

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 033822/2024

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. stavby rodinného domu č.p. 658 v ulici Voldán v části obce Bystřice nad Pernštejnem, který je součástí pozemku st. parcela č. 1176/6 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemku ve funkčním celku parcela č. 1176/1 - zahrada vše na LV 609 pro katastrální území a obec Bystřice nad Pernštejnem.

Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: sirovy@zuom.cz

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

Zadavatel:

EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 25023217

Čimická 780/61

181 00 Praha 8

TRŽNÍ HODNOTA	5 650 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 32 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 2.5.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 4.5.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. stavby rodinného domu č.p. 658 v ulici Voldán v části obce Bystřice nad Pernštejnem, který je součástí pozemku st. parcela č. 1176/6 - zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemku ve funkčním celku parcela č. 1176/1 - zahrada vše na LV 609 pro katastrální území a obec Bystřice nad Pernštejnem. zapsaných u Katastrálního úřadu pro Žďár nad Sázavou, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.5.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a spolumajitele paní Radoslavy Bagarové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.vychodo.ceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál

- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření proběhlo na místě samém dne 2.5.2024 v 10:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře a spolumajitelky paní Radoslavy Bagarové, která umožnila vnitřní prohlídku nemovitostí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření a doplněna spolumajitelkou paní Radoslavou Bagarovou
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, <https://www.vychodoceskereality.cz/>, www.stredoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která

jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Bystřice nad Pernštejnem, k.ú. Bystřice nad Pernštejnem
Adresa nemovité věci: Voldán 658, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Bagara Svatopluk, MSc., MBA a Bagarová Radoslava, Voldán 658, 593 01 Bystřice nad Pernštejnem, LV: 609, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 2.5.2024 v 10:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře a spolumajitelky paní Radoslavy Bagarové, která umožnila vnitřní prohlídku nemovitostí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových měr a fotodokumentace. Dokumentace stavby RD č.p. 658 nebyla předložena.

Místopis

Bystřice nad Pernštejnem je město na západě Moravy v kraji Vysočina, 24 km východně od Žďáru nad Sázavou. Město leží na řídce Bystřici. Žije zde přibližně 7 900 obyvatel. Ve městě je komplexní občanská vybavenost (základní a střední škola, pošta, poliklinika, obchody, plavecký bazén) Obec je obsluhována autobusovou i železniční dopravou.

Objekt rodinného domu č.p. 658 se nachází severovýchodně od centra obce v části obce Bystřice nad Pernštejnem v ulici Voldán v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby. Příjezd k objektu je možný zpevněnými komunikacemi ve vlastnictví Města Bystřice nad Pernštejnem. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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

1172/8

Město Bystřice nad Pernštejnem, Příční 405, 59301 Bystřice nad

1177	Pernštejnem Město Bystřice nad Pernštejnem, Příční 405, 59301 Bystřice nad Pernštejnem
1175/4	Město Bystřice nad Pernštejnem, Příční 405, 59301 Bystřice nad Pernštejnem

Celkový popis nemovité věci

Celý areál tvoří rodinný dům č.p. 658 a pozemky st. p.č. 1176/6 - zastavěná plocha a nádvoří, která je na části své výměry zastavěna oceňovanou stavbou a další parcelou tvořící jednotný funkční celek p.č. 1176/1 - zahrada. Dále celek dotvářejí venkovní úpravy tj. především přípojky inženýrských sítí, částečné oplocení a zpevněné plochy. Rodinný dům není momentálně užíván. Dům je jednopodlažní se sedlovou střechou s vestavbou podkroví a je plně podsklepen. V domě se nachází jedna bytová jednotka vel. 5+kk. V domě je jedna koupelna, samostatné WC a druhá koupelna v rekonstrukci nedokončená. Na zahradě se nachází bazén a terasa s pergolou. Objekt rodinného domu je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, vodovodní přípojkou na místní vodovod a na obecní kanalizaci, plynová přípojka je přivedena před dům. Dům je vytápěn elektrokotlem a křbovými kamny, zdrojem teplé vody je el. bojler. Příjezd k objektu je možný zpevněnými komunikacemi ve vlastnictví Města Bystřice nad Pernštejnem.

Původní stáří oceňovaného RD je z roku 1989, kdy byl objekt zkolaudován. V r. 2007 byla v domě vyměněna stará okna za plastová a proběhla výměna rozvodů vody. V r. 2012 byl zbudován zapuštěný oválný bazén o rozměrech 3,2 m x 6 m. V r. 2013 byl dům zateplen, byla provedena nová fasáda, nové rozvody elektroinstalace, nová zámková dlažba ve vjezdu do garáže a na parkovacím stání. Vjezd a okapy byly vybaveny el. vyhříváním, byl proveden zavlažovací systém zahrady, terasa v zahradě. V r. 2016 byla znovu natřena střešní krytina a proběhla rekonstrukce komínu. Technický stav objektu RD je velmi dobrý a udržovaný.

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

Komentář:

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 658

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 658

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 658

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 658

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 658

Věcná hodnota dle THU

Celý areál tvoří rodinný dům č.p. 658 a pozemky st. p.č. 1176/6 - zastavěná plocha a nádvoří, která je na části své výměry zastavěna oceňovanou stavbou a další parcelou tvořící jednotný funkční celek p.č. 1176/1 - zahrada. Dále celek dotvářejí venkovní úpravy tj. především přípojky inženýrských sítí, částečné oplocení a zpevněné plochy. Rodinný dům není momentálně užívaný. Dům je jednopodlažní se sedlovou střechou s vestavbou podkroví a je plně podsklepen. V domě se nachází bytová jednotka vel. 5+kk. V domě jsou dvě koupelny, z toho jedna v rekonstrukci nedokončená a dva splachovací záchody. Na zahradě se nachází bazén a terasa s pergolou. Objekt rodinného domu je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, vodovodní přípojkou na místní vodovod a na obecní kanalizaci, plynová přípojka je přivedena před dům. Dům je vytápěn elektrokotlem a krbovými kamny, zdrojem teplé vody je el. bojler. Technický stav objektu RD je velmi dobrý a udržovaný.

