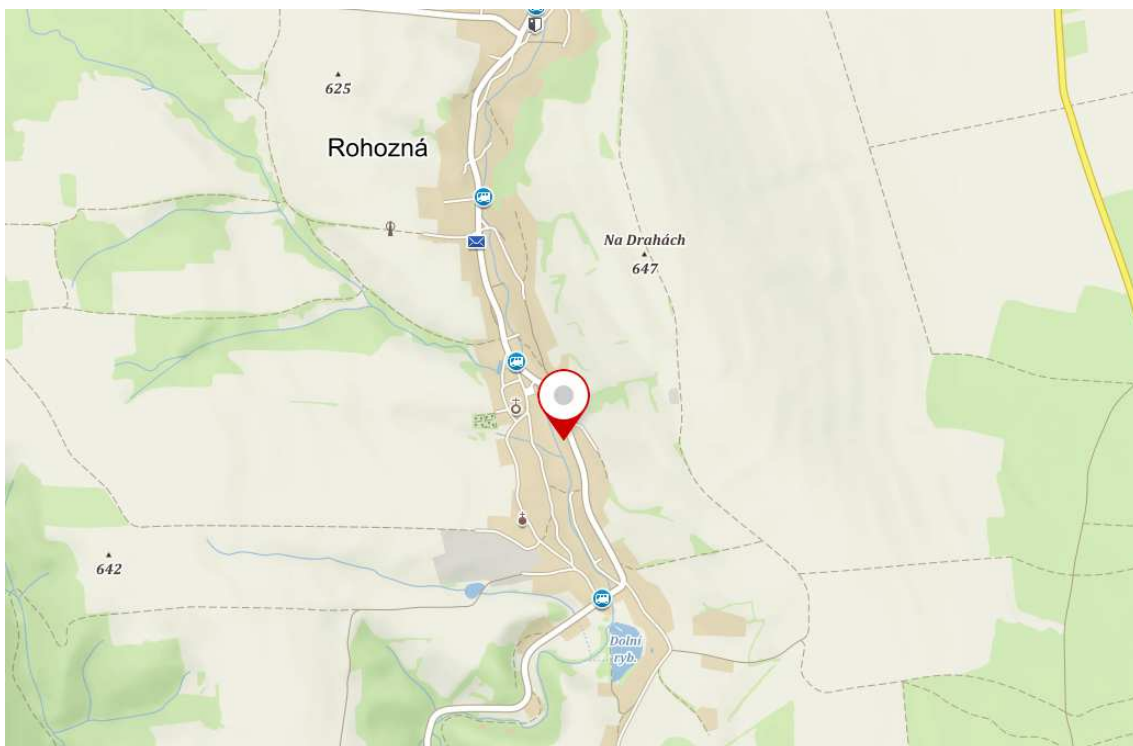
Typ
Základ zřízení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Mičenec Dominik

