

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 4062-328/2017**

**Objednatel znaleckého posudku:** PROKONZULTA, a.s., Křenová 26, 60200 Brno

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

**Adresa předmětu ocenění:** Česká 936, Chrudim, okres Chrudim

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 28.03.2017

**Zpracováno ke dni:** 28.03.2017

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

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** Praze, dne 29.03.2017

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. 936, příslušenství a pozemků parc. č. st. 3709, 2415/30, obec Chrudim, okres Chrudim, katastrální území Chrudim pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.936, obec Chrudim
Adresa předmětu ocenění:	Česká 936, Chrudim, okres Chrudim
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Chrudim
Obec:	Chrudim
Ulice:	Česká
Katastrální území:	Chrudim

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 28.03.2017. Prohlídka byla za přítomnosti: Iva Břízová.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, částečná stavební dokumentace, informace realitních kanceláří

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

Břízová Iva, Česká 936, Chrudim IV, 53705 Chrudim

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č. 936, příslušenství a pozemků parc. č. st. 3709, 2415/30, obec Chrudim, okres Chrudim, katastrální území Chrudim.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům je řadový objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený, není zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce: 1972. V roce 2005 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: rozvody vody - celková (výměna za plastové potrubí), koupelna - částečná (výměna obkladů v koupelně v 1NP), dále v roce 2009: střešní krytina - celková (výměna za fólii), okna - celková (kompletní výměna za plastová okna).

Základy jsou z betonu s izolací, konstrukce objektu je zděná, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou tvořeny hurdisky. Tvar střechy je rovný, střešní krytinu tvoří fólie a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou tvořeny břizolitem a zateplení pláště není provedeno.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 5+1. V domě se nachází chodba o výměře 17,15 m<sup>2</sup>, kotelna o výměře 11,29 m<sup>2</sup>, sušárna o výměře 13,63 m<sup>2</sup>, sklad o výměře 6,10 m<sup>2</sup>, sklad o výměře 7,20 m<sup>2</sup>, sklad o výměře 7,78 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 7,25 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 3,50 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 24,32 m<sup>2</sup>, ložnice o výměře 15,10 m<sup>2</sup>, dětský pokoj o výměře 14,80 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 16,30 m<sup>2</sup>, pracovna o výměře 8,50 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 8,43 m<sup>2</sup>, koupelna s WC o výměře 5,60 m<sup>2</sup>, koupelna s WC o výměře 6,11 m<sup>2</sup>, lodžie o výměře 8,80 m<sup>2</sup>, lodžie o výměře 8,80 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 173,07 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde instalována plastová okna s dvojsklem, příslušenství oken chybí. Orientace obytných prostor je na východ, západ. Koupelna je vybavena klasickou vanou, sprchovým koutem a umyvadlem a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou v části dřevěné plné a v části dřevěné prosklené, mají ocelové zárubně. Vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází linka s vestavěnými spotřebiči s plynovým sporákem. Osvětlovací techniku tvoří lustry a směrové lampy.

V obytných místnostech je podlaha řešena: cementový potěr, koberce, v kuchyni je položena laminátová plovoucí podlaha a koberec, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu, v chodbě je podlaha řešena: cementový potěr, koberce a v ostatních místnostech je podlaha řešena: cementový potěr, koberce.

Dalším vybavením domu je digestoř.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, je napojen na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden zemní plyn. Vytápění je řešeno pomocí plynového kotle a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen plynovým kombinovaným kotlem.

Stěny objektu jsou podstandardního provedení, na stěnách jsou patrné stopy po vlhkosti. Vlivem nedostatečného větrání. Problém se vyskytuje po instalaci nových plastových oken. Střecha je bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v objektu jsou bez vad. Rodinný dům je celkově v dobrém stavu.

Na pozemku jsou ovocné dřeviny, oplocení tvoří pletivo do ocelových sloupků a sklon pozemku je mírně svažitý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku.

Objekt je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň není v blízkosti objektu - nutnost dojezdu. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

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	řadový objekt	
	Počet nadzemních podlaží	2	
	Dům byl postaven v roce	1972	
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby	
	Rozsah rekonstrukce domu	<b>Konstrukce</b>	<b>Rozsah</b>
		rozvody vody	celková
		koupelna	částečná
		střešní krytina	celková
	Rozsah rekonstrukce domu	okna	celková
	Základy	betonové izolované	
	Konstrukce	zděná	
	Stropy	hurdisky	
	Tloušťka stěn	45 cm	
	Střecha	rovná	
	Krytina střechy	fólie	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	břízolitové	
	Vnitřní omítky	vápenocementové	
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem	
	Orientace oken obytných místností	východ, západ	
	Vybavení koupelny	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo	

Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Toaleta	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy	
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plynový sporák	
	Dispozice RD	5+1	
		Ostatní prostory	chodba 17,15 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	kotelna 11,29 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	sušárna 13,63 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	sklad 6,10 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	sklad 7,20 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	sklad 7,78 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	chodba 7,25 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	chodba 3,50 m <sup>2</sup>
		Pokoj	obývací pokoj 24,32 m <sup>2</sup>
		Pokoj	ložnice 15,10 m <sup>2</sup>
		Pokoj	dětský pokoj 14,80 m <sup>2</sup>
		Pokoj	pokoj 16,30 m <sup>2</sup>
		Pokoj	pracovna 8,50 m <sup>2</sup>
		Kuchyně	Kuchyně 8,43 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna s WC 5,60 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna s WC 6,11 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha 173,07 m <sup>2</sup>	
		Příslušenství	Lodžie 8,80 m <sup>2</sup>
		Příslušenství	Lodžie 8,80 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha vč. příslušenství 190,67 m <sup>2</sup>	
	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: cementový potěr, koberce kuchyně: laminátová plovoucí podlaha, koberce koupelna, WC: keramická dlažba chodba: cementový potěr, koberce ostatní: cementový potěr, koberce
	Popis stavu rodinného domu	dobrý
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: podstandardní prvek, stopy po vlhkosti
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i 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 kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň není v blízkosti objektu - nutnost dojezdu, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, 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
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>		

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 28.03.2017 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. 936, obec Chrudim

Rodinný dům č.p. 936 v ulici Česká, obec Chrudim					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Česká, Chrudim, okres Chrudim	173.0676 m <sup>2</sup> , 5+1, podsklepený: celkové	Dobrý	478 m <sup>2</sup>	5+1, vodovod, kanalizace, plyn, garáž
<b>1</b>	Široká, Chrudim, okres Chrudim	180 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	569 m <sup>2</sup>	2x 2+1, vodovod, septik, dvougaráž, kolna
<b>2</b>	Žižkovo náměstí, Chrudim, okres Chrudim	150 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	160 m <sup>2</sup>	4+1, vodovod, kanalizace
<b>3</b>	Škroupova, Chrudim, okres Chrudim	150 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	538 m <sup>2</sup>	5+1, vodovod, kanalizace, garáž
<b>4</b>	Nádražní, Slatiňany, okres Chrudim	160 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	694 m <sup>2</sup>	3+1, vodovod, kanalizace, plyn, studna, kolna



č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	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	3.499.000 Kč	0,90	3.149.100,00 Kč	1,03	1,02	1,01	1,03	1,02	1,05	1,1705	2.690.389 Kč
2	2.780.000 Kč	0,90	2.502.000,00 Kč	1,02	0,94	1,01	0,92	0,97	1,04	0,8988	2.783.712 Kč
3	1.680.000 Kč	Nepoužit	1.680.000,00 Kč	1,02	0,94	0,75	1,01	0,98	0,90	0,6406	2.622.541 Kč
4	2.400.000 Kč	0,90	2.160.000,00 Kč	0,92	0,96	1,00	1,05	0,98	0,98	0,8906	2.425.331 Kč
Celkem průměr											2.630.493,00 Kč
Minimum											2.425.331,00 Kč
Maximum											2.783.712,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											151.897,00 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2.478.596,00 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2.782.390,00 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

**= 2.630.493 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**2.630.000,-- Kč**

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

Rodinný dům č.p. 936 v ulici Česká, obec Chrudim					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Česká, Chrudim, okres Chrudim	173.0676 m <sup>2</sup> , 5+1, podsklepený: celkové	Dobry	478 m <sup>2</sup>	5+1, vodovod, kanalizace, plyn, garáž
<b>1</b>	Široká, Chrudim, okres Chrudim	180 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	569 m <sup>2</sup>	2x 2+1, vodovod, septik, dvougaráž, kolna
<b>2</b>	Žižkovo náměstí, Chrudim, okres Chrudim	150 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	160 m <sup>2</sup>	4+1, vodovod, kanalizace
<b>3</b>	Škroupova, Chrudim, okres Chrudim	150 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	538 m <sup>2</sup>	5+1, vodovod, kanalizace, garáž
<b>4</b>	Nádražní, Slatiňany, okres Chrudim	160 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	694 m <sup>2</sup>	3+1, vodovod, kanalizace, plyn, studna, kolna

**Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.**

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19.439	0,90	17.495,00
2	18.533	0,90	16.680,00
3	11.200	1,00	11.200,00
4	15.000	0,90	13.500,00
Maximální hodnota		17.495,00	(případ č.1)
Minimální hodnota		11.200,00	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,5621	OK
<b>Aritmetický průměr</b>		<b>14.718,75</b>	

Rodinný dům č.p. 936 v ulici Česká, obec Chrudim						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Česká, Chrudim, okres Chrudim	173.0676 m <sup>2</sup> , 5+1, podsklepený: celkové	Dobry	478 m <sup>2</sup>	5+1, vodovod, kanalizace, plyn, garáž	
<b>1</b>	Široká, Chrudim, okres Chrudim	180 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	569 m <sup>2</sup>	2x 2+1, vodovod, septik, dvougaráž, kolna	2
<b>2</b>	Žižkovo náměstí, Chrudim, okres Chrudim	150 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	160 m <sup>2</sup>	4+1, vodovod, kanalizace	2
<b>3</b>	Škroupova, Chrudim, okres Chrudim	150 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	538 m <sup>2</sup>	5+1, vodovod, kanalizace, garáž	1
<b>4</b>	Nádražní, Slatiňany, okres Chrudim	160 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobry	694 m <sup>2</sup>	3+1, vodovod, kanalizace, plyn, studna, kolna	2

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

### **Výpočet základní ceny**

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	19.439	0,90	17.495,00	2	34.990,00
2	18.533	0,90	16.680,00	2	33.360,00
3	11.200	1,00	10.080,00	1	11.200,00
4	15.000	0,90	13.500,00	2	27.000,00
Mezisoučet				7	105.430,00
<u>Celkem</u>					<u>15.061,43</u>

**Základní cena: 15.221,43 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$15.221,43 * 1,0075 = 15.335,59 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$15.335,59 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 173,07 \text{ m}^2$$

$$= 2.654.130,56 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$2.650.000,00,-- \text{ Kč}$$