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba u schodiště	3,20 m ²	0,50	1,60 m ²
chodba	6,14 m ²	0,50	3,07 m ²
sklep 1	15,10 m ²	0,50	7,55 m ²
technická místnost	8,65 m ²	0,50	4,33 m ²
garáž	20,20 m ²	0,00	0,00 m ²
sklep 2	12,04 m ²	0,50	6,02 m ²
sklep 3	4,81 m ²	0,50	2,40 m ²
zádveří	2,85 m ²	0,50	1,43 m ²
sklep 4	3,85 m ²	0,50	1,93 m ²
schodiště	6,79 m ²	0,00	0,00 m ²

28,32 m²

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
předsín	9,96 m ²	1,00	9,96 m ²
koupelna	7,90 m ²	1,00	7,90 m ²
pracovna	16,60 m ²	1,00	16,60 m ²
obývací pokoj s kuchyňským koutem	37,12 m ²	1,00	37,12 m ²
terasa	9,63 m ²	0,50	4,82 m ²
schodiště	6,79 m ²	1,00	6,79 m ²

83,19 m²

zastřešení

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	10,00 m ²	1,00	10,00 m ²
koupelna	4,14 m ²	1,00	4,14 m ²
wc	2,40 m ²	1,00	2,40 m ²
pokoj 1	17,50 m ²	1,00	17,50 m ²
pokoj 2	21,96 m ²	1,00	21,96 m ²
ložnice	18,76 m ²	1,00	18,76 m ²
balkon	6,60 m ²	0,50	3,30 m ²
schodiště	6,79 m ²	0,00	0,00 m ²

78,06 m²**189,57 m²****Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název

Zastavěná plocha [m²]

výška

1.PP	9,70*12,45 + 1,75*5,20 =	129,87	2,50 m
1.NP	9,70*12,45 =	120,77	2,80 m
zastřešení	9,70*12,45 =	120,77	4,80 m

371,40 m²**Obestavěný prostor**

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(9,70*12,45 + 1,75*5,20)*(2,50) = 324,66
NP	1.NP	(9,70*12,45)*(2,80) = 338,14

Z zastřešení	$(9,70 \cdot 12,45) \cdot (1,35 + 3,40/2) =$	368,33
Obestavěný prostor - celkem:		1 031,13 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	cihelne zdivo
3. Stropy	hurdis
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	osinkocementové šablony
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štukové
8. Fasádní omítky	kontaktní zateplení a tenkovrstvé omítky
9. Vnější obklady	kámen
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné
11. Schody	kovové s dřevěnými nášlapy
12. Dveře	hladké a foliované
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, terazzo
16. Vytápění	elektrokotel, krbová kamna
17. Elektroinstalace	světelná a motorová, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplé a studené
20. Zdroj teplé vody	eI bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	linka, dřez, sporák, myčka
24. Vnitřní vybavení	2x koupelna z toho 1x nedokončená
25. Záchod	2x splachovací záchod
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	1 031,13 m ³
Reprodukční cena	7 217 910 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	389 767	389 767	5,69
2. Zdivo	23,40	1 688 991	1 688 991	24,66
3. Stropy	9,10	656 830	656 830	9,59
4. Střecha	5,40	389 767	389 767	5,69
5. Krytina	3,30	238 191	238 191	3,48
6. Klempířské konstrukce	0,80	57 743	57 743	0,84
7. Vnitřní omítky	6,10	440 293	440 293	6,43
8. Fasádní omítky	2,80	202 101	202 101	2,95
9. Vnější obklady	0,50	36 090	36 090	0,53
10. Vnitřní obklady	2,20	158 794	158 794	2,32

11. Schody	2,30	166 012	166 012	2,42
12. Dveře	3,20	230 973	230 973	3,37
13. Okna	5,10	368 113	368 113	5,37
14. Podlahy obytných místností	2,10	151 576	151 576	2,21
15. Podlahy ostatních místností	1,30	93 833	93 833	1,37
16. Vytápění	5,30	382 549	382 549	5,58
17. Elektroinstalace	4,20	303 152	303 152	4,43
18. Bleskosvod	0,60	43 307	0	0,00
19. Rozvod vody	2,90	209 319	209 319	3,06
20. Zdroj teplé vody	1,70	122 704	122 704	1,79
21. Instalace plynu	0,50	36 090	0	0,00
22. Kanalizace	2,70	194 884	194 884	2,85
23. Vybavení kuchyně	0,50	36 090	36 090	0,53
24. Vnitřní vybavení	4,30	310 370	310 370	4,53
25. Záchod	0,30	21 654	21 654	0,32
26. Ostatní	4,00	288 716	0	0,00
Upravená reprodukční cena			6 849 797 Kč	
Množství			1 031,13 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 643 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	121
Užitná plocha (UP)	[m ²]	190
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 031,13
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 643
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 643
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 849 797
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	85
Opotřeбені	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 794 858