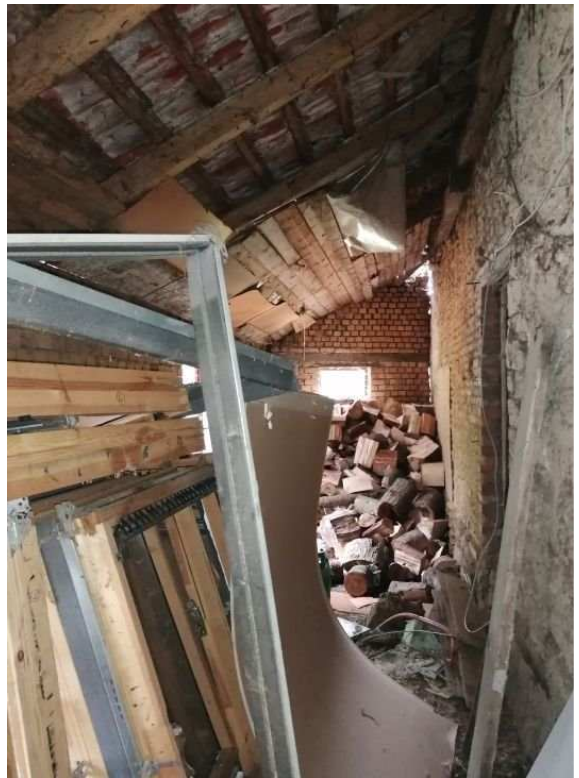


Mapa



Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

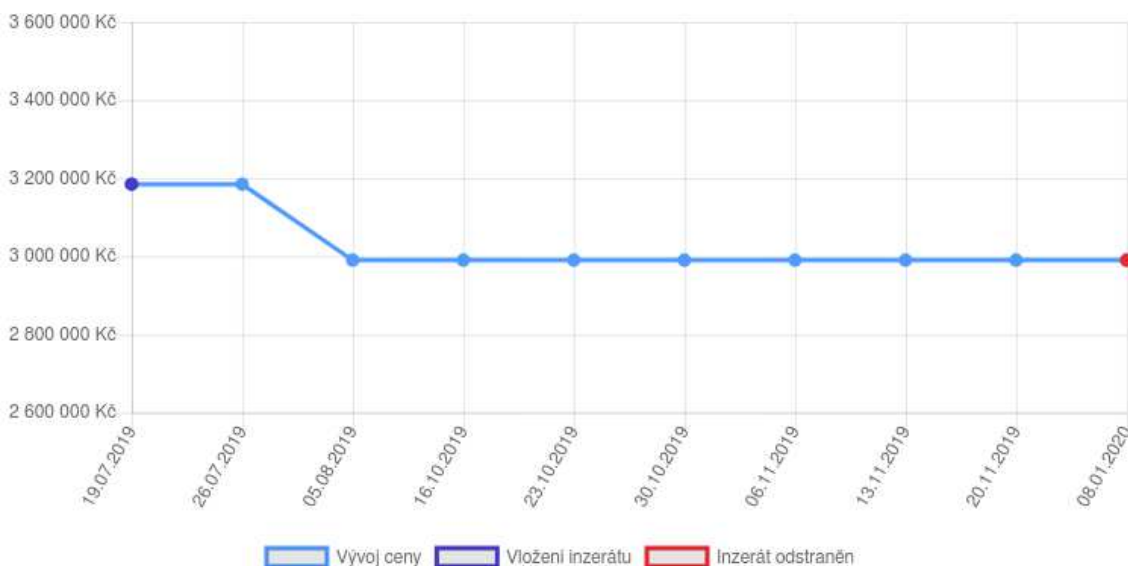


Prodej, Rodinný dům, 132 m², Ústup, okres Blansko

Celková cena: 2.990.000 Kč

Adresa: Ústup, okres Blansko

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



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

Adresa	Ústup, okres Blansko	Zastavěná plocha (m²)	718
Cena	2 990 000 Kč	Plocha užitná	132
Poznámka k ceně	2 990 000 Kč za nemovitost, + provize RK, bez poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	1199
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Typ domu	Patrový	Voda	Místní zdroj
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce

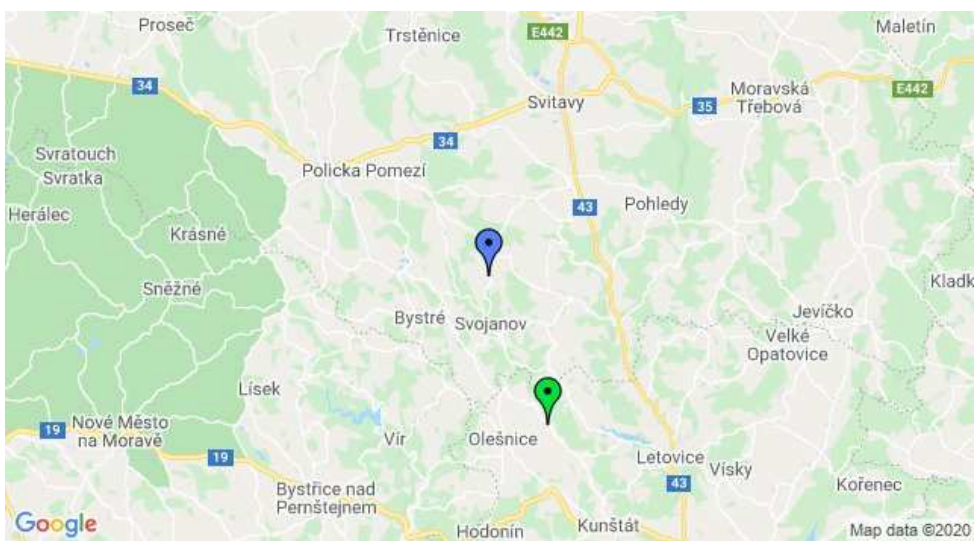
Slovní popis

V zastoupení majitele nabízím k prodeji velmi pěkný venkovský dům ve vesnici Ústup nedaleko přehrady Křetínka. Užitná plocha domu je 132 m², součástí jsou dvě zahrady o rozměrech 481 m² a 448 m², přičemž jedna je před domem, samostatně umístěná u náměstí a druhá volně navazuje na stodolu za domem. Dispozičně je dům rozdělen na dvě obytné jednotky, vlevo je 3+1 ve výborném stavu, vpravo klasický "vejminek" v částečně zrekonstruovaném stavu 1+1. Dům má vlastní studnu, topí se kotlem na tuhá paliva. Statek se průběžně rekonstruoval do současné podoby, naposledy v roce 2015 dostal novou venkovní fasádu. Obec Ústup se nachází v severozápadní části Jihomoravského kraje pod vrcholky Českomoravské vrchoviny, čtyři kilometry severovýchodně od města Olešnice, poblíž hranice s Čechami. Tuto nemovitost doporučuji všem, kteří chtějí mít ve svém životě dostatek soukromí, ale přitom neztratit spojení s okolním světem - vzhledem k malé vzdálenosti větších městeček Kunštátu a Olešnice. Krásná nemovitost, která může sloužit jako víkendové místo odpočinku, ale i jako klidné stálé žití v souladu se starými klidnými časy.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

