

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 4544-901/2017

Objednatel znaleckého posudku:	dražební společnost PROKONZULTA, a.s. Křenová 299/26 602 00 Brno IČ: 26307367
Účel znaleckého posudku:	Stanovení obvyklé ceny rodinného domu s pozemkem za účelem konání elektronické aukce nemovitých věcí.
Adresa předmětu ocenění:	1. máje 136, Luka nad Jihlavou, okres Jihlava
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	18. 08. 2017
Zpracováno ke dni:	18. 08. 2017
Zhotovitel:	XP invest, s.r.o. Mánesova 1374/53, 12000 Praha Mgr. Tomáš Doležal Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

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

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 28. 08. 2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 136, příslušenství a pozemku parc. č. st. 173, obec Luka nad Jihlavou, okres Jihlava, katastrální území Luka nad Jihlavou za účelem konání elektronické aukce nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.136, obec Luka nad Jihlavou
Adresa předmětu ocenění:	1. máje 136, Luka nad Jihlavou, okres Jihlava
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Luka nad Jihlavou
Ulice:	1. máje
Katastrální území:	Luka nad Jihlavou

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 18. 08. 2017 za přítomnosti vlastníka pana Miroslava Hambálka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 23. 08. 2017
- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 26. 06. 2017
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 18. 08. 2017
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené při prohlídce vlastníkem panem Miroslavem Hambálkem
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabídek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Hambálek Miroslav, Nad Plovárnou 3739/14, 58601 Jihlava

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 136, příslušenství a pozemek parc. č. st. 173, obec Luka nad Jihlavou, okres Jihlava, katastrální území Luka nad Jihlavou.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je koncový řadový objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, není zde půda, ale disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Odhadem byl objekt postaven před 100 lety. V roce 2014 proběhla výměna plynového kotle, radiátorů a rozvodů v mědi, dále výměna oken v celém objektu za plastová s izolačním trojsklem, rozvody vody, rozvody elektřiny, nové omítky a stropy ve 2. NP, naposledy proběhla vestavba podkroví, kde chybí položit část podlahové krytiny a rovněž byla provedena výměna střešní krytiny vč. klempířských prvků a osazeny vchodové dveře. Přízemí a fasáda je ve stavu před částečnou rekonstrukcí.

Základy jsou betonové izolované, konstrukce objektu je smíšená, stěny mají tloušťku 60 cm a stropy jsou klenbové nad 1. NP a dřevěné trámové nad 2. NP. Dům má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky objektu jsou vápenocementové, v zadní části domu chybí.

Dispozičně je dům řešen jako 4+1. V domě se nachází zádveří o výměře 4,51 m², chodba o výměře 2,10 m², schodiště o výměře 1,66 m², chodba o výměře 4,68 m², kuchyně o výměře 17,73 m², koupelna o výměře 5,05 m², WC o výměře 0,59 m², pokoj o výměře 20,63 m², pokoj o výměře 8,77 m², pokoj o výměře 14,67 m², pokoj o výměře 17,88 m². Podlahová plocha činí 98,27 m².

Vnitřní omítky jsou štukové nebo vápenné. Jsou zde použita plastová okna s trojsklem. Obytné prostory jsou orientovány na jihozápad. Koupelna disponuje rohovou vanou a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové bezpečnostní. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou bez vestavěných spotřebičů.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, kuchyně má na podlaze keramickou dlažbu, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou, v chodbě je laminátová plovoucí podlaha nebo keramická dlažba.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Zdrojem vody je vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden zemní plyn. K vytápění je používán plynový kotel a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen rovněž plynovým kotlem.

Stěny vykazují známky poškození (opadaná fasádní omítka, vlhkost), střecha je bez vady, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad (pouze v přízemí jsou zastaralé), vybavení je zastaralé a rozvody v objektu jsou bez vad. Stav rodinného domu je dobrý – po částečné rekonstrukci s předpokladem provedení dokončovacích prací.

Sklon pozemku je rovinný. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu.

Dům je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska

sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Je zde střední nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 20leté vody).