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 658

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	189,57 m ²
Obestavěný prostor:	1 031,13 m ³
Zastavěná plocha:	120,77 m ²
Plocha pozemku:	566,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Hamry nad Sázavou			
Lokalita:	zastavěná část obce Hamry nad Sázavou, okres Žďár nad Sázavou			
Popis:	Dvougenerační, samostatně stojící rodinný dům v klidné části Horní Hamry v Hamrech nad Sázavou. Nemovitost je ze 70. let minulého století, je průběžně udržovaná a prošla dílčími rekonstrukcemi, zejména 1. patro. Všude jsou plastová okna, nové rozvody vody, částečně nové rozvody elektřiny, nový plynový kotel a k dispozici je i topení na tuhá paliva s vlastním vyvložkovaným komínem. Odpady jsou svedeny do septiku, ale v současné době je v ulici zavedena kanalizace, takže přípojka je připravena na hranici pozemku. Objekt je suchý a bez známek vlhkosti. V přízemí je byt o dispozici 3kk s vlastní koupelnou a sprchou, samostatným WC, verandou a komůrkou. V patře je byt 2+1, koupelna s vanou, toaletou a nad verandou je velká slunná terasa. Oba byty mohou mít samostatný vchod. Dům je částečně podsklepen a má půdu. Nemovitost stojí v upravené zahradě na celkovém pozemku 920 m2. Za domem jsou hospodářské budovy – sklad, dílna, dřevník, kurník pro slepičky, zahradní kuchyňka, pergola s posezením a dvě zděné garáže. Ta větší je s praktickou montážní jámou. Před oběma garážemi jsou dostatečné parkovací prostory, což je určitě výhodou pro rodiny s více automobily. Dům je zatížen věcným břemenem užívání, které bude prodejem ukončeno a dům bude celý k dispozici bez jakýchkoliv výluk. Bydlení je v této lokalitě velmi klidné, mimo hlavní dopravní koridor a přitom pár minut od Žďáru nad Sázavou s veškerou občanskou vybaveností. V obci je mateřská školka a základní škola do 5. třídy, kulturní dům, knihovna, fotbalové, multifunkční i dětská hřiště a často navštěvovaný Hamerský vycházkový okruh. Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA převzata z inzerátu: 190,00 m² - 0,50 * 50 m² odhad sklepa = 165 m²			
Pozemek:	900,00 m ²			
Užitná plocha:	165,00 m ²			
Zastavěná plocha:	95,00 m ²			
Použité koeficienty:				 Zdroj: www.sreality.cz
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85			
K2 Velikosti objektu - menší	0,95			
K3 Poloha - srovnatelná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00			
K5 Celkový stav - horší	1,10			
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,95			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč] k 4.5.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 999 000	165,00	36 358	0,84	30 541

Název:	RD v obci Rozsochy			
Lokalita:	zastavěná část obce Rozsochy, okres Žďár nad Sázavou			
Popis:	Dvougenerační rodinný dům 2x 2+kk v Rozsochách. Jedná se o samostatně stojící dům s krásnou zahradou a s posezením pod pergolou. Celková výměra pozemku činí 750 m ² , z toho zastavěná plocha a nádvoří 109 m ² a zahrada 641 m ² . Jedná se o prostorný cihlový			

dům, který průběžně procházel rekonstrukcí (koupelny, záchody, plastová okna, elektrina je v mědi, také byly instalovány nové odpady a rozvody vody, atd...). Dispoziční řešení: v přízemí domu se nachází velice prosvětlený a vzdušný obývací pokoj propojený s prostornou kuchyní (40 m²) a s možností vybudování krbových kamen. Dále je zde velká ložnice (cca 20 m²), koupelna, samostatné WC a komora. Z chodby je vstup na terasu, kde je možné příjemné posezení pod pergolou. Po schodišti se vstupuje do I. patra, kde je opět prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem a ložnice. Součástí koupelny je sprchový kout a toaleta. V tomto patře je rovněž příjemná terasa (cca 18 m²), které opět vyzývá k posezení. Ve stejném patře se nachází půda, ze které je možné vybudovat další pokoj. Nad těmito místnostmi je půda zpřístupněná stahovacími schody. Celý dům je podsklepený. V suterénu je i kotelna s kotlem na tuhá paliva a kombinovaným bojlerem na ohřev teplé vody. Dům je obklopen okrasnou zahradou a ovocným sadem, ve kterém najdete švestky, třešně, jabloně, hrušku, lískový ořech. IS: elektrina, voda ze studny. Rozsochy se rozkládají ve východní části Českomoravské vrchoviny 5 km od města Bystřice nad Pernštejnem a 15 km do Nového Města na Moravě. Obec Rozsochy mají kompletní infrastrukturu, včetně mateřské i základní školy, potravin, jezdí zde vlak i autobus. Energetická náročnost nejištěna, uvádíme tedy třídu G.

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA je převzata z inzerátu: 200,00 m² - 2*0,5*20 m² odhad teras = 180 m²

Pozemek: 750,00 m²
Užitná plocha: 180,00 m²
Zastavěná plocha: 109,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - mírně horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - větší výměra x horší poloha	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 3.5.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 700 000	180,00	26 111	1,14	29 767

Název: RD v obci Radostín nad Oslavou

Lokalita: zastavěná část obce Radostín nad Oslavou, okres Žďár nad Sázavou
Popis: Rodinný dům v obci Radostín nad Oslavou. Samostatně stojící cihlový dům 5+1 s užitnou plochou cca 200 m² a rozlehlým pozemkem o celkové velikosti 3.150 m² se nachází v klidné oblasti s krásným výhledem na místní kostel. Jedná se o prostorný dům a je vhodný k rekonstrukci podle představ nového majitele. V prvním patře je bytová jednotka o velikosti 3+1 s prostornou halou, koupelna a WC, V patře jsou dva letní pokoje a půdní prostor, který můžete využít podle svých potřeb, další pokoje, pracovnu nebo hernu pro děti, případně druhou bytovou jednotku. Možnosti jsou neomezené. Dům je celý podsklepen, je zde kotelna, uhelna, dílna, komora a garáž. Vytápění domu je řešeno plynovým kotlem, ohřev vody el. bojlerem, elektrina v mědi, připojení na obecní vodu a kanalizaci. Dalším zdrojem tepla jsou krbová kamna umístěná v hale. Za domem je zděná

hospodářská budova a zapuštěný oválný bazén. Součástí prodeje je velký pozemek, což přináší mnoho možností pro aktivní trávení času či relaxaci. Velká svažité zahrada o velikosti 2.590 m² nabízí dostatek prostoru pro pěstování plodin či chov zvířat a poskytuje soukromí a klid. Další přidanou hodnotou je samostatně stojící garáž o velikosti 25 m². Radostín nad Oslavou je městy v okrese Žďár nad Sázavou, je zde veškerá občanská vybavenost.