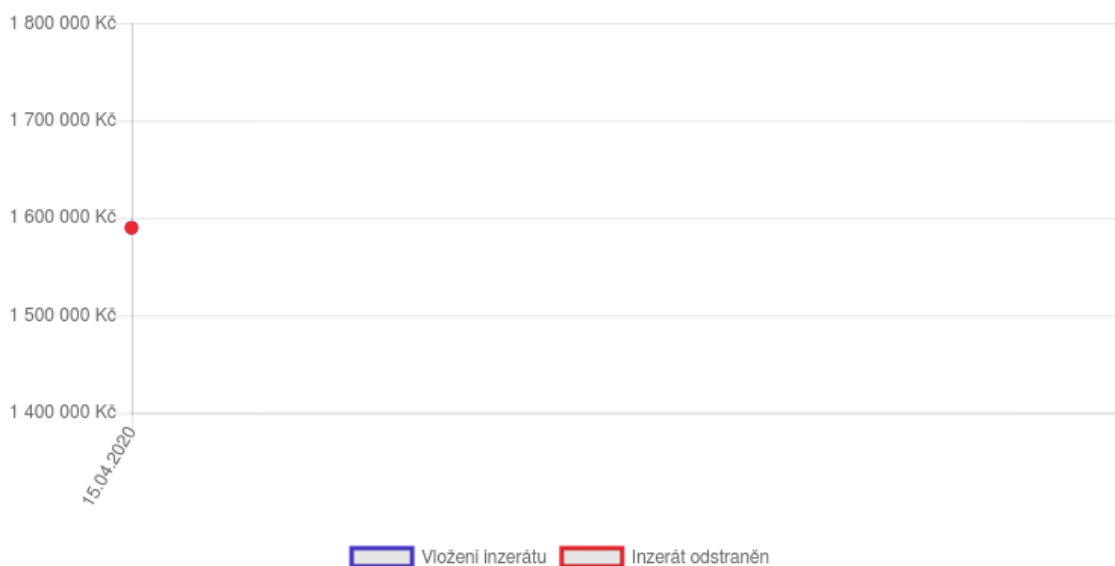


Prodej, Rodinný dům, 90 m², Křtěnov, okres Blansko

Celková cena: 1.590.000 Kč

Adresa: Křtěnov, okres Blansko

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



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

Adresa	Křtěnov, okres Blansko	Podlahová plocha	90
Cena	1 590 000 Kč	Plocha přidruženého pozemku	490
Poznámka k ceně	1 590 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Dobrý	Plyn	Plynovod
Zastavěná plocha (m²)	107	Umístění objektu	Klidná část obce
Plocha užitná	90		

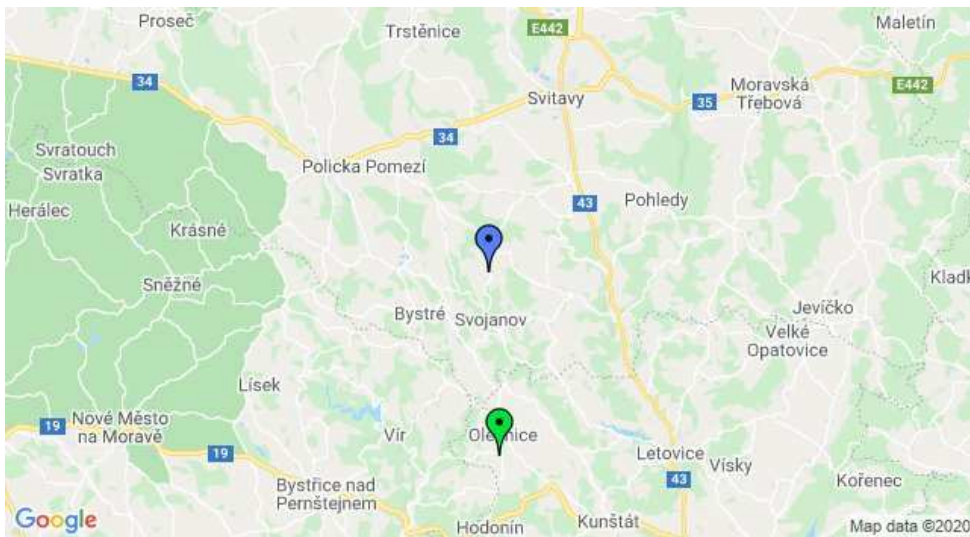
Slovní popis

Se souhlasem majitele nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům v okrajové části obce Křtěnov u Olešnice. Nemovitost je v dobrém stavu, ihned obyvatelná. Dům je podsklepený, zdivo cihlové, okna kastlová. V roce 2013 byla provedena výměna střešní krytiny, včetně latí a parotěsné fólie. Dům má užitnou plochu 250 m² a zahradu 490 m². Vytápění domu je zajištěno jak kotlem na tuhá paliva, tak plynovým kotlem a zásobníkem na teplou vodu s dohřevem. V kuchyni jsou kama na tuhá paliva a elektrický sporák. Dispozičně je dům řešen zádveřím, chodbou, obývacím pokojem, ložnicí, koupelnou, spíží a samostatnou toaletou. Sklepní prostor je tvořen čtyřmi sklepními prostory a chodbou. Půdní prostor nabízí možnost dalšího využití. Parkování je možné přímo u domu. Olešnice je kompletně občansky vybavená a nachází se v krásné krajině s mnoha cyklostezkami a turistickými trasami. Je zde koupaliště, kino a oblíbený Ski areál s večerním lyžováním. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, proto je zařazen v energetické třídě G. Zajistíme Vám nejvýhodnější financování s odhadem nemovitosti. V případě zájmu o bližší informace nebo prohlídku neváhejte kontaktovat uvedeného makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