V místě je zastávka autobusových a vlakových 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.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Stáří rodinného domu	cca 100 let
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	2014 - plynový kotel, radiátory, rozvody v mědi, dále rozvody vody a elektřiny, okna, omítky a stropy ve 2. NP, vestavba podkrovní, výměna střešní krytiny vč. klempířských prvků a osazení vchodové dveře
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	klenbové, dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	60 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové, v části chybí
	Vnitřní omítky	štukové, vápenné
	Typ oken v domě	plastová s trojsklem
	Orientace oken obytných místností	jihozápad
	Vybavení koupelny	rohová vana
	Toaleta	klasická toaleta
	Vstupní dveře	plastové bezpečnostní
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	běžná nebo chybí
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů

	Dispozice RD	4+1		
	Popis místností a rozměry v m2	Ostatní prostory	zádveří	4,51 m ²
		Ostatní prostory	chodba	2,10 m ²
		Ostatní prostory	schodiště	1,66 m ²
		Ostatní prostory	chodba	4,68 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	17,73 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	5,05 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,59 m ²
		Pokoj	pokoj	20,63 m ²
		Pokoj	pokoj	8,77 m ²
		Pokoj	pokoj	14,67 m ²
		Pokoj	pokoj	17,88 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 98,27 m ²		
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody	plynový kotel		
	Podlahy v domě	obytné místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba		
	Popis stavu rodinného domu	dobrý, po částečné rekonstrukci, předpoklad provedení stavebních úprav		
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: zastaralý prvek podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: poškozený prvek		
Popis pozemku	Trvalé porosty			
	Venkovní stavby			
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení			
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci	východní část obce		
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní		

		škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se středním nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 20leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 18. 08. 2017 je použito mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

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. 136 v ulici 1. máje, obec Luka nad Jihlavou

Rodinný dům č.p. 136 v ulici 1. máje, obec Luka nad Jihlavou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	1. máje, Luka nad Jihlavou, okres Jihlava	98.27 m ² , 4+1, Patrový	Dobrý	83 m ²	
1	Na Kocandě, Luka nad Jihlavou, okres Jihlava	150 m ² , Patrový	Velmi dobrý	200 m ²	garáž
2	Nadějov, okres Jihlava	90 m ² , Patrový	Dobrý	789 m ²	kůlna, sklep, garáž
3	Kamenice, okres Jihlava	100 m ² , Přízemní	Dobrý	884 m ²	dílna, hospodářský přístavek, garáž
4	Školní, Brtnice, okres Jihlava	163 m ² , Patrový	Dobrý	823 m ²	garáž

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	13.000,00 Kč	0.9	11.700,00 Kč	1.00	0.94	1.10	1.06	1.03	0.96	1.0838	10.795,35 Kč
2	13.500,00 Kč	0.9	12.150,00 Kč	0.92	1.00	0.90	1.16	1.00	0.99	0.9509	12.777,37 Kč
3	17.900,00 Kč	0.9	16.110,00 Kč	0.97	1.00	1.00	1.19	1.04	1.01	1.2125	13.286,60 Kč
4	14.313,50 Kč	0.9	12.882,15 Kč	1.00	0.93	0.90	1.17	1.03	0.98	0.9885	13.032,01 Kč
Celkem průměr											12.472,83 Kč
Minimum											10.795,35 Kč
Maximum											13.286,60 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.137,48 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											11.335,35 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											13.610,31 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

$$12.472,83 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{98,27 \text{ m}^2}$$

$$= 1.225.705 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.230.000,-- \text{ Kč}$$

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

Rodinný dům č.p. 136 v ulici 1. máje, obec Luka nad Jihlavou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	1. máje, Luka nad Jihlavou, okres Jihlava	98.27 m ² , 4+1, Patrový	Dobrý	83 m ²	
1	Na Kocandě, Luka nad Jihlavou, okres Jihlava	150 m ² , Patrový	Velmi dobrý	200 m ²	garáž
2	Nadějov, okres Jihlava	90 m ² , Patrový	Dobrý	789 m ²	kůlna, sklep, garáž
3	Kamenice, okres Jihlava	100 m ² , Přizemní	Dobrý	884 m ²	dílna, hospodářský přístavek, garáž
4	Školní, Brtnice, okres Jihlava	163 m ² , Patrový	Dobrý	823 m ²	garáž

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	13.000,00	0,90	11.700,00
2	13.500,00	0,90	12.150,00
3	17.900,00	0,90	16.110,00
4	14.313,50	0,90	12.882,15
Maximální hodnota		16.110,00	(případ č.3)
Minimální hodnota		11.700,00	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,3769	OK
Aritmetický průměr		13.210,54	