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA: 200,0m² - 0,5*50 m² odhad sklepa = 175,0 m².

Pozemek: 3 150,00 m²

Užitná plocha: 175,00 m²

Zastavěná plocha: 134,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,90

K2 Velikosti objektu - menší 0,95

K3 Poloha - horší poloha 1,10

K4 Provedení a vybavení - horší 1,10

K5 Celkový stav - horší 1,20

K6 Vliv pozemku - výrazně větší výměra x horší poloha 0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.5.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 590 000	175,00	26 229	1,12	29 376

Minimální jednotková porovnávací cena	29 376 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	29 895 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	30 541 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	29 895 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	189,57 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 667 195 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě města Bystřice pod Pernštejnem a okolí se pohybuje v rozmezí 2 000 - 2 500,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena..

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem pod střední úrovní uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s možností napojení na inženýrské sítě ve výši 2 200,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1176/6	370	2 200,00		814 000
zahrada	1176/1	196	2 200,00		431 200
Celková výměra pozemků		566	Hodnota pozemků celkem		1 245 200

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 658 4 794 858,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 658 5 667 195,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky 1 245 200,- Kč

Porovnávací hodnota	5 667 195 Kč
Věcná hodnota	6 040 058 Kč
z toho hodnota pozemku	1 245 200 Kč

Tržní hodnota	5 650 000 Kč
slovy: pět milionů šest set padesát tisíc Kč	

Silné stránky

- + lokalita vhodná k bydlení
- + objekt v dobrém stavu

Slabé stránky

- neužívaný objekt
- spodní koupelna je v rekonstrukci

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalce převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů pro bydlení v obci Bystřice nad Pernštejnem a okolí. O obdobné rodinné domy je v místě průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v obci je kompletní občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku či na komunikaci u domu. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa a nebyla sdělena ani vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 5 650 000,- Kč.

Tržní hodnota

5 650 000 Kč

slovy: pět milionů šest set padesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.609 ze dne 9.2.2024	4
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 2.5.2024	1
Fotodokumentace ze dne 2.5.2024	8

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 033822/2024.

V Českých Budějovicích 4.5.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 033822/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.609 ze dne 9.2.2024	4
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 2.5.2024	1
Fotodokumentace ze dne 2.5.2024	8

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.609 ze dne 9.2.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2024 12:15:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 595411 Bystřice nad
Pernštejnem

Kat.území: 616958 Bystřice nad Pernštejnem List vlastnictví: 609

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Bagara Svatopluk MSc. MBA a Bagarová Radoslava, Voldán 658, 59301 Bystřice nad Pernštejnem		
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1176/1	370	zahrada		zemědělský půdní fond
1176/6	196	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bystřice nad Pernštejnem, č.p. 658, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1176/6				

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 smluvní

- 1) ve výši 2.200.000,- Kč s příslušenstvím
- 2) ve výši 2.200.000,- Kč pro budoucí pohledávky vzniklé do 30.4.2037

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 1176/1, Parcela: 1176/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.04.2012.

V-335/2012-745

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

- pohledávka ve výši 3.984.293,28 Kč

Oprávnění pro

Oberbank AG, id.č.FN 79063w, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, náměstí I. P. Pavlova 1789/5, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 1176/1, Parcela: 1176/6

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Plzeň-město 134EX-05785/2020 -014 ze dne 18.01.2021. Právní moc ke dni 20.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2021 09:28:38. Zápis proveden dne 09.04.2021.

V-1096/2021-714

Pořadí k 02.12.2020 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.
strana 1

LV 609 (strana 1)

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.609 ze dne 9.2.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2024 12:15:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 595411 Bystřice nad
Pernštejnem

Kat.území: 616958 Bystřice nad Pernštejnem List vlastnictví: 609

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Bagara Svatopluk MSc. MBA, Voldán 658, 59301 Bystřice
nad Pernštejnem, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Plzeň-
město 134EX-05103/2020 -015 (6EXE-13/2020-36) ze dne 18.11.2020. Právní účinky
zápisu k okamžiku 18.11.2020 17:44:01. Zápis proveden dne 20.11.2020; uloženo
na prac. Žďár nad Sázavou

Z-5262/2020-714

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1176/1, Parcela: 1176/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň-město
134EX-05103/2020 -030 ze dne 18.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.11.2020 17:44:21. Zápis proveden dne 20.11.2020; uloženo na prac. Žďár nad
Sázavou

Z-5261/2020-714

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Bagara Svatopluk MSc. MBA, Voldán 658, 59301 Bystřice
nad Pernštejnem, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov
203Ex-15537/2021 -13 (14EXE-3/2021-16) ze dne 20.08.2021. Právní účinky zápisu
k okamžiku 23.08.2021 14:30:22. Zápis proveden dne 25.08.2021; uloženo na prac.
Žďár nad Sázavou

Z-3505/2021-714

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1176/1, Parcela: 1176/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203Ex-
15537/2021 -27 ze dne 23.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2021
14:30:22. Zápis proveden dne 25.08.2021; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-3505/2021-714

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Bagara Svatopluk MSc. MBA, Voldán 658, 59301 Bystřice
nad Pernštejnem, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-12724/2021 -029 ze dne
10.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2021 10:21:18. Zápis proveden
dne 12.11.2021; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-6999/2021-405

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

strana 2

LV 609 (strana 2)

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.609 ze dne 9.2.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2024 12:15:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 595411 Bystřice nad
Pernštejnem

Kat.území: 616958 Bystřice nad Pernštejnem List vlastnictví: 609

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

(k podílu 1/2, povinný: Bagara Svatopluk MSc.MBA, r.č. [REDACTED])

Povinnost k

Parcela: 1176/1, Parcela: 1176/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Plzeň-město 094EX-12724/2021 -030 ze dne 10.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2021 10:21:48. Zápis proveden dne 15.11.2021; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-4813/2021-714

Listina Usnesení soudního exekutora o zastavení exekučního řízení (částečné) Exekutorského úřadu Plzeň-město 094EX-12724/2021 -049 ze dne 06.01.2022. Právní moc ke dni 01.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2022 09:19:41. Zápis proveden dne 04.02.2022; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-101/2022-714

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Bagara Svatopluk MSc. MBA, Voldán 658, 59301 Bystřice nad Pernštejnem, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 00536/22-029 ze dne 25.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2022 16:42:33. Zápis proveden dne 26.01.2022; uloženo na prac. Šumperk

Z-546/2022-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1176/1, Parcela: 1176/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šumperk 139EX-00536/2022 -039 ze dne 25.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2022 16:45:30. Zápis proveden dne 26.01.2022; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-407/2022-714

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A
160 00 Praha 6

Povinnost k

Bagarová Radoslava, Voldán 658, 59301 Bystřice nad Pernštejnem, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 10933/22-9 k 15 EXE-881/2022 15 ze dne 11.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2022 11:11:35. Zápis proveden dne 16.11.2022; uloženo na prac. Praha

Z-46033/2022-101

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Bagarová Radoslava, Voldán 658, 59301 Bystřice nad Pernštejnem, RČ/IČO: [REDACTED]

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

strana 3

LV 609 (strana 3)

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.609 ze dne 9.2.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2024 12:15:02

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 595411 Bystřice nad
Pernštejnem

Kat.území: 616958 Bystřice nad Pernštejnem List vlastnictví: 609

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Bagarová Radoslava, Voldán 658, 59301 Bystřice nad
Pernštejnem, RČ/IČO: [REDACTED]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 03.11.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.11.2003.

V-812/2003-745

Pro: Bagara Svatopluk MSc. MBA a Bagarová Radoslava, Voldán 658,
59301 Bystřice nad Pernštejnem

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1176/1	72911	370

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 09.02.2024 12:30:30

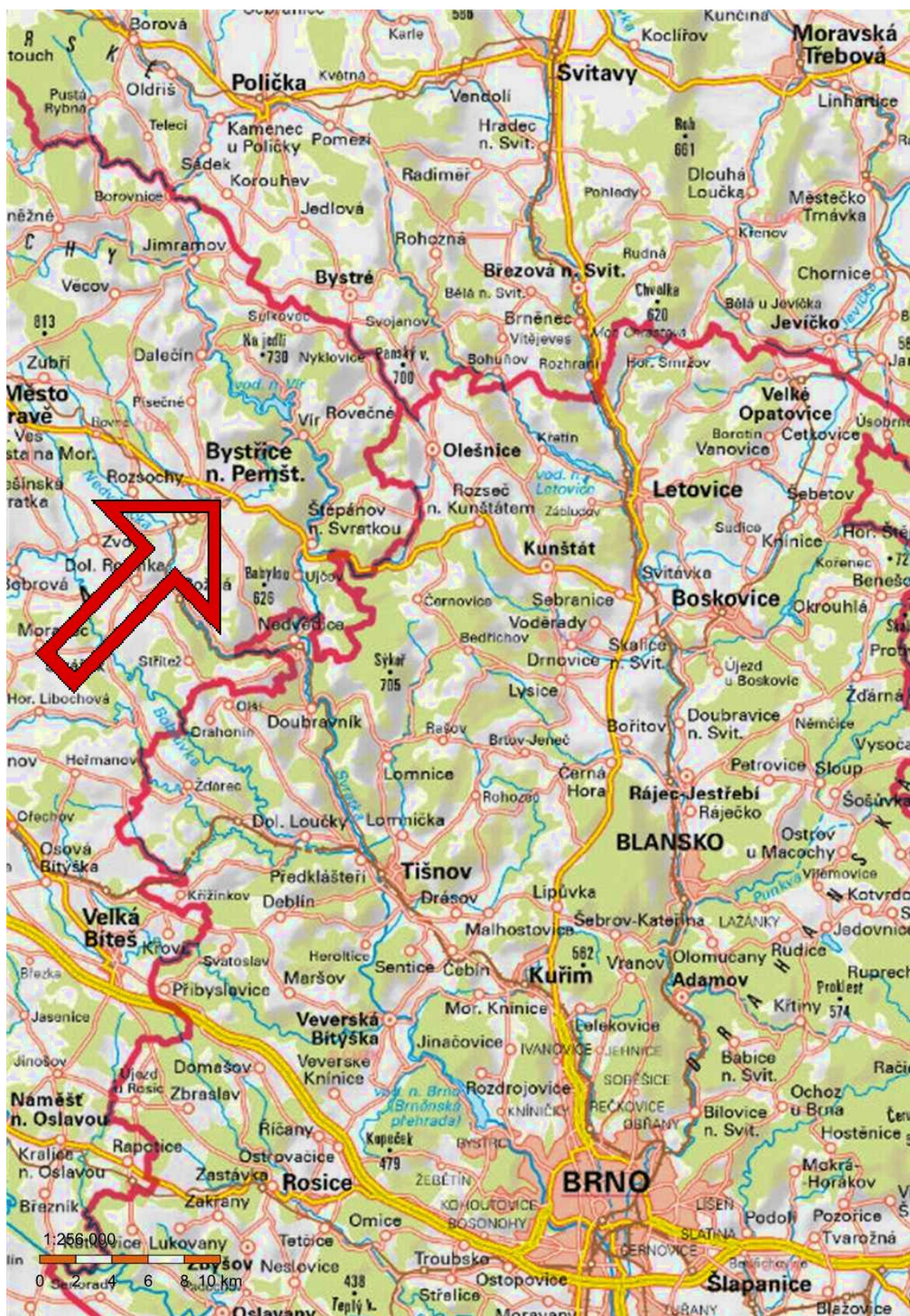
Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

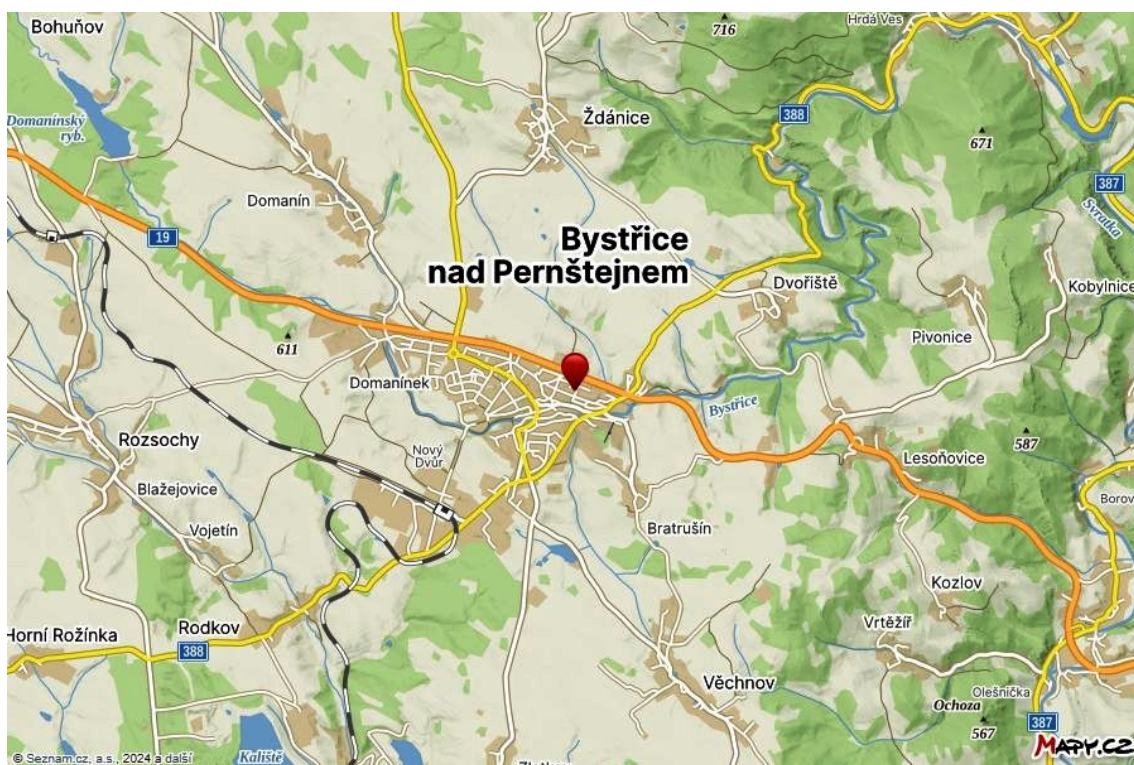
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.
strana 4

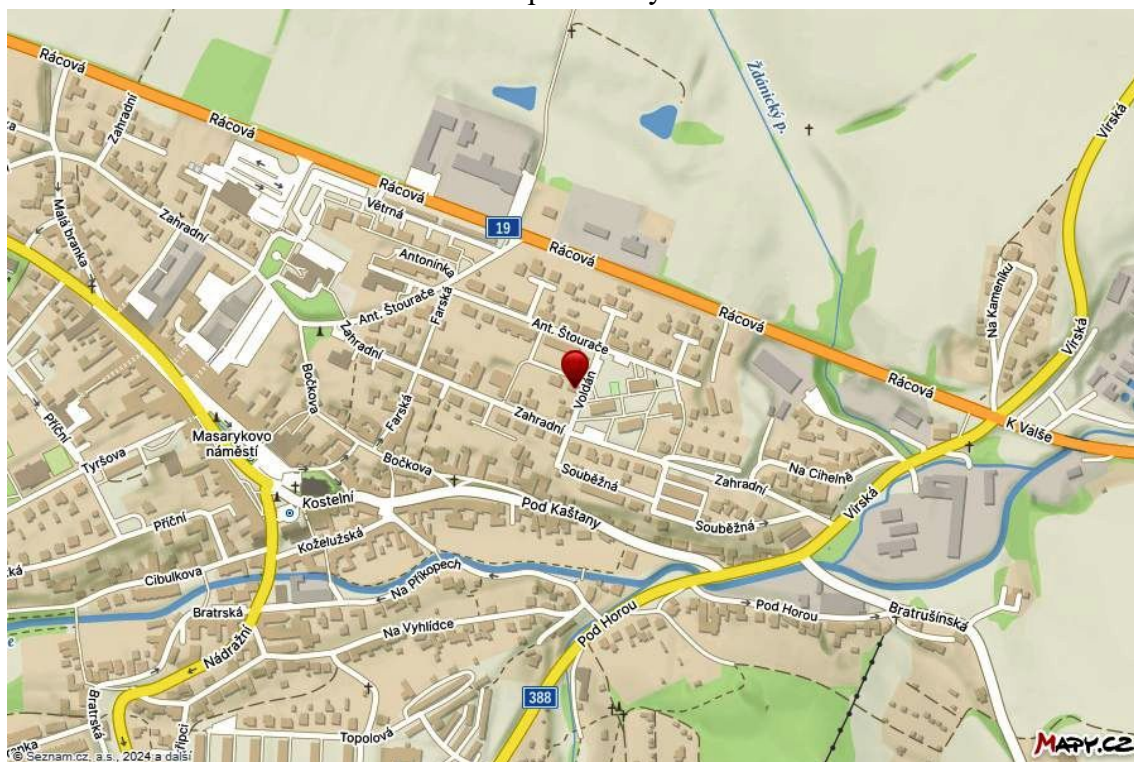
LV 609 (strana 4)



mapa oblasti

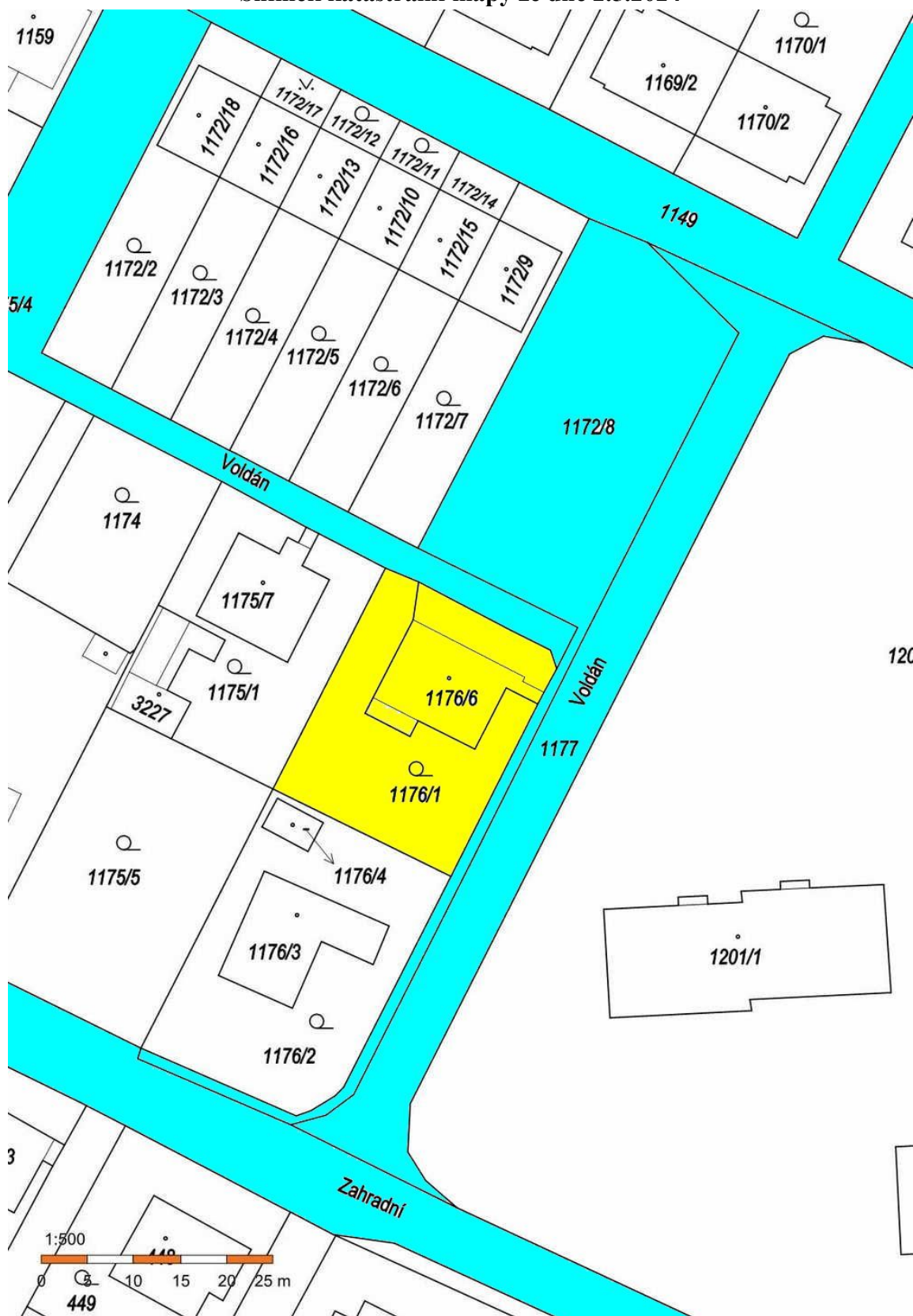


Mapa lokality



mapa části obce

Snímek katastrální mapy ze dne 2.5.2024



oceňované nemovitosti (žlutě), veřejný příjezd (modře)

Fotodokumentace ze dne 2.5.2024



jihovýchodní fasáda se vstupem



severovýchodní fasáda s vjezdem

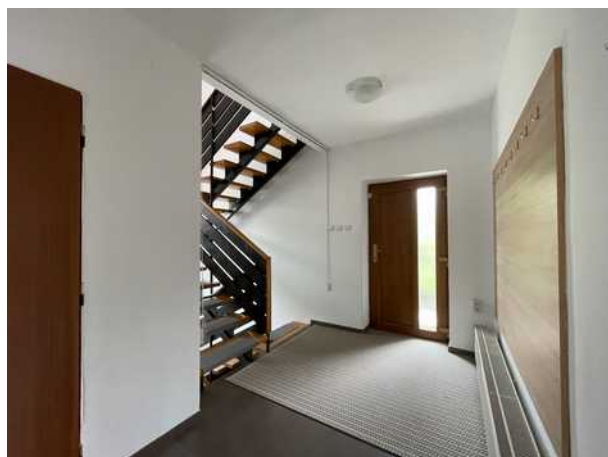


jihozápadní fasáda se zahradou

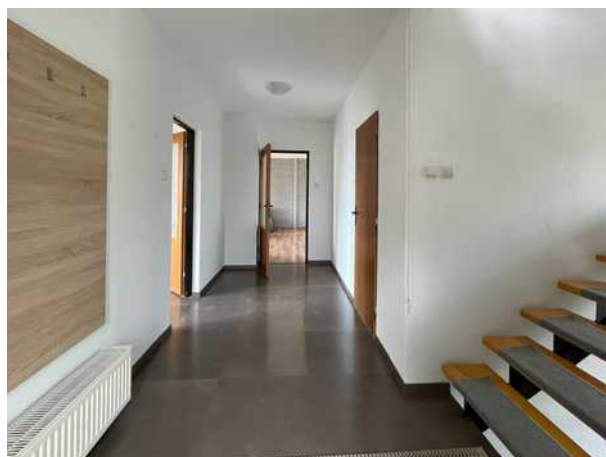


severozápadní fasáda se záhony

Fotodokumentace ze dne 2.5.2024



vstup do domu 1.NP



vstup do domu 1.NP



obývací pokoj 1.NP



kuchyňský kout s jídelnou 1.NP

Fotodokumentace ze dne 2.5.2024



terasa z obývacího pokoje v 1.NP



terasa z obývacího pokoje v 1.NP

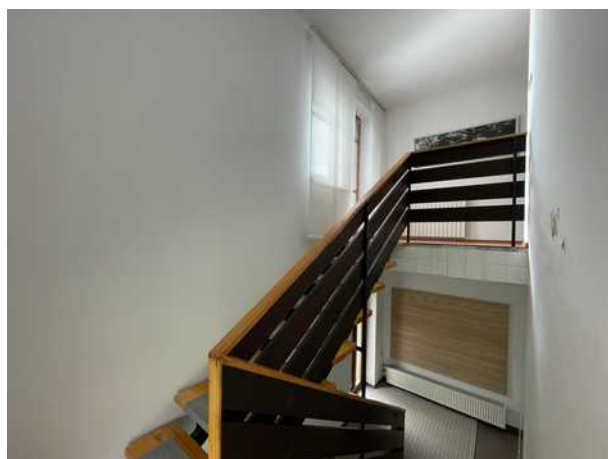


pracovna v 1.NP



rekonstruovaná koupelna v 1.NP

Fotodokumentace ze dne 2.5.2024



schodiště do podkroví



chodba v podkroví



chodba v podkroví



balkon v podkroví

Fotodokumentace ze dne 2.5.2024



koupelna v podkroví



pokoj 1 v podkroví



pokoj 1 v podkroví

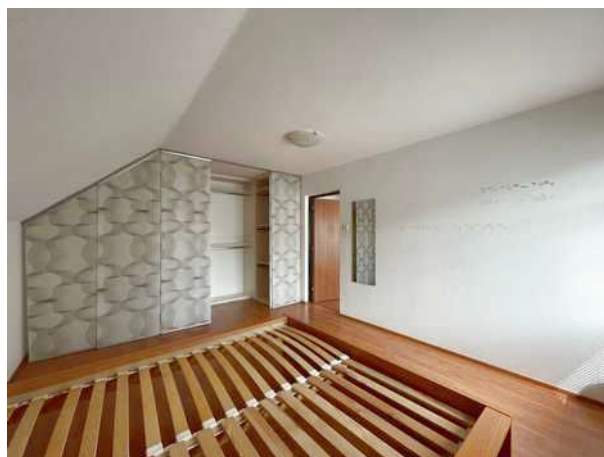


pokoj 2 v podkroví

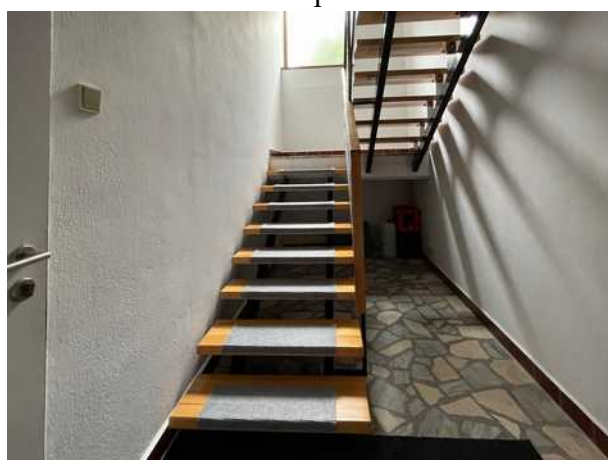
Fotodokumentace ze dne 2.5.2024



ložnice v podkroví



ložnice v podkroví



schodiště do 1.PP



sklep 1 v 1.PP

Fotodokumentace ze dne 2.5.2024



technická místnost v 1.PP



technická místnost v 1.PP



garáž v 1.PP

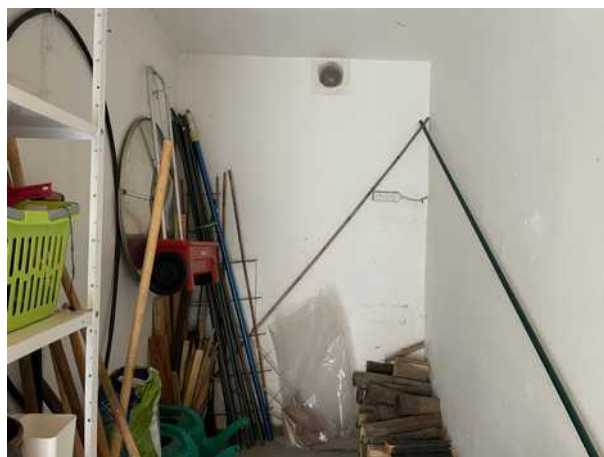


sklep 2 v 1.PP

Fotodokumentace ze dne 2.5.2024



sklep 3 v 1.PP



sklep 4 v 1.PP



zahrada s bazénem



posezení na zahradě