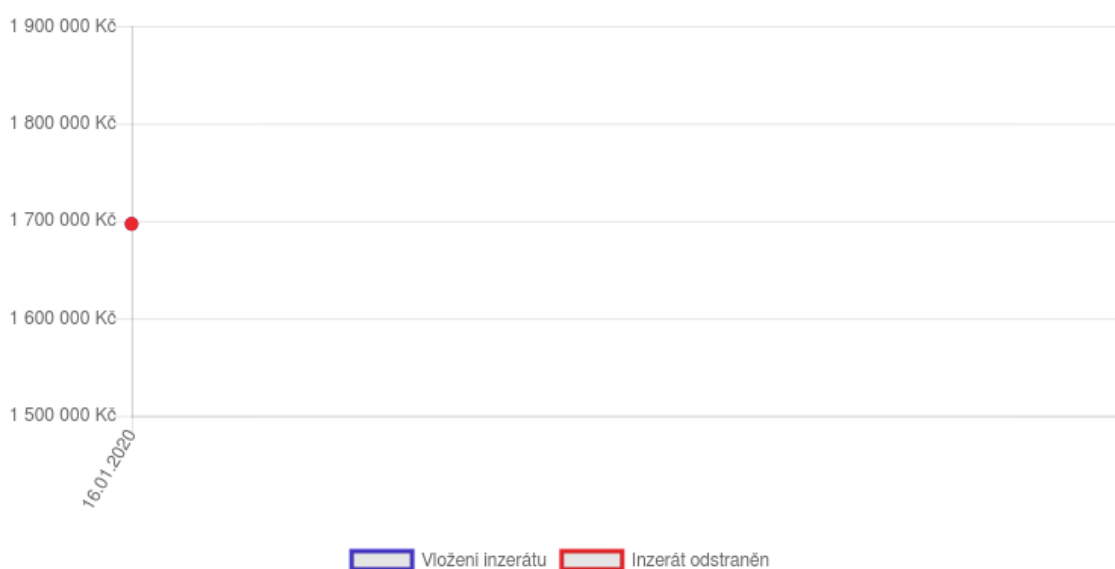


Prodej, Rodinný dům, 128 m², Rohozná, okres Svitavy

Celková cena: 1.697.000 Kč

Adresa: Rohozná, okres Svitavy

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



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

Adresa	Rohozná, okres Svitavy	Zastavěná plocha (m²)	144
Cena	1 697 000 Kč	Plocha užitná	205
Poznámka k ceně	1 697 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	Podlahová plocha	128
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	144
Typ domu	Patrový	Odpad	Septik
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Nabízíme k prodeji pěkný rodinný dům 3+1 se zahradou a garáží v malebné, dobře vybavené obci Rohozná okres Svitavy. Obec Rohozná leží na rozhraní Svitavska a Českomoravské vrchoviny. Jedná se zděnou stavbu s prostornou půdou, na které je možné vybudovat další obytné místnosti. Dům je v dobrém stavu, střešní krytina je střešní taška, topení je zajištěno kombinací kotlů na plyn a tuhá paliva, rozvod tepla je zajištěn radiátory, ohřev vody elektrickým bojlerem, za domem se nachází septik, podlahy betonové pokryté dřevem, dlažbou a koberci, okna plastová, v podkroví dřevěná. V domě je elektřina 220/380 V. U domu je okrasná zahrada se vzrostlými stromy. Nemovitost je vhodná k trvalému bydlení i rekreaci. Bližší informace rádi sdělíme při prohlídce nemovitosti. Financování Vám zdarma zajistíme se zvýhodněnou úrokovou sazbou.

4. Fotodokumentace



LEGENDA MÍSTNOSTÍ
1 - Schodiště (5,9 m²)
2 - Pokoj (17,4 m²)
3 - Půda (206,4 m²)
Prostornější a novější stavba



