

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8090-554/2019

Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.
Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny podílu ½ nemovitých věcí
za účelem: exekuční řízení č. 124 EX 5861/13.

Adresa předmětu ocenění: č.p. 111, Jamné, okres Jihlava

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 18.02.2019

Zpracováno ke dni: 18.02.2019

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

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.
Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.03.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny podílu ½ rodinného domu č.p. 111 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 132, 512/2 v obci Jamné, okres Jihlava, katastrální území Jamné u Jihlavy za účelem: exekuční řízení č. 124 EX 5861/13.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 111, obec Jamné
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 111, Jamné, okres Jihlava
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Jamné
Ulice:	
Katastrální území:	Jamné u Jihlavy

3. Prohlídka a zaměření

Venkovní obhlídka nemovitosti za přítomnosti pana Miroslava Hrdiny byla provedena dne 18.02.2019. Prohlídka vnitřních prostor nebyla provedena. Spolumajitel nemovitosti neumožnil přístup.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při obhlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Hrdina Miroslav, č. p. 111, 58827 Jamné, podíl ½

Hrdinová Vladimíra, č. p. 111, 58827 Jamné, podíl ½

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 111 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 132, 512/2 v obci Jamné, okres Jihlava, katastrální území Jamné u Jihlavy.

6. Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav nebylo možné zcela ověřit. Spolumajitel nemovitosti neumožnil přístup do vnitřních prostor nemovitosti. Níže uvedený popis a užitná plocha vychází především z popisu spolumajitele. Vzhledem k celkové zastavěné ploše obytné části domu (cca 105m²) je uvedená užitná plocha 80m² odpovídající. Vzhledem ke výše uvedeným informacím nemusí popis a užitná plocha odpovídat skutečnosti.

7. Celkový popis nemovitosti

Spolumajitel nemovitosti neumožnil přístup do vnitřních prostor nemovitosti. Níže uvedený popis a užitná plocha vychází především z popisu spolumajitele. Vzhledem ke výše uvedené informaci nemusí popis a užitná plocha odpovídat skutečnosti.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, nachází se zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1923. V roce 1960 proběhla celková modernizace objektu, mezi lety 1991 a 1994 pak proběhla rekonstrukce podlah, výměna oken a byly instalovány nové rozvody ÚT.

Základy jsou smíšené, konstrukce objektu je z části smíšená, převážně zděná z pálených cihel, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Střecha je sedlová, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější úprava pláště objektu: vápenocementové omítky, z části poškozené. Stavba není zateplena.

Dispozičně je dům řešen jako 3+1. V domě se nachází obývací pokoj, ložnice, pokoj, kuchyně, předstíh, koupelna, WC, sklep o výměře 6,00 m². Podlahová plocha činí 80,00 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 86,00 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na severovýchod, severozápad, jihozápad. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. V domě jsou použity dřevěné plné interiérové dveře, mají dřevěné nebo ocelové zárubně. Vchodové dveře jsou plastové. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: cementový potěr, lino, v kuchyni je podlaha řešena: cementový potěr, lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je keramická dlažba. Ostatní místnosti mají na podlaze cementový potěr.

Dalším vybavením domu jsou krbová kamna.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Zdrojem vody je: vodovod, kopaná studna 6m na užitkovou vodu, má připojení na veřejnou kanalizaci a zemní plyn je zaveden. Řešení vytápění v domě: plynové WAW, elektrické přímotopy, krbová kamna. Topná tělesa jsou zastoupena závěsnými zářiči. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Stěny vykazují známky poškození, střecha je bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení v domě je zastaralé a rozvody v domě jsou zastaralé. Rodinný dům je vhodný k rekonstrukci.

Na pozemku jsou ovocné dřeviny a plot pozemku tvoří pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: navazující zděná kolna, skleník.

Dům je situovaný v jižní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. 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 není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, 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 místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 18.02.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

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 prodejkch 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 přikládáná 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. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

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. 111, obec Jamné

Rodinný dům č.p. 111 obec Jamné					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Jamné, okres Jihlava	80 m ² , 3+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	580 m ²	samostatný, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., WAW, přímotopy, kolna, sklep
1	Odunec, okres Třebíč	79 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	4212 m ²	samostatný, 2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP+plyn. kotel (nefunkční)
2	Jersín, okres Jihlava	118 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1408 m ²	samostatný, 2+1, ÚT, dílna, stodola, sklep
3	Vilémovice, okres Havlíčkův Brod	126 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	323 m ²	samostatný, 2+1, bez kuch. linky, ÚT-plyn. kotel + krb, sklep
4	Družstevní, Havlíčkova Borová, okres Havlíčkův Brod	141 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	428 m ²	samostatný, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, stodola
5	Želetavská, Nová Říše, okres Jihlava	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	288 m ²	samostatný, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel + kotel na TP, garáž, hosp. budova

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	8.101,27 Kč	Nepoužit	8.101,27 Kč	0.90	1.00	0.95	1.25	0.90	1.00	0.9619	8.422,15 Kč
2	4.881,36 Kč	0.9	4.393,22 Kč	0.97	0.98	0.95	1.10	0.90	0.90	0.8046	5.460,13 Kč
3	6.111,11 Kč	0.9	5.500,00 Kč	0.90	0.98	1.00	0.95	1.00	0.90	0.7541	7.293,46 Kč
4	4.822,70 Kč	Nepoužit	4.822,70 Kč	0.95	0.97	1.05	0.98	1.05	0.90	0.8961	5.381,88 Kč
5	7.950,00 Kč	0.9	7.155,00 Kč	0.90	0.99	0.96	0.95	1.10	1.00	0.8939	8.004,25 Kč
Celkem průměr											6.912,37 Kč
Minimum											5.381,88 Kč
Maximum											8.422,15 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.420,23 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											5.492,14 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											8.332,60 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 průměrně 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

6.912,37 Kč/m²

*

80,00 m²

= 552.990 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

553.000,-- Kč

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

Rodinný dům č.p. 111 obec Jamné					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Jamné, okres Jihlava	80 m ² , 3+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	580 m ²	samostatný, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., WAW, přímotopy, kolna, sklep
1	Odunec, okres Třebíč	79 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	4212 m ²	samostatný, 2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP+plyn. kotel (nefunkční)
2	Jersín, okres Jihlava	118 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1408 m ²	samostatný, 2+1, ÚT, dílna, stodola, sklep
3	Vilémovice, okres Havlíčkův Brod	126 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	323 m ²	samostatný, 2+1, bez kuch. linky, ÚT-plyn. kotel + krb, sklep
4	Družstevní, Havlíčkova Borová, okres Havlíčkův Brod	141 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	428 m ²	samostatný, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, stodola
5	Želetavská, Nová Říše, okres Jihlava	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	288 m ²	samostatný, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel + kotel na TP, garáž, hosp. budova

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	8.101,27	-	8.101,27
2	4.881,36	0,90	4.393,22
3	6.111,11	0,90	5.500,00
4	4.822,70	-	4.822,70
5	7.950,00	0,90	7.155,00
Maximální hodnota		8.101,27	(případ č.1)
Minimální hodnota		4.393,22	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,8440	OK
Aritmetický průměr		5.994,44	

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

Rodinný dům č.p. 111 obec Jamné						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Jamné, okres Jihlava	80 m ² , 3+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	580 m ²	samostatný, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., WAW, přímotopy, kolna, sklep	X
1	Odunec, okres Třebíč	79 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	4212 m ²	samostatný, 2+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-kotel na TP+plyn. kotel (nefunkční)	3
2	Jersín, okres Jihlava	118 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1408 m ²	samostatný, 2+1, ÚT, dílna, stodola, sklep	2
3	Vilémovice, okres Havlíčkův Brod	126 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	323 m ²	samostatný, 2+1, bez kuch. linky, ÚT-plyn. kotel + krb, sklep	2
4	Družstevní, Havlíčkova Borová, okres Havlíčkův Brod	141 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	428 m ²	samostatný, 4+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel, stodola	3
5	Želetavská, Nová Říše, okres Jihlava	100 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	288 m ²	samostatný, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., ÚT-plyn. kotel + kotel na TP, garáž, hosp. budova	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	8.101,27	-	8.101,27	3	24.303,81
2	4.881,36	0,90	4.393,22	2	8.786,44
3	6.111,11	0,90	5.500,00	2	11.000,00
4	4.822,70	-	4.822,70	3	14.468,10
5	7.950,00	0,90	7.155,00	2	14.310,00
Mezisoučet				12	72.868,35
<u>Celkem</u>					<u>6.072,36</u>

Základní cena: 6.072,36 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$6.072,36 * 1,0600 = \mathbf{6.436,70 \text{ Kč/m}^2}$$

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

6.436,70 Kč/m²

* 80,00 m²

= 514.936,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

515.000,-- 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	8.101	-	8.101,27
2	4.881	0,90	4.393,22
3	6.111	0,90	5.500,00
4	4.823	-	4.822,70
5	7.950	0,90	7.155,00

Střední hodnota	5.994,44
Medián	5.500,00
Rozdíl max-min	3.708,05
Minimum	4.393,22
Maximum	8.101,27

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
4.393	až	5.320	2	0.4
5.320	až	6.247	1	0.2
6.247	až	7.174	1	0.2
7.174	až	8.101	1	0.2

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

553.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

515.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 351.000,-- Kč do 426.000,-- Kč

Podíl ½

$553.000 * (1/2) = 276.500,-- \text{ Kč}$

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu ½ předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

276.000 Kč

Slovy: dvěstěsedmdesátšesttisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 11.03.2019

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.

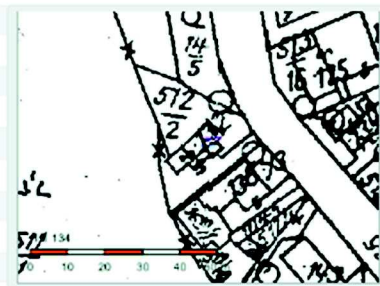
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8090-554/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 132
Obec:	Jamné (587249)
Katastrální území:	Jamné u Jihlavy (656615)
Číslo LV:	126
Výměra [m²]:	283
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880 Z.S.VII-16-04
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Jamné (56618) č. p. 111; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 132
Stavební objekt:	č. p. 111
Adresní místo:	č. p. 111

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hrdina Miroslav, č. p. 111, 58827 Jamné	1/2
Hrdinová Vladimíra, č. p. 111, 58827 Jamné	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

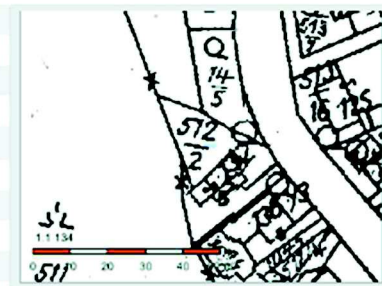
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Hrdina Miroslav

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	512/2
Obec:	Jamné (587249)
Katastrální území:	Jamné u Jihlavy (656615)
Číslo LV:	126
Výměra [m ²]:	297
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880.Z.S.VII-16-04
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hrdina Miroslav, č. p. 111, 58827 Jamné	1/2
Hrdinová Vladimíra, č. p. 111, 58827 Jamné	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72901	297

Omezení vlastnického práva

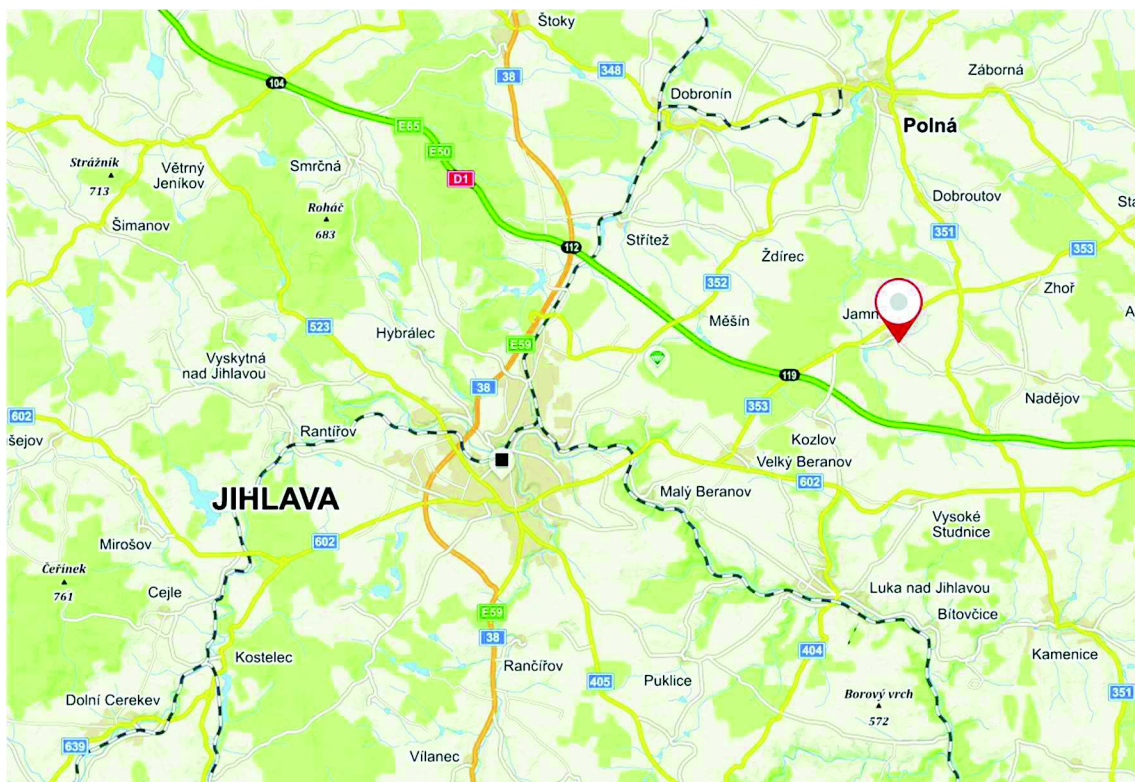
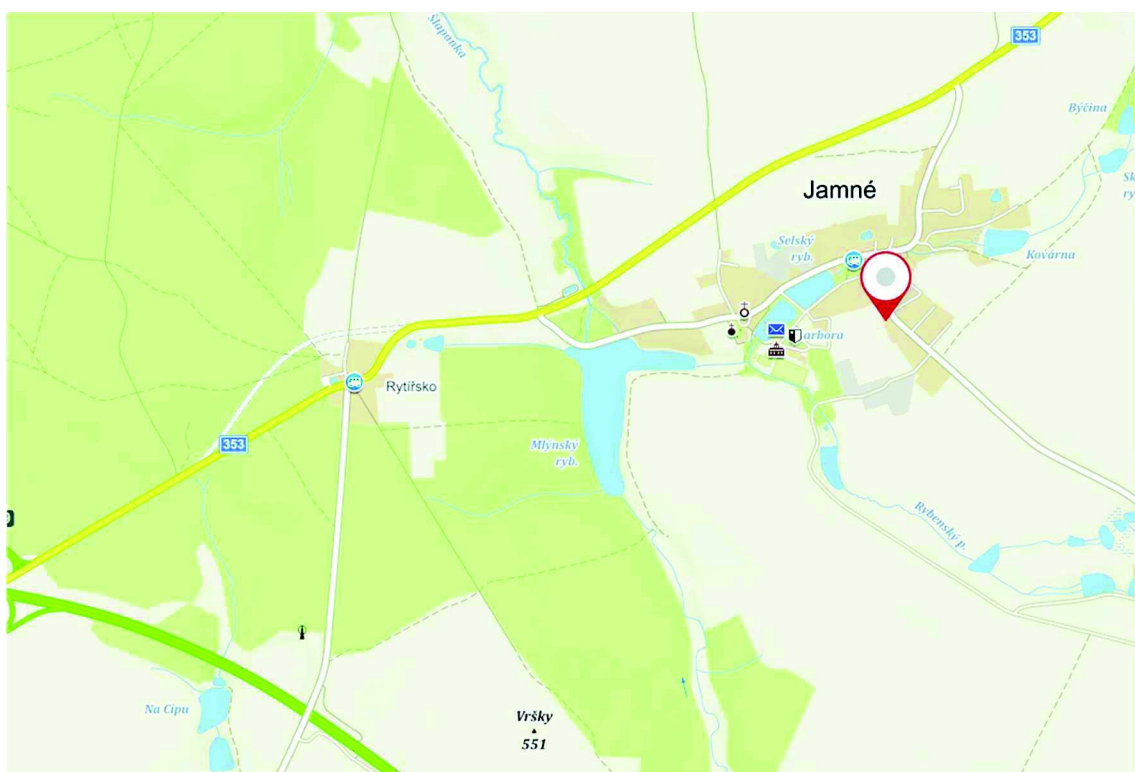
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Hrdina Miroslav



Mapa



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

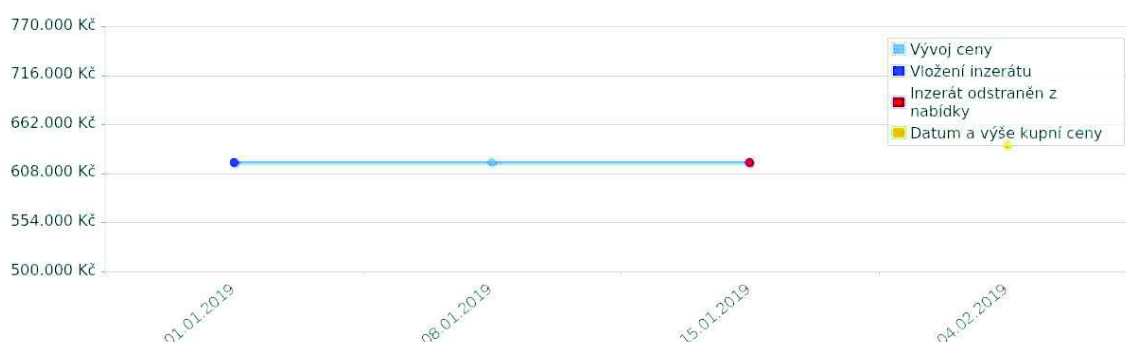


Prodej, Rodinný dům, 79 m², Odunec, okres Třebíč

Celková cena: 640.000 Kč

Adresa: Odunec, okres Třebíč

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



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

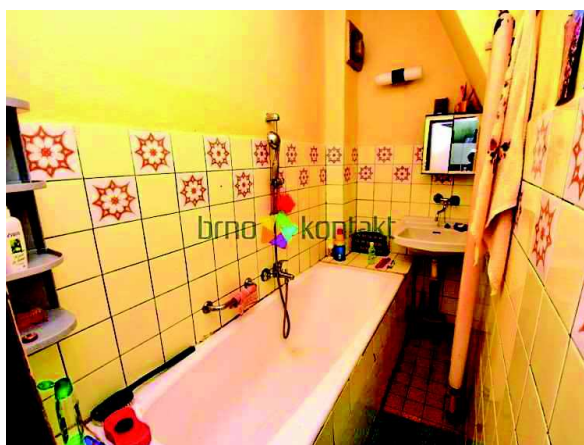
Adresa	Odunec, okres Třebíč	Typ domu	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	640 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	1
Kupní smlouva podepsaná dne	04.02.2019	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Číslo řízení	V-646/2019	Plocha užitná	79
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	4212

Slovní popis

Nabízíme vám exkluzivně v rámci probíhajícího insolvenčního řízení k prodeji rodinný dům 2+1 v obci Odunec. Nemovitost byla postavena jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží a není podsklepena. Stáří více než 80 let. Významnější modernizace byla provedena odhadem v 60. letech. Dům vykazuje známky poškození, běžná údržba je zanedbaná, předpokládá se rozsáhlejší rekonstrukce. Základy jsou smíšené, obvodové zdivo smíšené, stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Tvar střechy sedlový, střešní krytinu tvoří pálená taška. Nemovitost je dispozičně řešena jako 2+1. Okna jsou

dřevěná dvojsklem, v části EURO okna. Obytné prostory jsou orientovány na sever. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. V obytných místnostech je prkenná podlaha, kuchyně má na podlaze lino, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je keramická dlažba. Ostatní místnosti mají na podlaze lino. Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Do objektu je zaveden vodovod, dům je napojen na jímku a zemní plyn je rovněž zaveden. Dům má ústřední topení pomocí kotle na tuhá paliva a plyn (v současné době je vytápění nefunkční) a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen centrálně. Objekty jsou postaveny na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Nemovitost je v současné chvíli užívána vlastníkem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

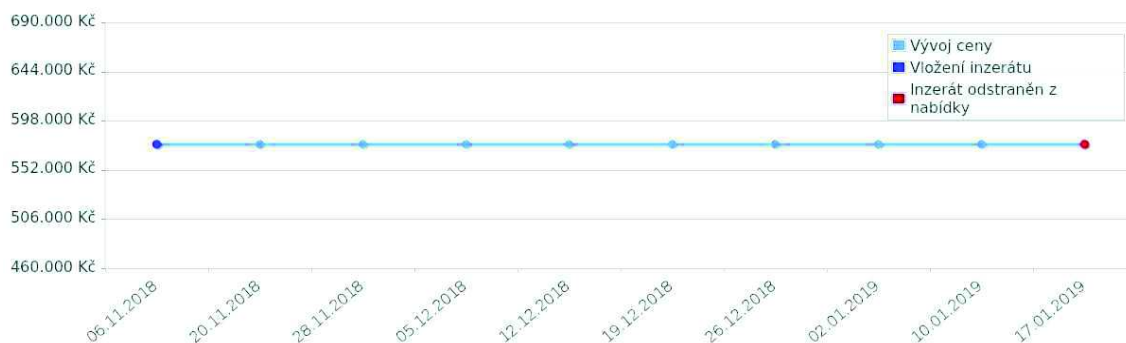


Prodej, Rodinný dům, 118 m², Jersín, okres Jihlava

Celková cena: 576.000 Kč

Adresa: Jersín, 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	Jersín, okres Jihlava	Stav objektu	Dobrý
Cena	576 000 Kč	Plocha užitná	118
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	1408
Typ domu	Prizemní		

Slovní popis

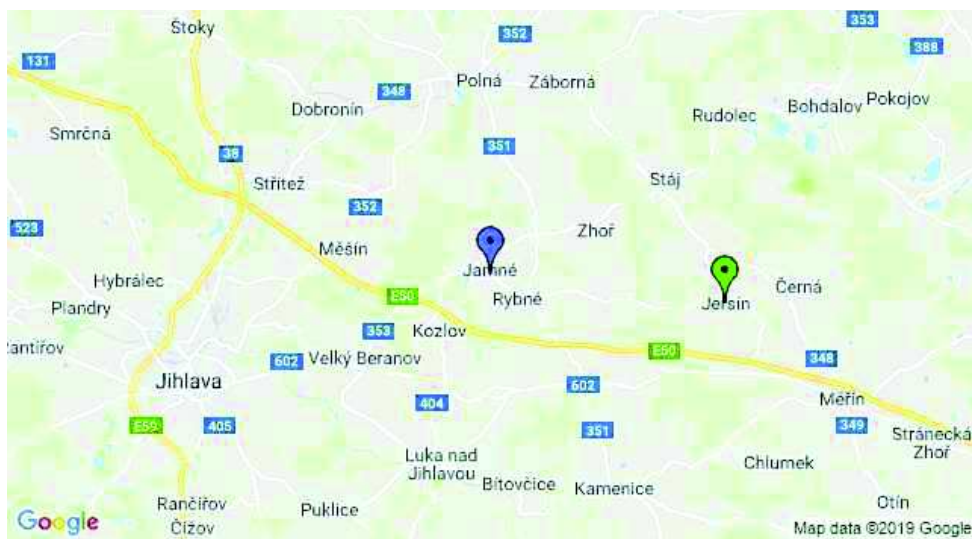
Samostatný zděný dům s jedním podzemním podlažím a jedním nadzemním podlažím. Prohlídka: 12.01.2019 ve 14:00 hod. - Lze domluvit u makléře. Dům v horším stavu, neproběhla rekonstrukce. Dveře dřevěné, okna dřevěná zdvojená. Povrchy podlah betonové, s PVC, z dř.vlýsků a z ker.dlažby. Vytápění ústřední z kotle na TP. Rozvody elektriny světelné i motorové. Rozvody vody studené i teplé, zdroj teplé vody z el.boileru. 1.PP : Sklep 28,79 m² 1.NP : Vstupní chodba (3,47 m²), kuchyně (18,79 m²), pokoj (19,14 m²), pokoj (8,42 m²), chodba s kotlem ÚT (8,62 m²), koupelna (6,80 m²), WC (1,00 m²), komora (3,41 m²), samostatně přístupná dílna se skladem (68,99 m²) Movité věci na fotografiích nejsou součástí prodeje. GPS: N 49°25.14862', E 15°49.91117' Adresa: Jersín 69, 588 25, Jersín, okres Jihlava Ve znaleckém posudku je k dispozici více fotek nemovitosti. Kupující je povinen podepsat kupní smlouvu

nejpozději do 40 dnů od obdržení smlouvy. Kupní cena musí být uhrazena nejpozději při podpisu kupní smlouvy. Prohlídku lze sjednat emailem: jurcikova@gaute.cz alespoň 24 hodin předem. Předmětná nemovitost je prodávána v rámci insolvenčního řízení. Prodejem nemovitosti jakožto majetkové podstaty v insolvenčním řízení zanikají veškerá zástavní práva, která na předmětné nemovitosti vážnou (§ 167 odst. 4 insolvenčního zákona), a účinky všech případných exekucí či výkonů rozhodnutí, jimiž je předmětná nemovitost dotčena, pozbývají účinnosti (§285 odst. 1 insolvenčního zákona), to vše bez ohledu na výši realizační kupní ceny. K předmětné nemovitosti nejsou uzavřeny žádné nájemní smlouvy. Poplatníkem k úhradě daně z nabytí nemovitých věcí z titulu nabytí předmětné nemovitosti je kupující. Správní poplatek (1.000 Kč) spojený s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a správní poplatek (1.000 Kč) spojený s návrhem na výmaz (vkladem) zástavních práv, zaniklých zpeněžením předmětné nemovitosti v insolvenčním řízení, hradí kupující. Předmět prodeje se prodává ve stavu, jak stojí a leží (úhrnkem) dle § 1918 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Konečná cena podléhá souhlasu insolvenčního správce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