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

Rodinný dům č.p. 136 v ulici 1. máje, obec Luka nad Jihlavou						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	1. máje, Luka nad Jihlavou, okres Jihlava	98.27 m ² , 4+1, podsklepený: ne	Dobrý	83 m ²		
1	Na Kocandě, Luka nad Jihlavou, okres Jihlava	150 m ² , Patrový	Velmi dobrý	200 m ²	garáž	2
2	Nadějov, okres Jihlava	90 m ² , Patrový	Dobrý	789 m ²	kůlna, sklep, garáž	3
3	Kamenice, okres Jihlava	100 m ² , Přízemní	Dobrý	884 m ²	dílna, hospodářský přístavek, garáž	1
4	Školní, Brtnice, okres Jihlava	163 m ²	Dobrý	823 m ²	garáž	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	13.000,00	0,90	11.700,00	2	23.400,00
2	13.500,00	0,90	12.150,00	3	36.450,00
3	17.900,00	0,90	16.110,00	1	16.110,00
4	14.313,50	0,90	12.882,15	3	38.646,45
Mezisoučet				9	114.606,45
<u>Celkem</u>					<u>12.734,05</u>

Základní cena: 12.734,05 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$12.734,05 * 1,0150 = 12.925,06 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$12.925,06 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 98,27 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 1.270.145,65 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.270.000,00,-- \text{ Kč}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

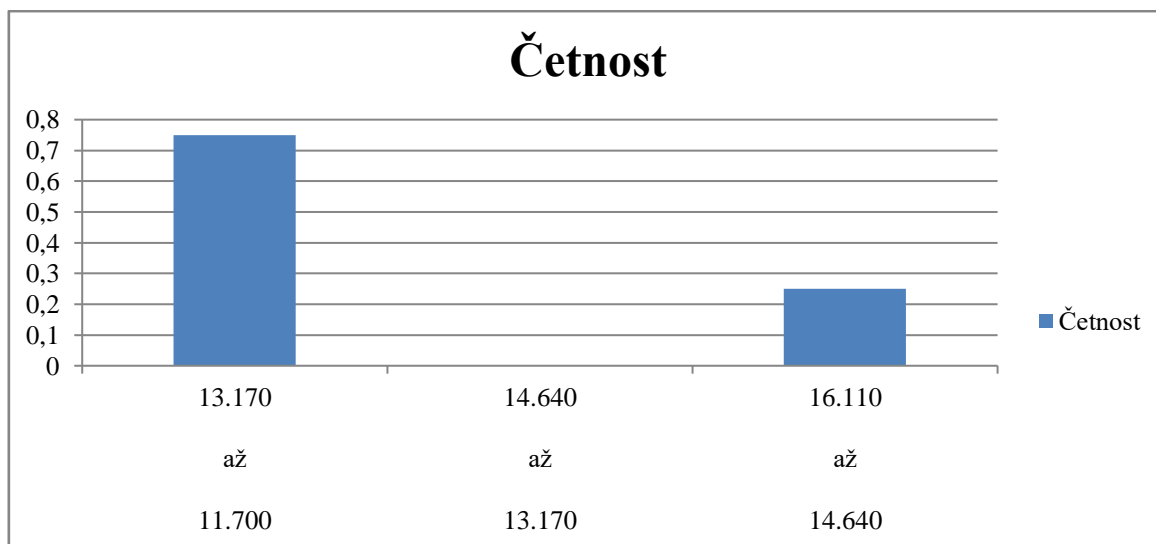
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	13.000	0,90	11.700,00
2	13.500	0,90	12.150,00
3	17.900	0,90	16.110,00
4	14.314	0,90	12.882,15

Střední hodnota	13.210,54
Medián	12.516,08
Rozdíl max-min	4.410,00
Minimum	11.700,00
Maximum	16.110,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
11.700	až	13.170	3	0.75
13.170	až	14.640	0	0
14.640	až	16.110	1	0.25



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 11.700,00 Kč/m² do 13.169,99 Kč/m²

* 98,27 m²

od 1.149.759,00 Kč do 1.294.214,92 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1.150.000,00,-- Kč do 1.290.000,00,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.230.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.270.000,00,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.150.000,00,-- Kč do 1.290.000,00,-- 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

1.240.000 Kč

Slovy: jedenmiliondvěstěčtyřicet tisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 28. 08. 2017

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 4544-901/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2017 11:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 30 pro Josef Nožička, Ing.

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587478 Luka nad Jihlavou

Kat.území: 688703 Luka nad Jihlavou

List vlastnictví: 234

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Hambálek Miroslav, Nad Plovárnou 3739/14, 58601 Jihlava

710524/4366

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 173

83

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Luka nad Jihlavou, č.p. 136, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 173

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění pohledávky ze Smlouvy o hypotečním úvěru č. 196048 a další budoucí dluhy, a to do celkové výše 2.025.000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 20.4.2046

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky

Parcela: St. 173

V-5170/2015-707

921/2, Jinonice, 15800 Praha 5,

RC/IČO: 25083325

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. j.: ZS 196048/1 ze dne 29.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 29.06.2015. Zápis proveden dne 21.07.2015; uloženo na prac. Jihlava

V-5170/2015-707

Pořadí k 29.06.2015 13:50

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh namísto zástavního práva zapsaného pod č.j. V-6154/2014-707

V-5170/2015-707

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. j.: ZS 196048/1 ze dne 29.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 29.06.2015. Zápis proveden dne 21.07.2015; uloženo na prac. Jihlava

V-5170/2015-707

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého zapsaného pod č.j. V-6154/2014-707

V-5170/2015-707

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. j.: ZS 196048/1 ze dne 29.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 29.06.2015. Zápis proveden dne 21.07.2015; uloženo na prac. Jihlava

V-5170/2015-707

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

insolvenční správce: Ing. Lukáš Nožička, Šilingrovo nám. 3, Brno 602 00, IČO:725 36 624

Hambálek Miroslav, Nad Plovárnou 3739/14, 58601 Jihlava, RC/IČO: 710524/4366

Z-2568/2017-707

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2017 11:35:02

Typ vzťahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Brně č.j.KSBR30-INS8011/2017 - A-11 ze dne 15.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.05.2017. Zápis proveden dne 18.05.2017; uloženo na prac. Jihlava

Z-2568/2017-707

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.04.2013.

V-1386/2013-707

Pro: Hambálek Miroslav, Nad Plovárnou 3739/14, 58601 Jihlava

RČ/IČO: 710524/4366

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.06.2017 11:45:48

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 2

Vyobrazení v katastrální mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 150 m², Na Kocandě, Luka nad Jihlavou

Celková cena: 1.950.000 Kč

Adresa: Na Kocandě, Luka nad Jihlavou, okres Jihlava

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



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

Adresa	Na Kocandě, Luka nad Jihlavou	Podlahová plocha	Neuvedeno
Cena	1950000	Plocha přidruženého pozemku	200
Poznámka k ceně	1 950 000 Kč za nemovitost	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Směšná	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	3	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	120		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji zrekonstruovaný rodinný dům v Lukách nad Jihlavou. Nízké měsíční náklady na provoz domu jsou nyní cca 2.000,-- Kč. Dům je o dispozici 3+1. Vytápění domu je řešeno kombinovaným plynovým kotlem, který zajišťuje i ohřev teplé

vody nebo samostatným krbem v obývacím pokoji. V koupelně a kuchyni je dlažba, pod kterou je umístěno podlahové vytápění. V ostatních místnostech jsou plovoucí podlahy. U domku je dvorek o velikosti cca 20 m² přístupný garážovými vraty. Za domem je malá zahrádka která může sloužit jako posezení a oknem a z kuchyně ji lze obsluhovat. Dům se nachází cca 400 m od centra a lze jej využít jak k rodinnému bydlení tak i k rekreaci. V Lukách nad Jihlavou se nachází sjezdovka a v okolí je krásná příroda k výletům.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 90 m², Nadějov

Celková cena: 1.350.000 Kč

Adresa: Nadějov, okres Jihlava

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



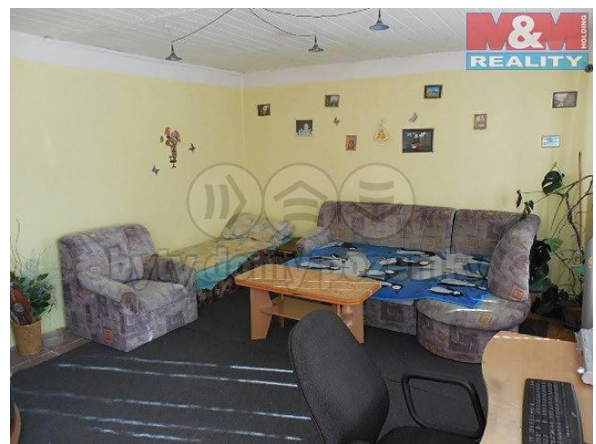
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Nadějov, okres Jihlava	Podlahová plocha	100
Cena	1350000	Plocha přidruženého pozemku	789
Poznámka k ceně	1 350 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	2	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Centrum obce
Zastavěná plocha (m2)	194		

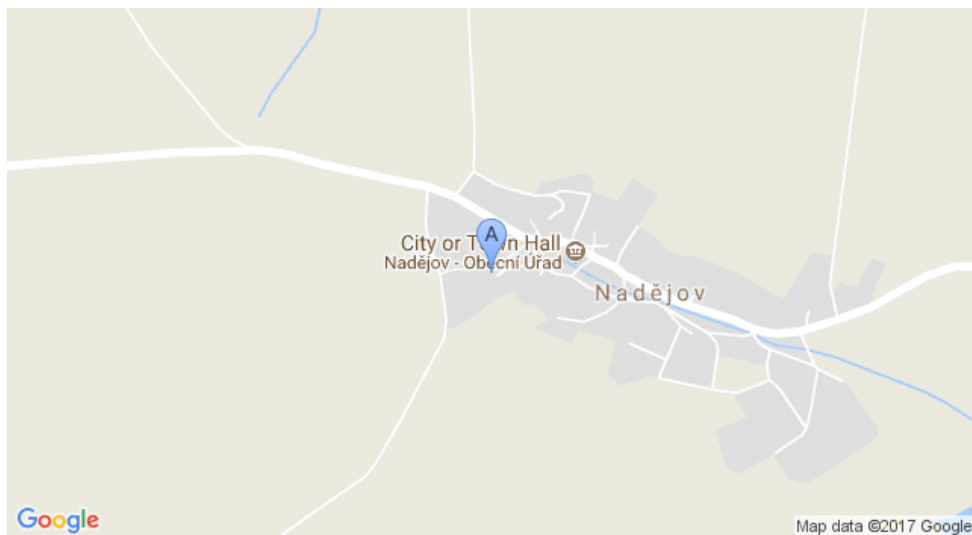
Slovní popis

Prodej domu se zahradou v obci Nadějov. Celková plocha 789 m². V přízemí ložnice, obývací pokoj, kuchyně, koupelna, samostatné WC, průchod do kotelny a dílny. V patře kuchyně, koupelna s WC, obývací pokoj, ložnice a pokoj. Na dům navazuje kůlna, sklep a garáž s přístupem po obecní cestě. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 100 m²,
Kamenice**

Celková cena: 1.790.000 Kč

Adresa: Kamenice, okres Jihlava

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



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

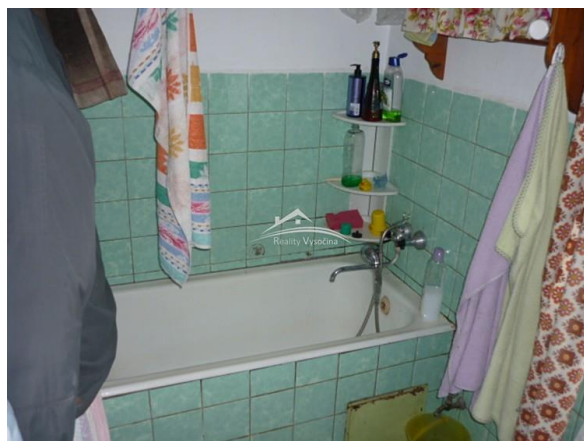
Adresa	Kamenice, okres Jihlava	Podlahová plocha	Neuvedeno
Cena	1790000	Plocha přidruženého pozemku	884
Poznámka k ceně	1 790 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	1	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce
Zastavěná plocha (m2)	200		

Slovní popis

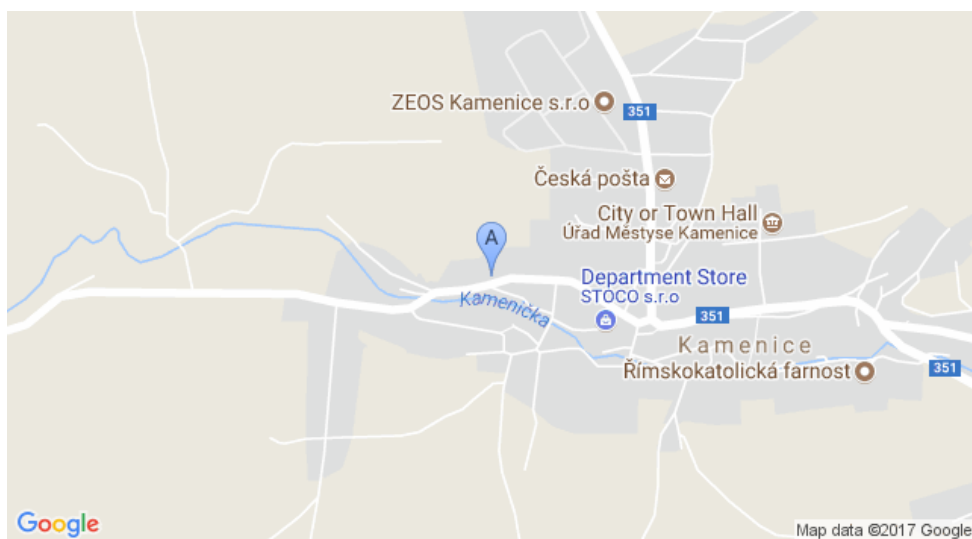
Zděný rodinný dům se 2 byty o velikostech 2+1 a 1+1 na vlastním pozemku 884 m² nacházející mimo hlavní silnici, dům je částečně podsklepený - zde se nachází kotel na tuhá paliva + plynový kotel, zavedena elektřina 220 + 380 V (částečně předělaná do mědi), 2x koupelna, splachovací WC, nová EUROOKNA, zadní kuchyň je nová - zrekonstruovaná, dům je napojený na obecní vodu a kanalizaci, pěkná velká půda s

možností další vestavby, za domem se nachází dílna s kurníkem a dřevěná kolna, vedle domu je zděná garáž, možnost financování hypotékou nebo stavebním spořením.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 163 m², Školní, Brtnice

Celková cena: 2.333.100 Kč

Adresa: Školní, Brtnice, okres Jihlava

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



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

Adresa	Školní, Brtnice, Jihlava	Podlahová plocha	Neuvedeno
Cena	2333100	Plocha přidruženého pozemku	823
Poznámka k ceně	SLEVNĚNO!	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Neuvedeno
Typ domu	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	3	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Neuvedeno	Umístění objektu	Klidná část obce
Zastavěná plocha (m2)	163		

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení nabízím k prodeji prostorný, samostatně stojící, ihned obyvatelný rodinný dům o zastavěné ploše 163 m² se zahradou 660 m². Tato nemovitost se nachází v klidné části města Brtnice, přesto s plnou občanskou vybaveností v blízkosti. Dům zkolaudovaný v roce 1974 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou, je určen jak k okamžitému bydlení, tak k rekonstrukci. Má tři patra: v 1. PP se

nachází garáž, kotelna s WC a 4 sklepní místnosti, dalším vybavením je funkční udírna; v 1. NP předsíň, kuchyň s jídelnou a lodžii vybavena kuchyňskou linkou a zcela novým plyn. sporákem s el. pečící troubou, prostorný obývací pokoj, další 3 pokoje, koupelna, WC; v podkroví jsou další pokoje, koupelna s WC a půdními prostory. Dům je zděný, podlahy betonové pokryty PVC, dlažbou a koberci, z větší části již plastová okna. Dům je vytápěn ústředním kotlem na tuhá paliva a kotlem na zemní plyn. Bojler na ohřev vody asi 3 roky starý. Z domu lze vyjít na krásnou a prostornou zahradu se skleníkem a domkem na nářadí. O prohlídku volejte makléře, která Vám tento prostorný a slunný dům ráda představí, poradí, jak nejlevněji koupí nemovitosti financovat a bezpečně provede celým obchodem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