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

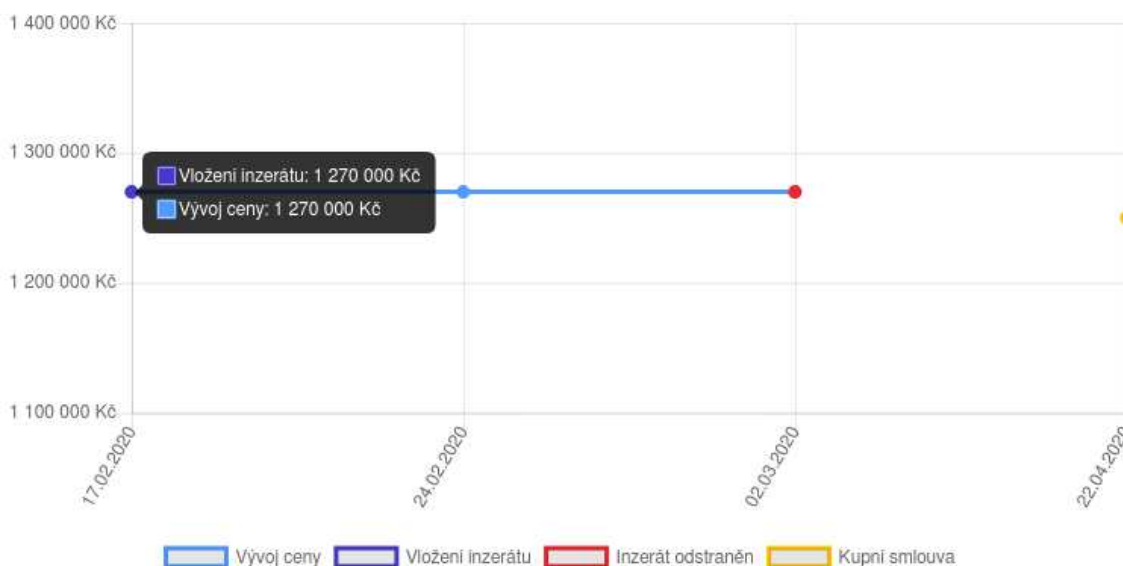


Prodej, Rodinný dům, 74 m², Bělá nad Svitavou, okres Svitavy

Celková cena: 1.250.000 Kč

Adresa: Bělá nad Svitavou, okres Svitavy

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)

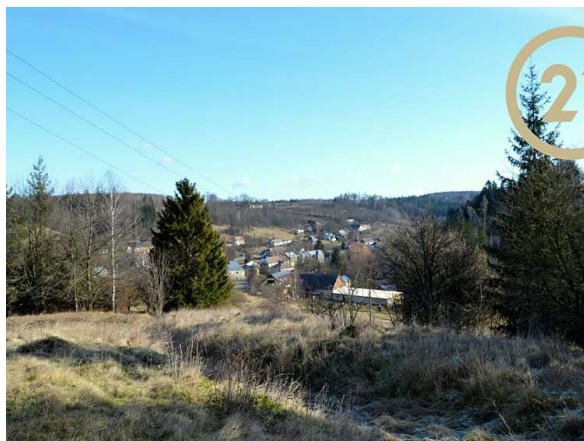
Adresa	Bělá nad Svitavou, okres Svitavy	Typ domu	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	1 250 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	22.04.2020	Zastavěná plocha (m²)	199
Číslo řízení	V-3234/2020	Plocha užitná	74
Poznámka k ceně	1 270 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	3992
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Nabízíme Vám na prodej rodinný dům v obci Bělá nad Svitavou. Jedná se o samostatně stojící dům z roku 1987 s přílehlými pozemky. Nemovitost je dispozičně řešena jako 3+1 s komorou, šatnou a dále s hospodářskými budovami. Součástí prodeje jsou i

pozemky okolo domu o celkové ploše 3 992m² a zajišťují tak naprosté soukromí. Dům je v původním stavu, avšak obyvatelný. Vytápění zajišťují kamna na pevná paliva. Plyn není do domu přiveden. Doporučuji jak pro trvalé bydlení, tak jako rekreační objekt. Krásné a klidné prostředí.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