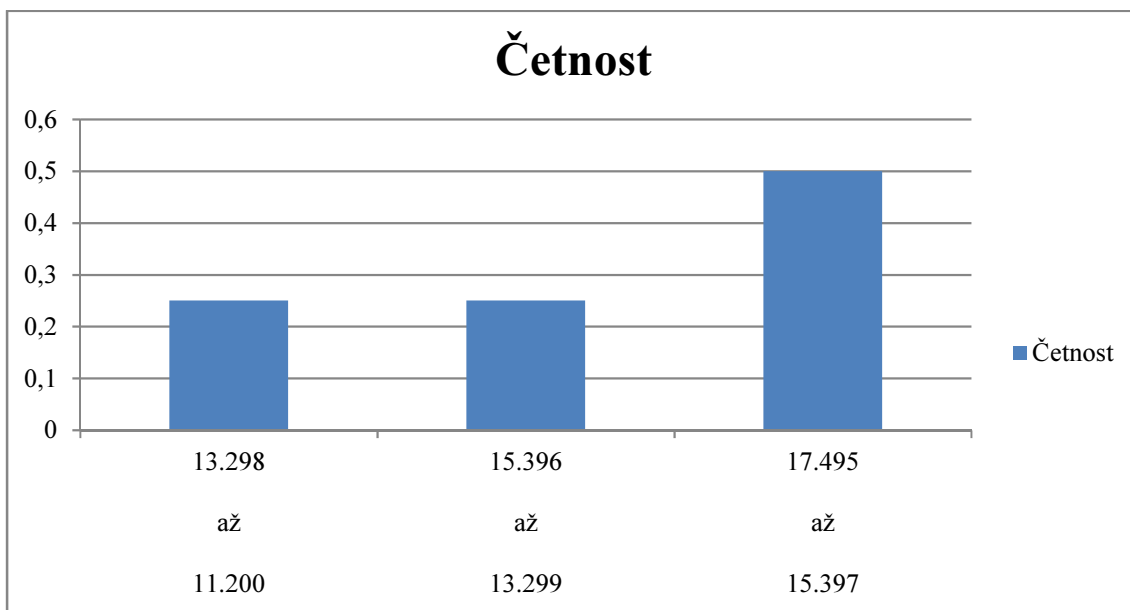
## **II. b) Výpočet dle metodiky MFČR**

### **Vyloučení extrémní hodnoty**

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	19.439	0,90	17.495,00
2	18.533	0,90	16.680,00
3	11.200	1,00	11.200,00
4	15.000	0,90	13.500,00
Střední hodnota			14.718,75
Medián			15.090,00
Rozdíl max-min			6.295,00
Minimum			11.200,00
Maximum			17.495,00

### **Rozdělení četnosti**

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
11.200	až	13.298	1	0.25
13.299	až	15.396	1	0.25
15.397	až	17.495	2	0.5



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **15.397,00 Kč/m²** do **17.495,00 Kč/m²**

\* 173,07 m²

od **2.664.758,79 Kč** do **3.027.859,65 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **2.660.000,00,-- Kč** do **3.030.000,00,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**2.630.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**2.650.000,00,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

**od 2.660.000,00,-- Kč do 3.030.000,00,-- 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**

**2.630.000 Kč**

Slovy: dvamilionyšestsetřicetisíc korun

### **Vypracoval:**

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

V Praze, dne 29.03.2017

## **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 4062-328/2017 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 3709</a>
Obec:	<a href="#">Chrudim [571164]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chrudim [654299]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1330</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	152
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:	<a href="#">Chrudim IV [409910]</a> č. p. 936; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 3709
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 936</a>
Ulice:	<a href="#">Česká</a>
Adresní místa:	<a href="#">Česká č. p. 936</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Břízová Iva, Česká 936, Chrudim IV, 53705 Chrudim	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Břízová Iva
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2415/30</a>
Obec:	<a href="#">Chrudim [571164]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chrudim [654299]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1330</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	326
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Břízová Iva, Česká 936, Chrudim IV, 53705 Chrudim	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
30210	326

## Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Břízová Iva
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------





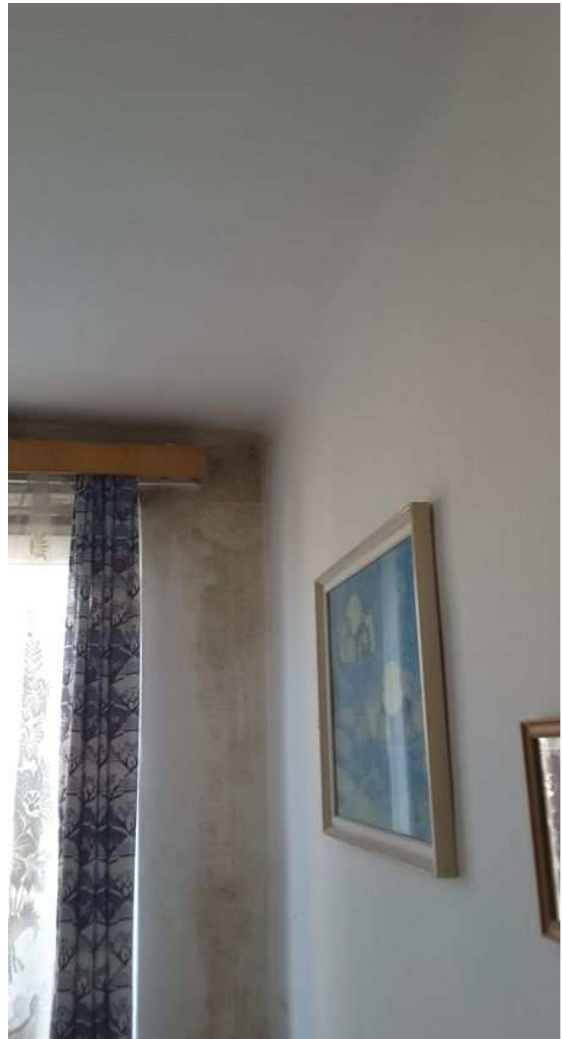
## Pořízená fotodokumentace















## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 180 m<sup>2</sup>, Široká, Chrudim**

**Celková cena:** 3.499.000 Kč

**Adresa:** Široká, Chrudim, okres Chrudim

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



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

Adresa	Okružní, Chrudim - Chrudim IV
Cena	3.499.000
Poznámka k ceně	3 499 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Provize	včetně provize
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Patrový
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý
Zastavěná plocha (m2)	106

Plocha užitná	180
Podlahová plocha	212
Plocha přidruženého pozemku	569
Elektrina	Neuvedeno
Voda	Místní zdroj
Odpad	Septik
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Centrum obce



## Slovní popis

Prodej RD o CP 569 m<sup>2</sup> v centru města Chrudim, Píšťovy. Dům je dispozičně rozdělen na dvě bytové jednotky 2+1. Dům je podsklepený, má vlastní studnu s technol. na samočištění filtru. Tříkomorový septik s přepadem. U domu jsou zděné kolny a dvougaráž. Dříve dům fungoval jako restaurace. Nová okna, jinak původní udržované stav ihned k bydlení. V místě MŠ, ZŠ, Tesco, MHD. Doporučujeme k bydlení i jako investici.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 150 m<sup>2</sup>, Žižkovo náměstí, Chrudim**

**Celková cena:** 2.780.000 Kč

**Adresa:** Žižkovo náměstí, Chrudim, okres Chrudim

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



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

Adresa	Žižkovo náměstí, Chrudim - Chrudim II
Cena	2.780.000
Poznámka k ceně	2 780 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Provize	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Patrový
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý
Zastavěná plocha (m2)	57

Plocha užitná	150
Podlahová plocha	150
Plocha přidruženého pozemku	160
Elektrína	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Array
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Centrum obce



## Slovní popis

Prodej rodinného domu 4+1 v centru Chrudimi, ulice Žižkovo náměstí. Dispozice domu: přízemí: vstupní chodba, pokoj/prostor pro komerční využití (kancelář/obchod) s WC, garáž. V 1. NP se nachází kuchyně s jídelnou, obývací pokoj, koupelna s WC, vstupní chodba - s možností vybudování vstupu na zahradu. 2. NP: dva pokoje a WC. K domu náleží sklep a zahrada. Veškerá občanská vybavenost v místě. Doporučujeme. Financování zajistíme.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 150 m<sup>2</sup>,  
Škroupova, Chrudim**

**Celková cena:** 1.680.000 Kč

**Adresa:** Škroupova, Chrudim, okres  
Chrudim

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



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

Adresa	Škroupova, Chrudim - Chrudim III
Cena	1.680.000
Poznámka k ceně	1 680 000 Kč za nemovitost
Provize	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Patrový
Počet nadzemních podlaží	2
Stav objektu	Dobrý
Zastavěná plocha (m2)	130

Plocha užitná	150
Podlahová plocha	Neuvedeno
Plocha přidruženého pozemku	538
Elektrina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Neuvedeno
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Klidná část obce

## Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům 5+1 ve fázi započaté rekonstrukce v Chrudimi, ulice Škroupova. Jedná se o prodej v insolvenčním řízení. Technický stav domu je uspokojivý s tím, že majitel zahájil rekonstrukci výměnou oken v přízemí, udělal nové rozvody elektřiny a vody. Parcela je rovinatá se samostatně stojící garáží, na kterou navazuje ještě dílna. V přízemí se nachází předsíň se vstupy do budoucího obývacího pokoje a kuchyně a ještě jeden pokoj, dále koupelna a WC, do patra vedou betonové schody a v patře jsou zbývající místnosti, z toho jedna s balkónem a menší půda. Možno financovat hypotéčním úvěrem, který Vám velice rádi zprostředkujeme a vyřídíme.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

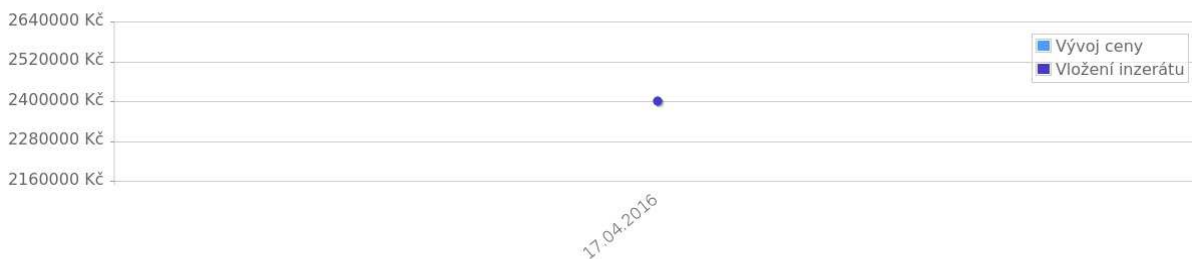


**Prodej, Rodinný dům, 160 m<sup>2</sup>,  
Nádražní, Slatiňany**

**Celková cena: 2.400.000 Kč**

**Adresa:** Nádražní, Slatiňany, okres  
Chrudim

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



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

<b>Adresa</b>	Nádražní, Slatiňany
<b>Cena</b>	2.400.000
<b>Poznámka k ceně</b>	2 400 000 Kč za nemovitost, včetně provize
<b>Provize</b>	včetně provize
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2
<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	198

<b>Plocha užitná</b>	160
<b>Podlahová plocha</b>	Neuvedeno
<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	694
<b>Elektrina</b>	Neuvedeno
<b>Voda</b>	Neuvedeno
<b>Odpad</b>	Jímka
<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce



## Slovní popis

Prodej rodinného domu 3+1, s možností rozšíření do podkroví, který se nachází ve velmi klidné a žádané lokalitě v obci Slatiňany. Dům se nachází v klidné ulici v zástavbě rodinných domů. Pozemky o celkové výměře 694 m<sup>2</sup>. Dispozice: I. NP - chodba, 1x obytná kuchyň, 2 x pokoj, koupelna a WC, II. NP - 1x pokoj a půdní prostory. Veškeré inženýrské sítě jsou k dispozici - plyn, elektřina, obecní voda, vlastní studna. K dispozici je zahradní kolna. Možnost financování pomocí hypotečního úvěru (nabízíme vyřízení hypotéky u většiny finančních ústavů v ČR). Obec je v hezkém a čistém prostředí. Energetická náročnost budovy - Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení

