

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 4222-479/2017

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: Radiměř 352, okres Svitavy

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 05.05.2017

Zpracováno ke dni: 05.05.2017

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 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: Praze, dne 09.05.2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. 352, příslušenství a pozemků parc. č. st. 472, 473, obec Radiměř, okres Svitavy, katastrální území Radiměř pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.352, obec Radiměř
Adresa předmětu ocenění:	Radiměř 352, okres Svitavy
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Svitavy
Obec:	Radiměř
Ulice:	
Katastrální území:	Radiměř

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 05.05.2017. Prohlídka byla za přítomnosti: Kubicová Zdeňka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Kubicová Zdeňka, č. p. 352, 56907 Radiměř

Nemovitosti:

Rodinný dům č. 352, příslušenství a pozemků parc. č. st. 472, 473, obec Radiměř, okres Svitavy, katastrální území Radiměř.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený, je zde velká půda a nemá vybudované obytné podkrovní. Letopočet na objektu uvádí, že objekt byl postaven v roce: 1934. V roce 1997 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: podlahy - částečná (betonové podlahy), okna - celková (výměna za starší dřevěná kastlová okna), dále v roce 2002: rozvody elektřiny - částečná (výměna elektroinstalace společně se změnou dispozice), úprava dispozice - částečná (vestavba zděných příček), rozvody vody - částečná (výměna rozvodů vody společně se změnou dispozice).

Dům je tvořen bytovou jednotkou a velkou stodolou s chlévy. Obě části mají společnou střechu a jsou funkčně propojeny.

Základy má kamenné, konstrukce domu je převážně zděná, z části z kamene na straně stodoly, stěny mají tloušťku 45 cm a stropy tvoří trámy, rákos a na něm položené cihly, ve sklepě jsou stropě klenbové zděné. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky objektu: vápenocementové ze dvou stran v části bytové jednotky, v části stodoly chybí. Zateplení pláště není provedeno.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 2+1. V domě se nachází kuchyně o výměře 13,86 m², komora o výměře 1,60 m², spíž o výměře 1,60 m², chodba o výměře 6,38 m², koupelna o výměře 4,26 m², pokoj o výměře 22,07 m², pokoj o výměře 25,00 m², sklep o výměře 66,28 m². Podlahová plocha činí 74,77 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde instalována kastlová dřevěná okna, v části objektu s venkovními roletami s ručním ovládáním. Obytné prostory mají orientaci na jihovýchod. Koupelna je vybavena klasickou vanou, bez umyvadla. V objektu se nachází podstandardní suché WC v části stodoly. Vnitřní dveře jsou v části dřevěné plné a v části dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků. V kuchyni se nachází linka a elektrický sporák. Do kuchyně není zaveden rozvod vody. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: cementový potěr, lino, v kuchyni je podlaha řešena: cementový potěr, lino, v koupelně je položena keramická dlažba, v chodbě je položena keramická dlažba a ostatní místnosti mají na podlaze cementový potěr. Podlahy jsou značně poškozené a je nutná jejich oprava.

V rodinném domě se nenachází další vybavení.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpady z koupelny vyvedeny ven do volného terénu. Není zde zaveden zemní plyn. Vytápění je řešeno pomocí kamen na tuhá paliva. Topná tělesa nejsou součástí objektu. Objekt nedisponuje zdrojem teple vody.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha domu je zastaralá, okna domu jsou zastaralá, podlahy jsou poškozeny, vybavení v domě je zastaralé, z části nefunkční. V objektu jsou rozvody v podstandardu. Rodinný dům je vhodný k celkové rekonstrukci.

Na pozemku, který náleží k objektu, jsou okrasné dřeviny, jako oplocení k části pozemku byl použit dřevěný plot, z větší části je pozemek neoplocený. Sklon pozemku je svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. K objektu náleží malý dřevěný přístřešek na dřevo.

Poloha domu je v části obce, která je stavebně nesrostlá s její sídelní částí a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Veškerá občanská vybavenost obce se nachází daleko a je nutné dojíždět. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. 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, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

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

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis			
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt	
	Počet nadzemních podlaží	1	
	Dům byl postaven v roce	1934	
	Zdroj informace o době výstavby	dle letopočtu uvedeného na objektu	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		rozvody elektřiny	částečná
		podlahy	částečná
		okna	celková
		úprava dispozice	částečná
		rozvody vody	částečná
	Základy	kamenné	
	Konstrukce	zděná, z části z kamene na straně stodoly	
	Stropy	trámové, rákos, položené cihly, ve sklepech klenbové	
	Tloušťka stěn	45 cm	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	eternitové šablony	

	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	vápenocementové, chybí		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Typ oken v domě	Dřevěná kastlová		
	Orientace oken obytných místností	jihovýchod		
	Vybavení koupelny	klasická vana		
	Toaleta	Pouze podstandardní suché WC ve stodole		
	Vstupní dveře	dřevěné bezpečnostní		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák		
	Dispozice RD	2+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	Kuchyně	Kuchyně	13,86 m ²
		Ostatní prostory	komora	1,60 m ²
		Ostatní prostory	spíž	1,60 m ²
		Ostatní prostory	chodba	6,38 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	4,26 m ²
		Pokoj	pokoj	22,07 m ²
		Pokoj	pokoj	25,00 m ²
		Podlahová plocha 74,77 m ²		
		příslušenství	Sklep	66,28 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 141,05 m ²		
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	odpady z koupelny vyvedeny ven do volného terénu		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	kamna		
	Topná tělesa	chybí		
	Řešení ohřevu vody	chybí		
	Podlahy v domě	obytné místnosti: cementový potěr, lino kuchyně: cementový potěr, lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: cementový potěr		
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí		

	Vady rodinného domu	rozvody: podstandardní prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: poškozený prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: bez vad
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	Přístřešek na dřevo
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	dřevěný plot, z části neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, 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, 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 bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	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	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 05.05.2017 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. 352, obec Radiměř

Rodinný dům č.p. 352 obec Radiměř					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Radiměř, okres Svitavy	74.7667 m ² , 2+1, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	1178 m ²	stodola, velká půda, velký sklep, bez kanalizace, vodovod, kamna na TP, chemické WC
1	Vendolí, okres Svitavy	88 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	453 m ²	stodola, garáž, vodovod, kanalizace, akumulární kamna nebo kamna na TP
2	Vendolí, okres Svitavy	60 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	249 m ²	3+1, vodovod, kamna na TP
3	Bohuňov, okres Svitavy	80 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1900 m ²	ÚT plynové nebo na TP, vodovod, kanalizace, plyn
4	Stašov, okres Svitavy	60 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1380 m ²	stodola, dílna, studna, vodovod, kamna na TP, chemické WC
5	Sluneční údolí, Březová nad Svitavou, okres Svitavy	65 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	398 m ²	garáž, vodovod, plyn, kanalizace, plastová okna, nefunkční WC a koupelna, prasklé zdi

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	10.170 Kč	Nepoužit	10.170,45 Kč	1,02	0,99	1,10	0,91	1,07	1,07	1,1573	8.788 Kč
2	9.833 Kč	0,90	8.850,00 Kč	1,02	1,01	0,98	0,89	0,98	1,10	0,9686	9.137 Kč
3	11.875 Kč	Nepoužit	11.875,00 Kč	0,98	0,99	1,09	1,12	1,05	1,06	1,3183	9.008 Kč
4	13.000 Kč	Nepoužit	13.000,00 Kč	1,02	1,02	0,99	1,03	1,01	1,15	1,2322	10.550 Kč
5	10.000 Kč	0,90	9.000,00 Kč	1,10	1,01	1,04	0,90	1,03	1,02	1,0925	8.238 Kč
Celkem průměr											9.144,00 Kč
Minimum											8.238,00 Kč
Maximum											10.550,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											858,00 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											8.286,00 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											10.002,00 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

9.144,00 Kč/m²

*

74,77 m²

= 683.667 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

684.000,-- Kč

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

Rodinný dům č.p. 352 obec Radiměř					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Radiměř, okres Svitavy	74.7667 m ² , 2+1, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	1178 m ²	stodola, velká půda, velký sklep, bez kanalizace, vodovod, kamna na TP, chemické WC
1	Vendolí, okres Svitavy	88 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	453 m ²	stodola, garáž, vodovod, kanalizace, akumulční kamna nebo kamna na TP
2	Vendolí, okres Svitavy	60 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	249 m ²	3+1, vodovod, kamna na TP
3	Bohuňov, okres Svitavy	80 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1900 m ²	ÚT plynové nebo na TP, vodovod, kanalizace, plyn
4	Stašov, okres Svitavy	60 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1380 m ²	stodola, dílna, studna, vodovod, kamna na TP, chemické WC
5	Sluneční údolí, Březová nad Svitavou, okres Svitavy	65 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	398 m ²	garáž, vodovod, plyn, kanalizace, plastová okna, nefunkční WC a koupelna, praské zdi

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	10.170	1,00	10.170,45
2	9.833	0,90	8.850,00
3	11.875	1,00	11.875,00
4	13.000	1,00	13.000,00
5	10.000	0,90	9.000,00
Maximální hodnota		13.000,00	(případ č.4)
Minimální hodnota		8.850,00	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,4689	OK
Aritmetický průměr		10.579,09	

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

Rodinný dům č.p. 352 obec Radiměř						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Radiměř, okres Svitavy	74.7667 m ² , 2+1, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	1178 m ²	stodola, velká půda, velký sklep, bez kanalizace, vodovod, kamna na TP, chemické WC	
1	Vendolí, okres Svitavy	88 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	453 m ²	stodola, garáž, vodovod, kanalizace, akumulční kamna nebo kamna na TP	2
2	Vendolí, okres Svitavy	60 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	249 m ²	3+1, vodovod, kamna na TP	3
3	Bohuňov, okres Svitavy	80 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1900 m ²	ÚT plynové nebo na TP, vodovod, kanalizace, plyn	1
4	Stašov, okres Svitavy	60 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1380 m ²	stodola, dílna, studna, vodovod, kamna na TP, chemické WC	1
5	Sluneční údolí, Březová nad Svitavou, okres Svitavy	65 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	398 m ²	garáž, vodovod, plyn, kanalizace, plastová okna, nefunkční WC a koupelna, praské zdi	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	10.170	1,00	10.170,45	2	20.340,90
2	9.833	0,90	8.850,00	3	26.550,00
3	11.875	1,00	11.875,00	1	11.875,00
4	13.000	1,00	13.000,00	1	13.000,00
5	10.000	0,90	9.000,00	3	27.000,00
Mezisoučet				10	98.765,90
<u>Celkem</u>					<u>9.876,59</u>

Základní cena: 9.876,59 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$9.876,59 * 0,9259 = \mathbf{9.144,99 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{9.144,99 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\mathbf{* 74,77 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{= 683.770,90 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{684.000,00,-- \text{ Kč}}$$

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

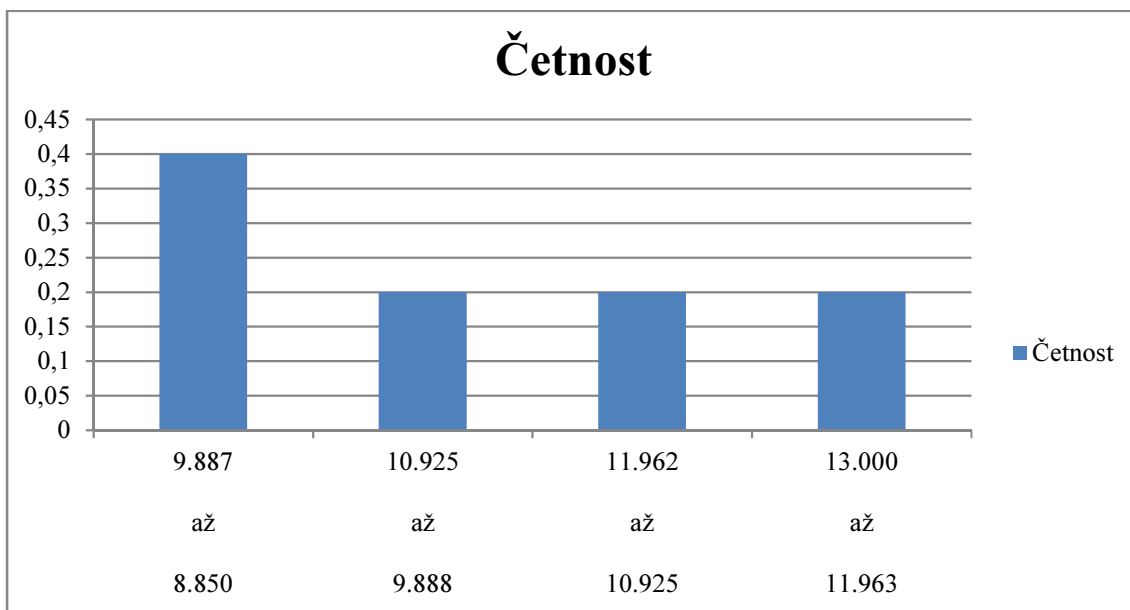
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	10.170	1,00	10.170,45
2	9.833	0,90	8.850,00
3	11.875	1,00	11.875,00
4	13.000	1,00	13.000,00
5	10.000	0,90	9.000,00

Střední hodnota	10.579,09
Medián	10.170,45
Rozdíl max-min	4.150,00
Minimum	8.850,00
Maximum	13.000,00

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
8.850	až	9.887	2	0.4
9.888	až	10.925	1	0.2
10.925	až	11.962	1	0.2
11.963	až	13.000	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **8.850,00 Kč/m²** do **9.887,00 Kč/m²**

* 74,77 m²

od **661.714,50 Kč** do **739.250,99 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **662.000,00,-- Kč** do **739.000,00,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

684.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

684.000,00,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 662.000,00,-- Kč do 739.000,00,-- 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

684.000 Kč

Slovy: šestsetosmdesátčtyřtisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 09.05.2017

D. Znalecká doložka

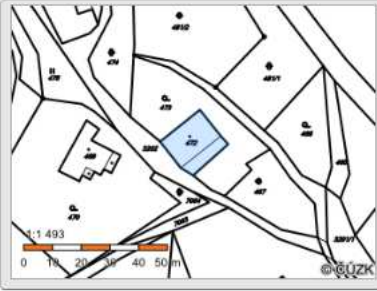
Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění 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 4222-479/2017 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 472	
Obec:	Radiměř [578657]	
Katastrální území:	Radiměř [737852]	
Číslo LV:	296	
Výměra [m ²]:	280	
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:	Radiměř [137855] , č. p. 352; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 472
Stavební objekt:	č. p. 352
Adresní místa:	č. p. 352

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kubicová Zdeňka, č. p. 352, 56907 Radiměř	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kubicová Zdeňka
Zahájení exekuce - Kubicová Zdeňka
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	473
Obec:	Radiměř [578657]
Katastrální území:	Radiměř [737852]
Číslo LV:	296
Výměra [m ²]:	898
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kubicová Zdeňka, č. p. 352, 56907 Radiměř	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
83554	898

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kubicová Zdeňka
Zahájení exekuce - Kubicová Zdeňka
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu



Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 88 m², Vendolí

Celková cena: 895.000 Kč

Adresa: Vendolí, okres Svitavy

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



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

Adresa	Vendolí, okres Svitavy
Cena	895.000
Poznámka k ceně	895 000 Kč za nemovitost
Provize	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená
Typ domu	Patrový
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí
Zastavěná plocha (m2)	146

Plocha užitná	88
Podlahová plocha	88
Plocha přidruženého pozemku	453
Elektrina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Neuvedeno
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Nabídka prodeje samostatně stojícího rodinného domu v obci Vendolí (okres Svitavy). Dům sestává z verandy, chodby, kuchyně, ložnice, velkého obývacího pokoje, koupelny s WC, garáže a stodoly. Topení je zajišťováno akumulací kamny nebo kamny na tuhá paliva. Zavedena je elektřina, voda, objekt je napojen na obecní kanalizaci. Vedle domu se nachází rozlehlá osluněná zahrada (841 m²). Dům je obsluhovaný z obecní komunikace ze severní i jižní strany. Dům je určen k rekonstrukci. Celková výměra parcel je 1294 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 60 m², Vendolí

Celková cena: 590.000 Kč

Adresa: Vendolí, okres Svitavy

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



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

Adresa	Vendolí, okres Svitavy
Cena	590.000
Poznámka k ceně	590 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Provize	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená
Typ domu	Přízemní
Počet nadzemních podlaží	1
Stav objektu	Před rekonstrukcí
Zastavěná plocha (m2)	140

Plocha užitná	74
Podlahová plocha	60
Plocha přidruženého pozemku	249
Elektrina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Neuvedeno
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Nabízíme k prodeji menší jednopatrový rodinný dům s možností půdní vestavby o dispozici 3+1 v obci Vendolí, okres Svitavy. Obec Vendolí se nachází 5km od Svitav a 12km od Poličky. Dům je určen k rekonstrukci a je napojen na el. energii, obecní vodovod. Dům stojí v klidné části obce nedaleko základní školy, školky, obchodu a obecního úřadu. Nutno vidět. S financováním Vám rádi pomůžeme. K dispozici ihned. Bližší informace u makléře. Doporučujeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 80 m², Bohuňov

Celková cena: 950.000 Kč

Adresa: Bohuňov, okres Svitavy

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



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

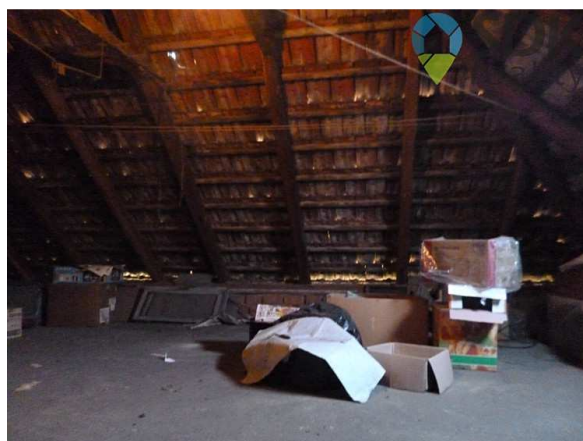
Adresa	Bohuňov, okres Svitavy
Cena	950.000
Poznámka k ceně	950 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Provize	+ provize RK
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Přízemní
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí
Zastavěná plocha (m2)	469

Plocha užitná	80
Podlahová plocha	Neuvedeno
Plocha přidruženého pozemku	1900
Elektrina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Array
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům 2+1, obec Bohuňov, okres Svitavy. Dům stojí na pozemku o celkové výměře 1900 m², užitná plocha je cca 80 m². Dispozice domu: vchodové dveře vedou do zimní zahrady, kde by se dalo vytvořit velmi příjemné zázemí domu. Dalšími dveřmi vcházíme do chodby, z níž je vstup do kuchyně a obývacího pokoje, vstup do ložnice, vstup do koupelny se sprchovým koutem a samostatného WC, vstup do komory a vstup na půdu, která by byla vhodná k půdní vestavbě. Dům je určen k částečné rekonstrukci, již proběhla rekonstrukce koupelny, radiátorů, plynového kotle. Velkou výhodou domu je zahrada, která svou velikostí a okolní přírodou vybízí k vybudování hezkého posezení. K domu náleží stodola o velikosti 146 m². Velké zásoby dřeva majitele zaručí několik topných sezón bez nákladů na topení, vytápění domu je na tuhá paliva nebo plyn. Další součástí pozemku je samostatně stojící dům, který je určen k celkové rekonstrukci nebo ke zbourání a část pozemku využít dle představ nového majitele. IS: veřejný vodovod, rozvody vody a elektřiny původní při výstavbě domu, vytápění ústřední plynové nebo ústřední na tuhá paliva. V případě zájmu a bližších informací kontaktujte realitní makléřku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

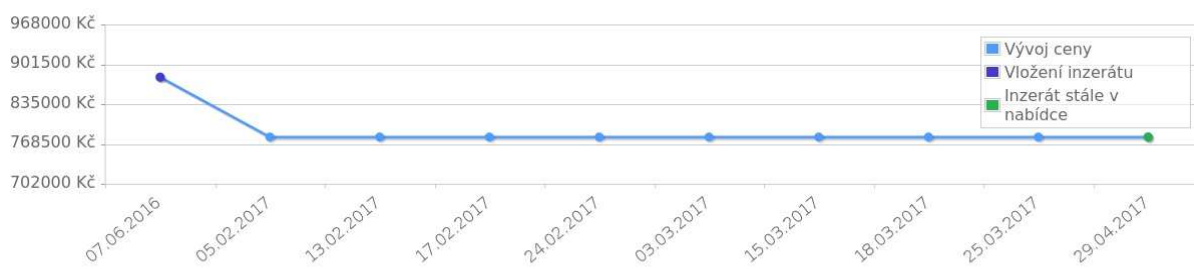


Prodej, Rodinný dům, 60 m², Stašov

Celková cena: 780.000 Kč

Adresa: Stašov, okres Svitavy

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



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

Adresa	Stašov, okres Svitavy
Cena	780.000
Poznámka k ceně	780 000 Kč za nemovitost
Provize	+ provize RK
Konstrukce budovy	Smišená
Typ domu	Přízemní
Počet nadzemních podlaží	1
Stav objektu	Špatný
Zastavěná plocha (m2)	178

Plocha užitná	70
Podlahová plocha	60
Plocha přidruženého pozemku	1380
Elektrina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Neuvedeno
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Okraj obce

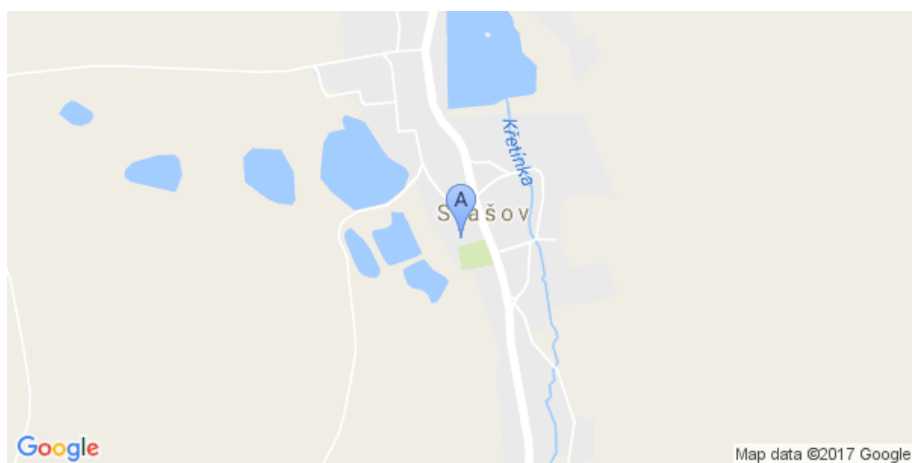
Slovní popis

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Stašov nedaleko Poličky. Dům sestává z prostorné vstupní chodby, obytné kuchyně, dvou pokojů a koupelny. WC je chemické. Voda je z vlastního zdroje, možnost napojení na obecní vodovod. Vytápění domu je lokální na tuhá paliva. Z nebytových prostor k domu náleží stodola a dílna. Velké půdní prostory vhodné půdní vestavbě. Okolí obce je vyhledávanou turistickou lokalitou, jsou zde široké možnosti pro turistiku, cykloturistiku, houbaření, v zimě lyžování. Do konce dubna 2017 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,54 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 65 m², Sluneční údolí, Březová nad Svitavou

Celková cena: 650.000 Kč

Adresa: Sluneční údolí, Březová nad Svitavou, okres Svitavy

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



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

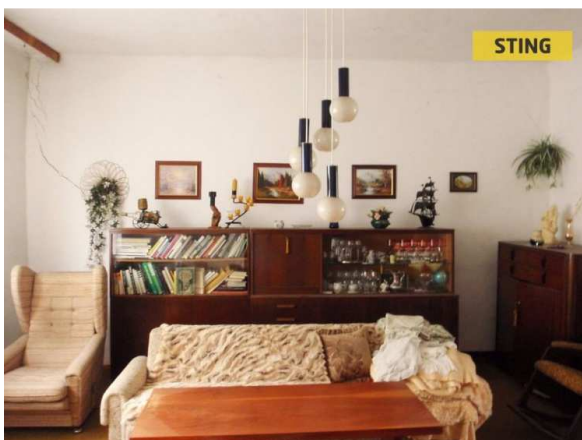
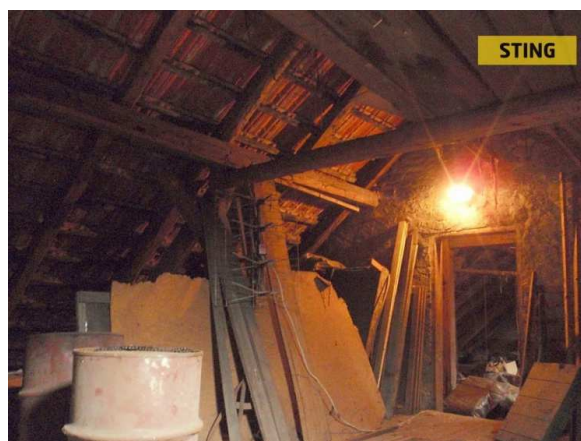
Adresa	Sluneční údolí, Březová nad Svitavou
Cena	650.000
Poznámka k ceně	650 000 Kč za nemovitost (k jednání)
Provize	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová
Typ domu	Přízemní
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí
Zastavěná plocha (m2)	245

Plocha užitná	120
Podlahová plocha	65
Plocha přidruženého pozemku	398
Elektrina	Neuvedeno
Voda	Neuvedeno
Odpad	Array
Plyn	Neuvedeno
Topení	Neuvedeno
Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji řadový rodinný dům k rekonstrukci, na pozemku celkem cca 400m², v Březové nad Svitavou, ve Slunečním údolí. Dům má dispozici 3+1, má samostatný vchod a vjezd do garáže, vše propojené se zastřešeným dvorkem, který je možné přestavět na vstupní halu nebo jiný objekt. Dům je napojen na el. rozvod 230/400V, vodovod, plynovod i kanalizaci. Vytápění je ústřední plynové nebo na TP. Technický stav domu je celkem dobrý včetně krovů a střešní krytiny. V domě je nutné sanovat nefunkční WC a koupelnu, která je ve stavu započaté rekonstrukce a praskl zde přívod vody. Také je nutno vyřešit trhliny v přístavku verandy a v některých zdech, vzniklých zřejmě během výstavby a rekonstrukce kanalizace. V roce 2014 byla vyměněna okna do ulice za plastová. Součástí domu je hospodářská budova vhodná k úpravě na zahradní domek a menší sklep, přístupný ze zahrady. O ceně je možno jednat s majitelem. Doporučujeme prohlídku. Do konce dubna 2017 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,54 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