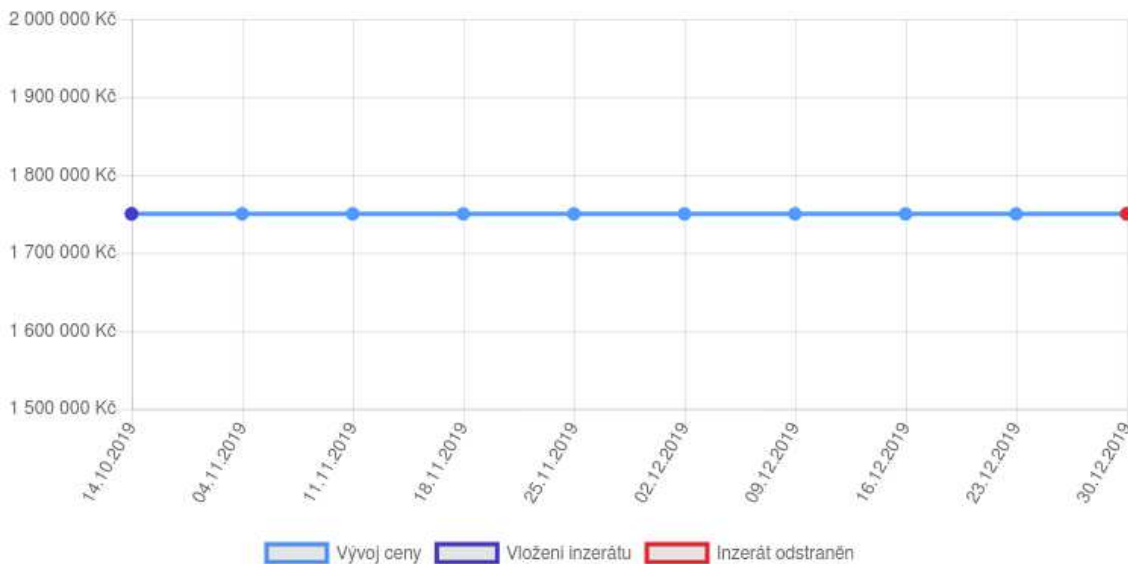


Prodej, Rodinný dům, 80 m², Pod poštou, Bystré, okres Svitavy

Celková cena: 1.750.000 Kč

Adresa: Pod poštou, Bystré, okres Svitavy

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



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

Adresa	Pod poštou, Bystré, okres Svitavy	Zastavěná plocha (m²)	275
Cena	1 750 000 Kč	Plocha užitná	80
Poznámka k ceně	1 750 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	80
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přídruženého pozemku	529
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

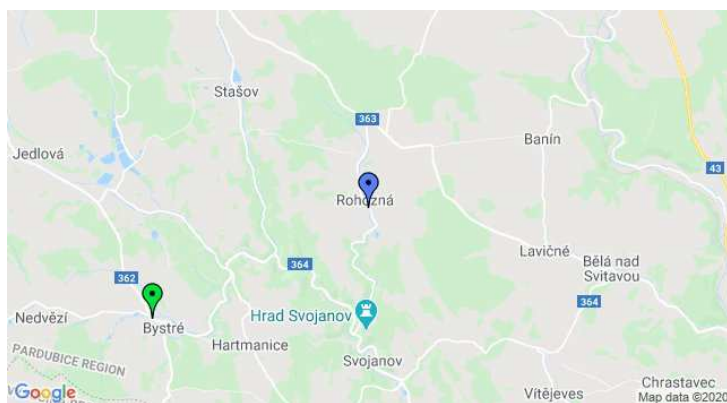
Prodej rodinného domu 2+1 se zahradou v obci Bystré u Poličky. Celková plocha pozemku činí 529 m². Dispozice: zádveří, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice,

koupelna s vanou a sprchovým koutem, technická místnost, WC, prostorná půda s možností vestavby, stodola pro parkování auta nebo na dílnu, velký sklep a další skladovací prostory. Dobrý technický stav bez nutných investic. Napojeno na plyn, vodu, elektřinu a kanalizaci. Centrum obce 3 minuty chůze. Možnost financování hypotékou. Volný dle dohody. Polička ve vzdálenosti 12 km. Vhodné pro trvalé bydlení nebo pro podnikání. Více info u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost