

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 4777-1134/2017

Objednatel znaleckého posudku: Indra - Šebesta v.o.s., Čechyňská 16, 602 00 Brno

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

Adresa předmětu ocenění: Riegrova 400, Chotěboř, okres Havlíčkův Brod

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 19.09.2017

Zpracováno ke dni: 19.09.2017

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

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 27.09.2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. 400 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 192 v obci Chotěboř, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Chotěboř pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.400, obec Chotěboř
Adresa předmětu ocenění:	Riegrova 400, Chotěboř, okres Havlíčkův Brod
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Havlíčkův Brod
Obec:	Chotěboř
Ulice:	Riegrova
Katastrální území:	Chotěboř

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 19.09.2017. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Dzurko Josef.

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

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Dzurko Jozef, Palackého 40, 58301 Chotěboř

Nemovitosti:

Rodinný dům č. 400 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 192 v obci Chotěboř, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Chotěboř.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům nemá podsklepení, nachází se zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Objekt byl postaven odhadem v roce: 1850. V roce 2009 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková (výměna za dřevěná jednoduchá). Od roku 1990 byla prováděna průběžná drobná údržba. Žádné větší rekonstrukce provedeny nebyly, čemuž odpovídá celkový stav domu.

Základy má kamenné, konstrukce objektu je kamenná, stěny mají tloušťku 80 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům je bez vnějších omítek a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům 3+1. V domě se nachází předsíní o výměře 8,13 m², koupelna s WC o výměře 4,10 m², obývací pokoj o výměře 12,56 m², pokoj o výměře 10,68 m², pokoj o výměře 13,61 m², kuchyně o výměře 10,21 m². Podlahová plocha činí 59,27 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné. Jsou zde jednoduchá dřevěná okna, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na východ. Vybavení koupelny tvoří sprchový kout, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevovláknité prosklené, z části chybí, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni je instalována stará kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Vybavení kuchyně je prakticky nepoužitelné. Osvětlovací techniku tvoří pouze žárovky.

V obytných místnostech je podlaha řešena: cementový potěr, lino, kuchyně má na podlaze keramickou dlažbu, v koupelně je podlaha řešena: cementový potěr, lino, v chodbě je keramická dlažba a v ostatních místnostech je cementový potěr.

Další vybavení se v rodinném domě nenachází.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a zemní plyn zde není zaveden. V domě je topení řešeno lokálně kamny a nejsou zde namontována topná tělesa. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Objekt má zastaralé stěny, střecha je provedena podstandardně, okna v objektu mají podstandardní provedení, podlahy vykazují známky poškození, vybavení objektu je podstandardní a v objektu jsou rozvody v podstandardu. Rodinný dům je ve špatném stavu a vyžaduje celkovou rekonstrukci.

Pozemek, který náleží k objektu, je bez porostů, pozemek je bez oplocení a sklon pozemku je rovinný. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. K objektu náleží zděný otevřený přístřešek ve špatném technickém stavu.

Objekt je postaven na severním okraji obce. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska

sportovního vyžití, 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 docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu je zvýšená kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis								
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt						
	Počet nadzemních podlaží	1						
	Podsklepení	ne						
	Podkroví	ne						
	Půda	ano						
	Dům byl postaven v roce	1850						
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem						
	Rozsah rekonstrukce domu	<table><tr><th>Konstrukce</th><th>Rozsah</th><th>Rok</th></tr><tr><td>okna</td><td>celková</td><td>2009</td></tr></table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	okna	celková	2009
	Konstrukce	Rozsah	Rok					
	okna	celková	2009					
	Základy	kamenné						
	Konstrukce	kamenná						
	Stropy	dřevěné trámové						
	Tloušťka stěn	80 cm						
	Střecha	sedlová						
	Krytina střechy	živičná lepenka						
	Klempířské prvky	pozinkované						
	Vnější omítky	chybí						
	Vnitřní omítky	vápenné						
	Typ oken v domě	dřevěná jednoduchá						
	Orientace oken obytných místností	východ						
	Vybavení koupelny	sprchový kout, umyvadlo						
	Toaleta	klasická toaleta						
	Vstupní dveře	dřevěné						
	Typ zárubní	ocelové						
Vnitřní dveře	dřevovláknité prosklené, z části chybí							

	Osvětlovací technika	pouze žárovky		
	Kuchyňská linka	Stará kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů		
	Dispozice RD	3+1		
	Popis místností a rozměry v m2	Ostatní prostory	předsíň	8,13 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,10 m ²
		Pokoj	obývací pokoj	12,56 m ²
		Pokoj	pokoj	10,68 m ²
		Pokoj	pokoj	13,61 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	10,21 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		59,27 m ²
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	kamna		
Topná tělesa	chybí			
Řešení ohřevu vody	bojler			
Podlahy v domě	obytné místnosti: cementový potěr, lino kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: cementový potěr, lino chodba: keramická dlažba ostatní: cementový potěr			
Popis stavu rodinného domu	špatný			
Vady rodinného domu	rozvody: podstandardní prvek vybavení: podstandardní prvek podlahy: poškozený prvek okna: podstandardní prvek střecha: podstandardní prvek zdivo: zastaralý prvek			
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů		
	Venkovní stavby	Zděný otevřený přístřešek		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	neoploceno		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci	severní okraj obce		
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty		

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 19.09.2017 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 přikládaná 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. 400, obec Chotěboř

Rodinný dům č.p. 400 v ulici Riegrova, obec Chotěboř					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Riegrova, Chotěboř, okres Havlíčkův Brod	59.2714 m ² , 3+1, podsklepený: ne	Špatný	233 m ²	3+1, bez kuch. linky, kamna na TP, vodovod, kanalizace
1	Sobíňov, okres Havlíčkův Brod	72 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	620 m ²	2+1, bez kuch. linky, bez vytápění, vodovod, septik
2	Počátky, Chotěboř, okres Havlíčkův Brod	60 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	539 m ²	kuch. linka bez vest. spot., vytápění PP, vodovod, jímka
3	Lány, okres Havlíčkův Brod	80 m ² , Přízemní	Špatný	2200 m ²	vodovod, plyn, dřevník, stodola, chlévy
4	Kojetín, okres Havlíčkův Brod	50 m ² , Přízemní	Dobrý	871 m ²	2+1, kuch. linka bez vest. spot., stodola, garáž, sklípek, studna
5	Blatnice, Maleč, okres Havlíčkův Brod	90 m ² , Patrový	Dobrý	796 m ²	2+1, kuch. linka bez vest. spot., vodovod, garáž

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné 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	9.000,00 Kč	0.9	8.100,00 Kč	0.95	0.98	0.97	1.05	0.90	1.05	0.8961	9.039,18 Kč
2	10.833,33 Kč	0.9	9.750,00 Kč	0.95	1.00	1.05	1.04	0.95	1.08	1.0644	9.160,10 Kč
3	5.350,00 Kč	0.9	4.815,00 Kč	0.94	0.97	0.92	1.12	0.90	0.85	0.7187	6.699,60 Kč
4	13.200,00 Kč	0.9	11.880,00 Kč	0.90	1.01	1.15	1.06	1.05	1.10	1.2798	9.282,71 Kč
5	6.100,00 Kč	0.95	5.795,00 Kč	0.92	0.96	1.10	1.06	0.95	1.05	1.0272	5.641,56 Kč
Celkem průměr											7.964,63 Kč
Minimum											5.641,56 Kč
Maximum											9.282,71 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.682,12 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											6.282,51 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											9.646,75 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

$$7.964,63 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$59,27 \text{ m}^2$$

$$= 472.063 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$472.000,-- \text{ Kč}$$

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

Rodinný dům č.p. 400 v ulici Riegrova, obec Chotěboř					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Riegrova, Chotěboř, okres Havlíčkův Brod	59.2714 m ² , 3+1, podsklepený: ne	Špatný	233 m ²	3+1, bez kuch. linky, kamna na TP, vodovod, kanalizace
1	Sobíňov, okres Havlíčkův Brod	72 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	620 m ²	2+1, bez kuch. linky, bez vytápění, vodovod, septik
2	Počátky, Chotěboř, okres Havlíčkův Brod	60 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	539 m ²	kuch. linka bez vest. spot., vytápění PP, vodovod, jímka
3	Lány, okres Havlíčkův Brod	80 m ² , Přízemní	Špatný	2200 m ²	vodovod, plyn, dřevník, stodola, chlévy
4	Kojetín, okres Havlíčkův Brod	50 m ² , Přízemní	Dobrý	871 m ²	2+1, kuch. linka bez vest. spot., stodola, garáž, sklípek, studna
5	Blatnice, Maleč, okres Havlíčkův Brod	90 m ² , Patrový	Dobrý	796 m ²	2+1, kuch. linka bez vest. spot., vodovod, 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	9.000,00	0,90	8.100,00
2	10.833,33	0,90	9.750,00
3	5.350,00	0,90	4.815,00
4	13.200,00	0,90	11.880,00
5	6.100,00	0,95	5.795,00
Maximální hodnota		11.880,00	(případ č.4)
Minimální hodnota		4.815,00	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		2,4673	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		8.068,00	
Odchylka max hodnoty od průměru		3.812,00	
Odchylka min hodnoty od průměru		3.253,00	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.4)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	9.000,00	0,90	8.100,00
2	10.833,33	0,90	9.750,00
3	5.350,00	0,90	4.815,00
4	13.200,00	0,90	11.880,00
5	6.100,00	0,95	5.795,00
Maximální hodnota		9.750,00	(případ č.2)
Minimální hodnota		4.815,00	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		2,0249	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		7.115,00	
Odchylka max hodnoty od průměru		2.635,00	
Odchylka min hodnoty od průměru		2.300,00	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.2)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	9.000,00	0,90	8.100,00
2	10.833,33	0,90	9.750,00
3	5.350,00	0,90	4.815,00
4	13.200,00	0,90	11.880,00
5	6.100,00	0,95	5.795,00
Maximální hodnota		8.100,00	(případ č.1)
Minimální hodnota		4.815,00	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,6822	OK
Aritmetický průměr		6.236,67	

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

Rodinný dům č.p. 400 v ulici Riegrova, obec Chotěboř						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Riegrova, Chotěboř, okres Havlíčkův Brod	59.2714 m ² , 3+1, podsklepený: ne	Špatný	233 m ²	3+1, bez kuch. linky, kamna na TP, vodovod, kanalizace	
1	Sobíňov, okres Havlíčkův Brod	72 m ² , Přizemní	Před rekonstrukcí	620 m ²	2+1, bez kuch. linky, bez vytápění, vodovod, septik	2
2	Počátky, Chotěboř, okres Havlíčkův Brod	60 m ² , Přizemní	Před rekonstrukcí	539 m ²	kuch. linka bez vest. spot., vytápění PP, vodovod, jímka	3
3	Lány, okres Havlíčkův Brod	80 m ² , Přizemní	Špatný	2200 m ²	vodovod, plyn, dřevník, stodola, chlévy	2
4	Kejetín, okres Havlíčkův Brod	50 m ² , Přizemní	Dobrý	871 m ²	2+1, kuch. linka bez vest. spot., stodola, garáž, sklípek, studna	2
5	Blatnice, Maleč, okres Havlíčkův Brod	90 m ² , Patrový	Dobrý	796 m ²	2+1, kuch. linka bez vest. spot., vodovod, garáž	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	9.000,00	0,90	8.100,00	2	16.200,00
2	10.833,33	0,90	9.750,00	3	29.250,00
3	5.350,00	0,90	4.815,00	2	9.630,00
4	13.200,00	0,90	11.880,00	2	23.760,00
5	6.100,00	0,95	5.795,00	3	17.385,00
Mezisoučet				7	43.215,00
Celkem					6.173,57

Základní cena: 6.173,57 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$6.173,57 * 1,0167 = 6.276,46 \text{ Kč/m}^2$$

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

6.276,46 Kč/m²

*** 59,27 m²**

= 372.005,78 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

372.000,00,-- Kč

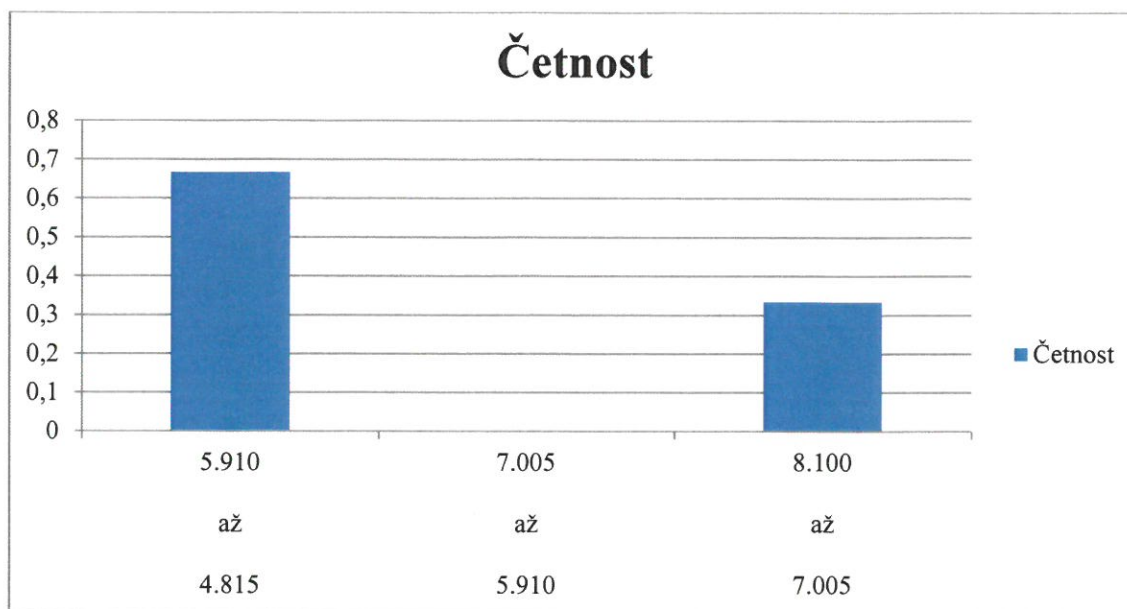
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	9.000	0,90	8.100,00
2	10.833	0,90	9.750,00
3	5.350	0,90	4.815,00
4	13.200	0,90	11.880,00
5	6.100	0,95	5.795,00
Střední hodnota			6.236,67
Medián			5.795,00
Rozdíl max-min			3.285,00
Minimum			4.815,00
Maximum			8.100,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
4.815	až	5.910	2	0.666666666666667
5.910	až	7.005	0	0
7.005	až	8.100	1	0.333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **4.815,00 Kč/m²** do **5.909,99 Kč/m²**

 * 59,27 m²

od **285.385,05 Kč** do **350.285,11 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **285.000,00,-- Kč** do **350.000,00,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

472.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

372.000,00,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 285.000,00,-- Kč do 350.000,00,-- 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

450.000 Kč

Slovy: čtyřistapadesátisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 27.09.2017



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 4777-1134/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	192
Obec:	Chotěboř [568759]
Katastrální území:	Chotěboř [652631]
Číslo LV:	4319
Výměra [m ²]:	233
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Chotěboř [409502] č. p. 400; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 192
Stavební objekt:	č. p. 400
Ulice:	Riegrova
Adresní místa:	Riegrova č. p. 400

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Dzurko Jozef, Palackého 40, 58301 Chotěboř

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Dzurko Jozef

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

Zahájení exekuce - Dzurko Jozef

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

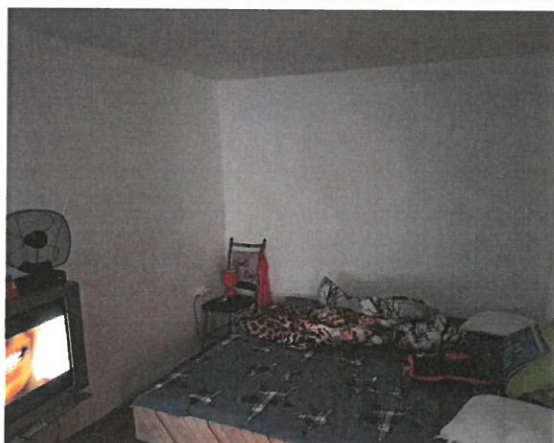
Jiné zápisy

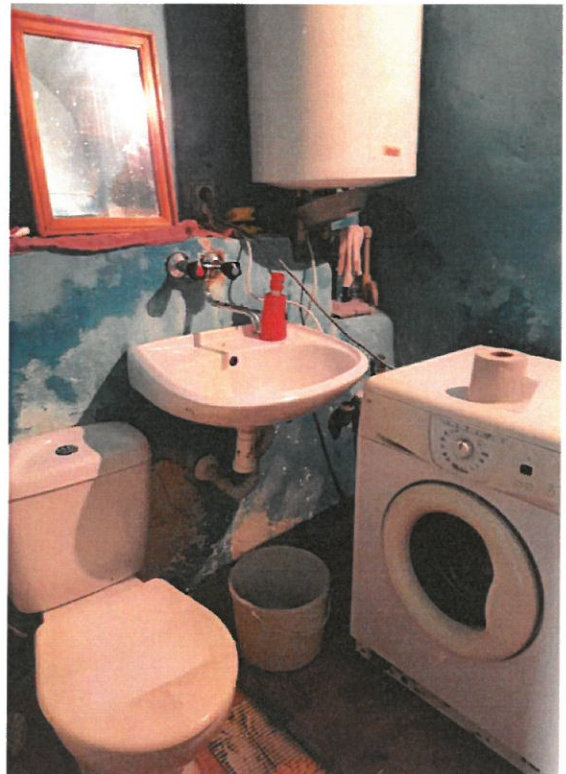
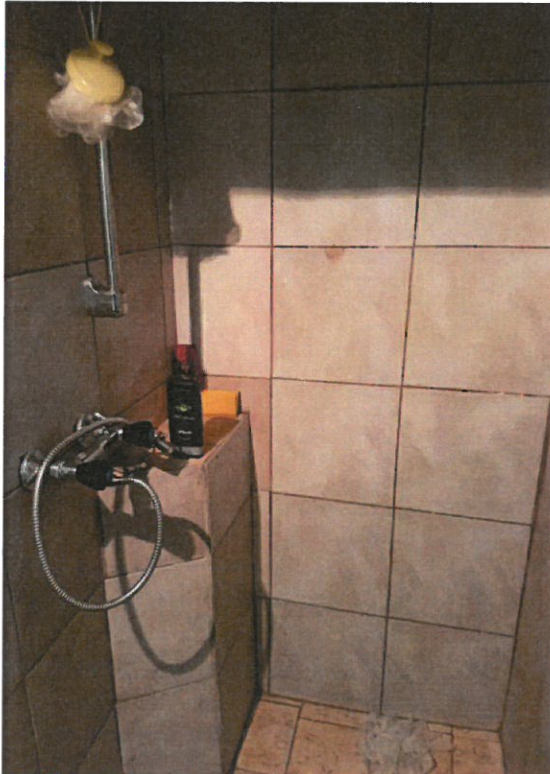
Typ

Změna výměr obnovou operátu



Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

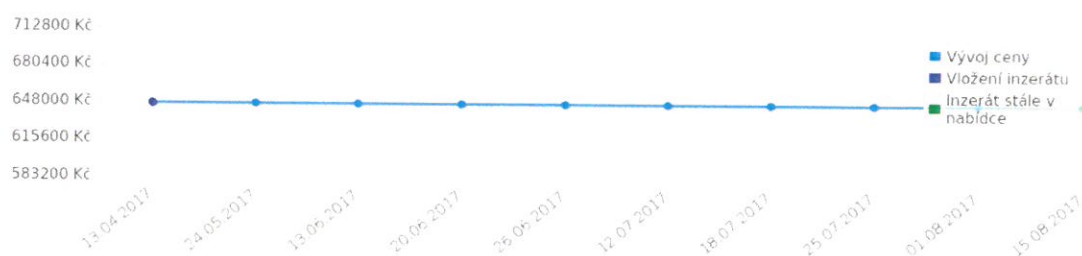


Prodej, Rodinný dům, 72 m², Sobíňov

Celková cena: 648.000 Kč

Adresa: Sobíňov, okres Havlíčkův Brod

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



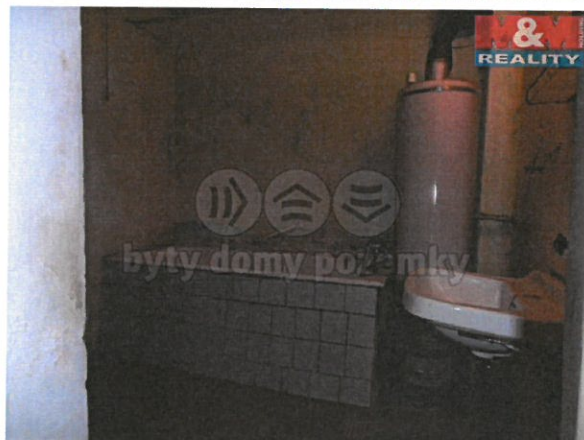
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Sobíňov, okres Havlíčkův Brod	Podlahová plocha	72
Cena	648000	Plocha přidruženého pozemku	620
Poznámka k ceně	648 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Septik
Typ domu	Přízemní	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	1	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Umístění objektu	Klidná část obce
Zastavěná plocha (m2)	100		

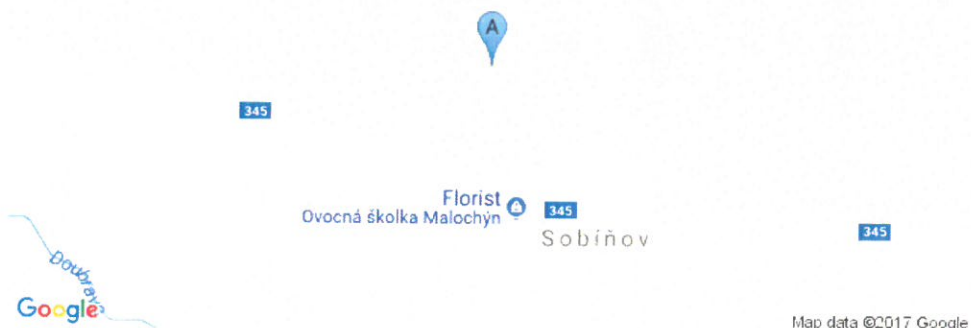
Slovní popis

Prodej rodinného domu o dispozici 2+1 a o celkové ploše 620 m² v obci Sobiňov, 4 km od Ždírcce nad Doubravou, okres Havlíčkův brod. Nová střecha, septik s přepadem do kanalizace, nově opravené komíny. Vytápění plynové WAW. Po rekonstrukci, vhodné jak k trvalému bydlení, tak k rekreaci. Více informací v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 60 m², Chotěboř

Celková cena: 650.000 Kč

Adresa: Počátky, Chotěboř, okres Havlíčkův Brod

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



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

Adresa	Chotěboř - Počátky, okres Havlíčkův Brod	Podlahová plocha	60
Cena	650000	Plocha přidruženého pozemku	539
Poznámka k ceně	650 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená	Odpad	Jímka
Typ domu	Přízemní	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	1	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Umístění objektu	Centrum obce
Zastavěná plocha (m2)	188		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji jednopodlažní vesnický rodinný dům v obci Počátky u Chotěboře s pozemkem 539 m². Na obytnou část navazuje stodola cca 50 m². V minulosti prodávající dům částečně rekonstruovali (střecha nad obytnou částí a fasáda). Dům je napojen na obecní vodovod, vytápění řešeno PP. Do konce srpna 2017 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,50 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Google

Map data ©2017 Google

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 80 m², Lány

Celková cena: 428.000 Kč

Adresa: Lány, okres Havlíčkův Brod

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



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

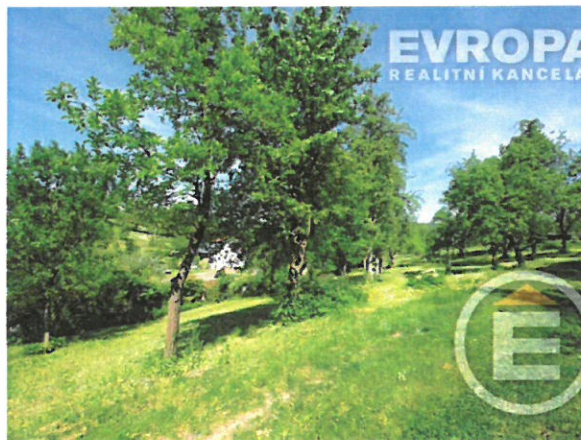
Adresa	Lány, okres Havlíčkův Brod	Podlahová plocha	Neuvedeno
Cena	428000	Plocha přidruženého pozemku	2200
Poznámka k ceně	428 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Kamenná	Odpad	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	1	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Špatný	Umístění objektu	Klidná část obce
Zastavěná plocha (m2)	360		

Slovní popis

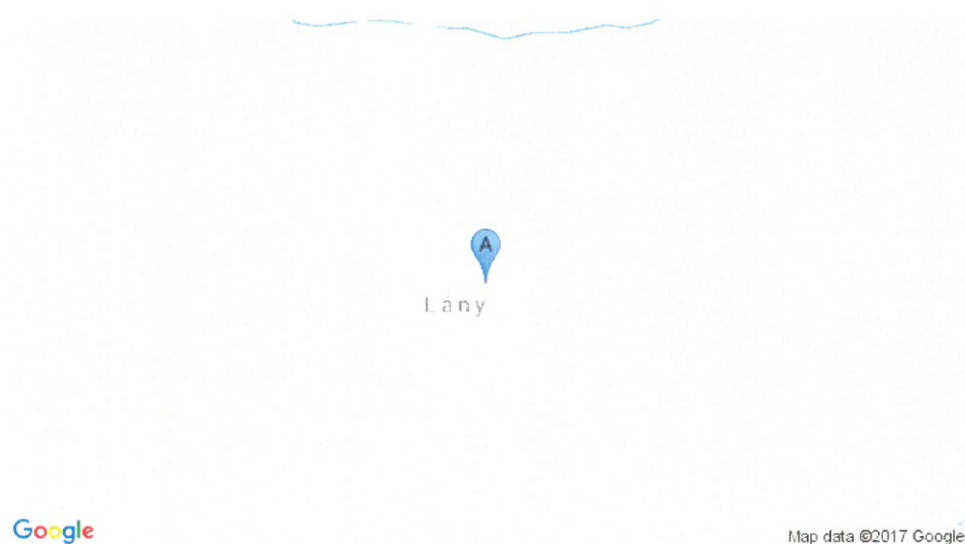
Exkluzivně Vám nabízím prodej bývalé zemědělské usedlosti na krásném pozemku 2 200 m2 se vzrostlými stromy v obci Lány u Chotěboře. Na pozemku je původní dům ve špatném technickém stavu, chlévy, stodola a dřevník. Vše vyžaduje značnou rekonstrukci nebo demolici. Na pozemek a do nemovitosti je přivedena voda a elektřina

- funkční. U hranice pozemku je plyn. Kanalizace v obci není. Pozemek je z části oplocený. Krásné slunné a tiché místo vhodné jak na bydlení, tak i k rekreaci. Doporučuji prohlídku, v případě zájmu mne neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

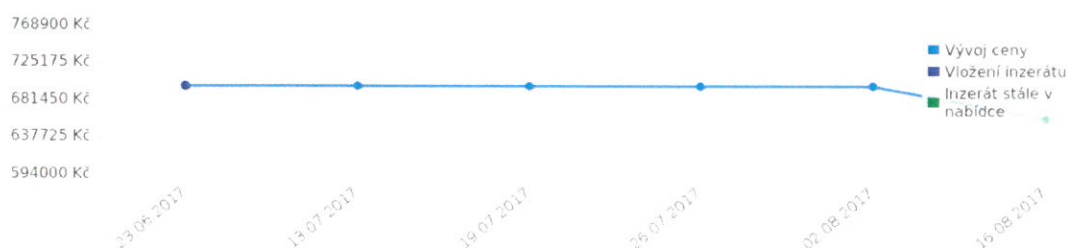


Prodej, Rodinný dům, 50 m², Kojetín

Celková cena: 660.000 Kč

Adresa: Kojetín, okres Havlíčkův Brod

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



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

Adresa	Kojetín, okres Havlíčkův Brod	Podlahová plocha	50
Cena	660000	Plocha přidruženého pozemku	871
Poznámka k ceně	660 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Místní zdroj
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)	248		

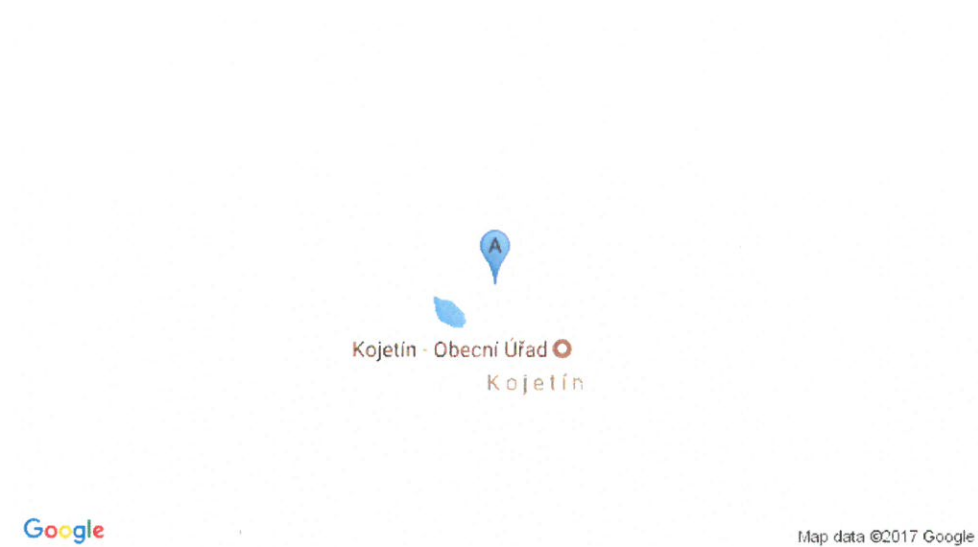
Slovní popis

Prodej rodinného domu se zahradou o CP 871 m², která se nachází v obci Kojetín u Havlíčkova Brodu. Dům je v původním, ale udržovaném stavu. Dispozice: vstupní chodba, obývací pokoj, ložnice, kuchyň, koupelna, spíž, WC. V 1. patře jsou dvě rozdělené místnosti s možností půdní vestavby. Na pozemku se nachází také stodola, garáž, vinný sklípek, studna. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

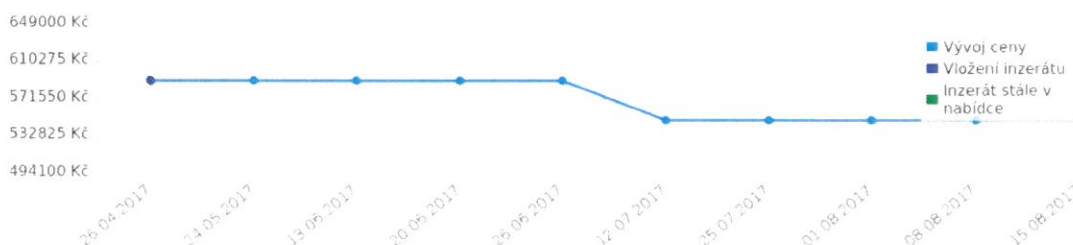


Prodej, Rodinný dům, 90 m², Maleč

Celková cena: 549.000 Kč

Adresa: Blatnice, Maleč, okres Havlíčkův Brod

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



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

Adresa	Maleč, okres Havlíčkův Brod	Podlahová plocha	90
Cena	549000	Plocha přidruženého pozemku	796
Poznámka k ceně	549 000 Kč	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Jímka
Typ domu	Patrový	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	2	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce
Zastavěná plocha (m2)	159		

Slovní popis

Prodej rodinného domu 2+1 po částečné rekonstrukci o celkové ploše 796 m², zahrada 637 m². Dispozice - vstupní chodba, kuchyň, dva pokoje, koupelna, WC, spíž, půda, garáž v suterénu. Druhá část je hrubá stavba určena k rekonstrukci, je zde připraven prostor na sklep a velký obývací pokoj. Do domu je přiveden veřejný vodovod, plyn se nachází v blízkosti pozemku. Součástí prodeje je stavební materiál na dokončení domu.

V obci je veškerá občanská vybavenost. Chotěboř vzdálena 8 km. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