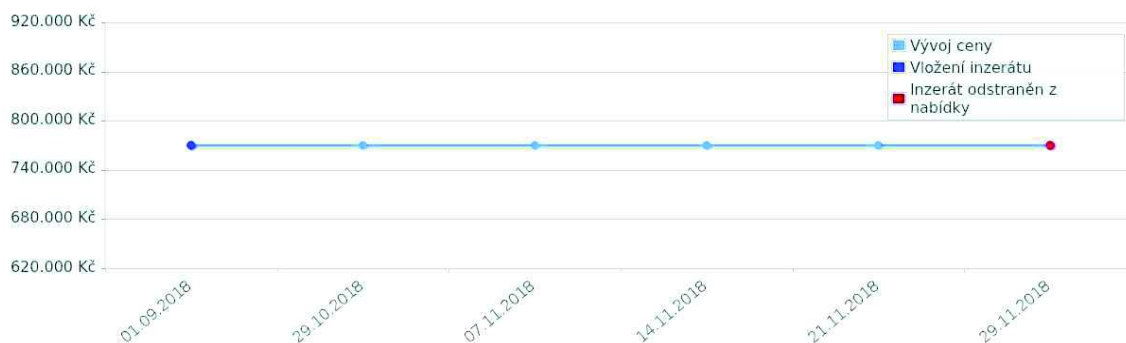


**Prodej, Rodinný dům, 126 m²,
Vilémovice, okres Havlíčkův Brod**

Celková cena: 770.000 Kč

**Adresa: Vilémovice, 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	Vilémovice, okres Havlíčkův Brod	Zastavěná plocha (m2)	132
Cena	770 000 Kč	Plocha užitná	126
Konstrukce budovy	Smíšená	Podlahová plocha	126
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	323
Stav objektu	Před rekonstrukcí		

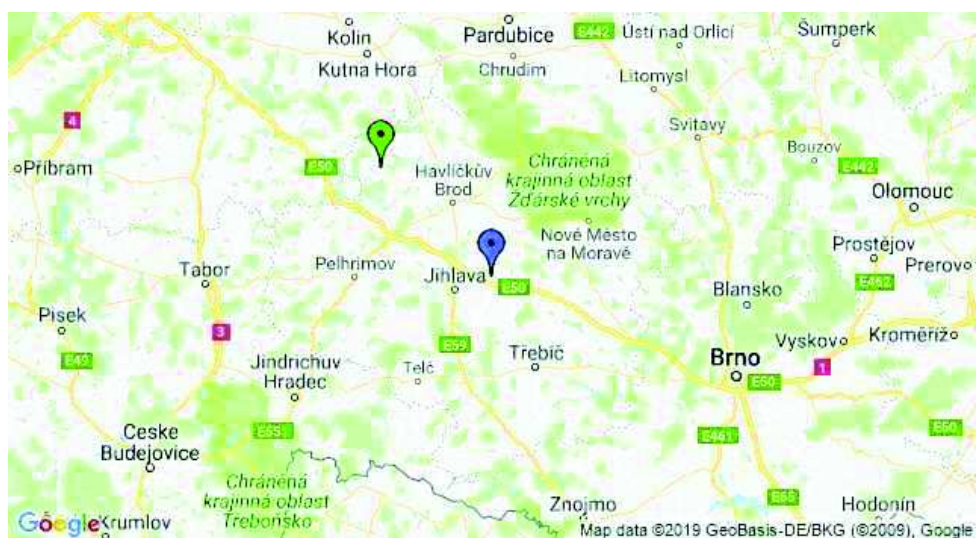
Slovní popis

Nabízíme k prodeji RD 2+1 s příslušenstvím, sklepem a předzahrádkou o CP 323 m² v obci Vilémovice u Ledče nad Sázavou. Dům napojený na elektřinu, obecní vodovod, kanalizaci a plyn. Topení plynovým kotlem nebo krbem. Dobrá dostupnost do Ledče nad Sázavou a do Světlé nad Sázavou. Vhodný k bydlení i celoroční rekreaci. Možnost rozšířit půdní vestavbu. Cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitosti. Zajistíme Vám optimální variantu financování. Bližší informace v RK.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

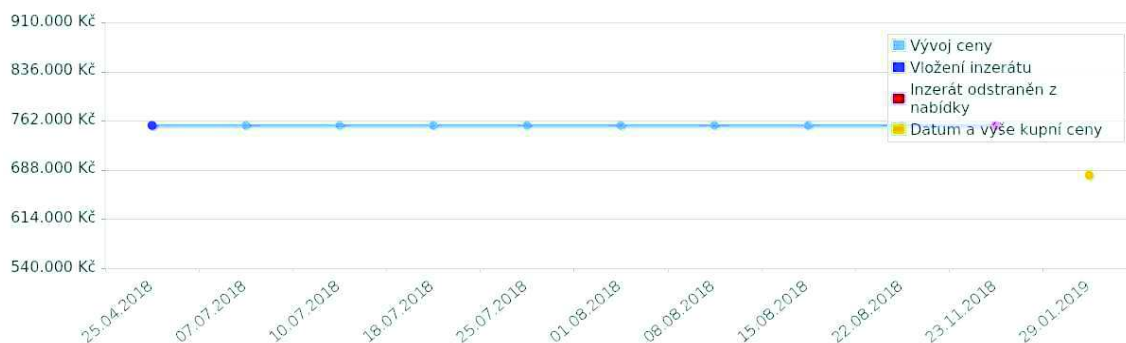


**Prodej, Rodinný dům, 141 m²,
Družstevní, Havlíčkova Borová, okres
Havlíčkův Brod**

Celková cena: 680.000 Kč

**Adresa: Družstevní, Havlíčkova Borová,
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 a v kupní smlouvě)

Adresa	Družstevní, Havlíčkova Borová, okres Havlíčkův Brod	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	680 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	29.01.2019	Zastavěná plocha (m2)	275
Číslo řízení	V-644/2019	Plocha užitná	141
Konstrukce budovy	Smíšená	Podlahová plocha	141
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	428

Slovní popis

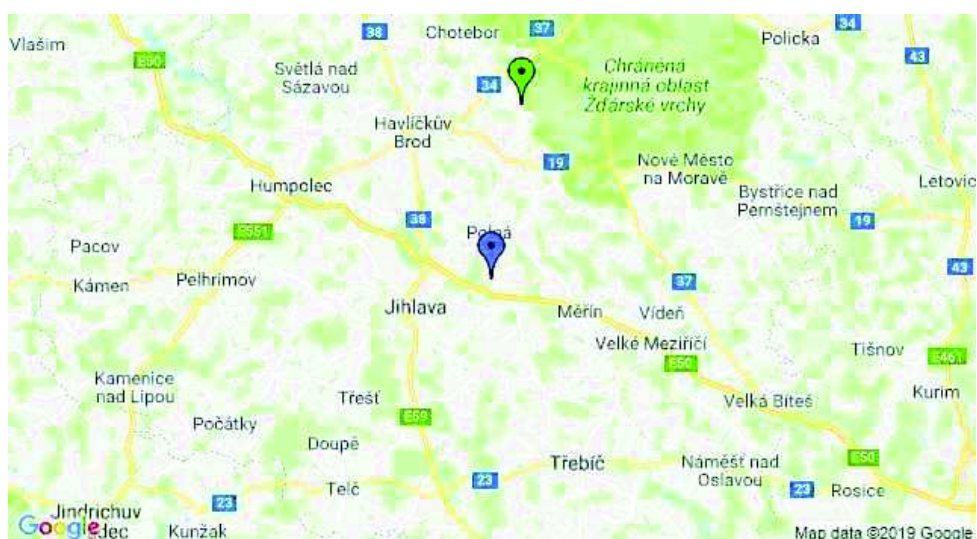
Prodej v insolvenčním řízení, tedy se zárukou, že budoucí vlastník nabude vlastnické právo bez jakýchkoli zatížení. Přízemní rodinný dům nacházející se v jihozápadní části obce Havlíčkova Borová, mezi městy Havlíčkův Brod a Žďár nad Sázavou. Přes sto let starý, v původním stavu, se čtyřmi pokoji, kuchyní a koupelnou s vanou i sprchou. Na pozemku dále stodola. Objekt napojen na všechny sítě - elektřina, vodovod, plyn. Plynový kotel s ústředním topením. Nepodsklepené, prázdné podkroví. Před

rekonstrukcí. Možnost koupit se stávajícím majitelem jako investici. Klidné místo. V případě více zájemců bude upřednostněna nejvyšší nabídka.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

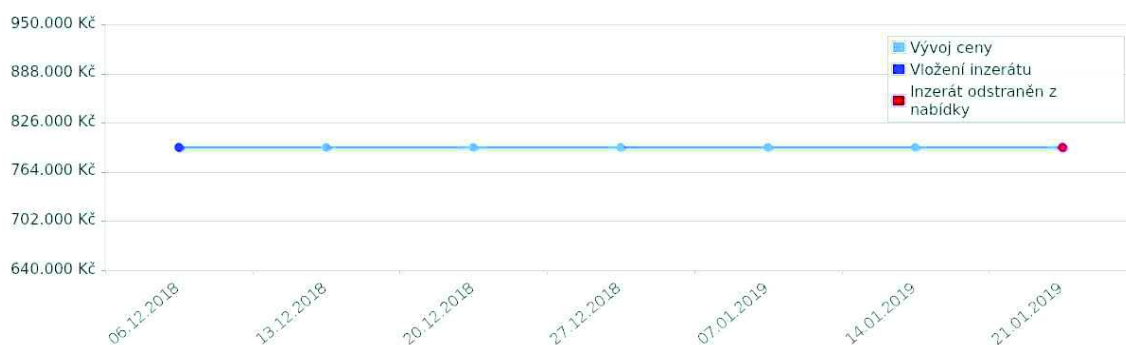


**Prodej, Rodinný dům, 100 m²,
Želetavská, Nová Říše, okres Jihlava**

Celková cena: 795.000 Kč

**Adresa: Želetavská, Nová Říše, 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	Želetavská, Nová Říše, okres Jihlava	Zastavěná plocha (m2)	288
Cena	795 000 Kč	Plocha užitná	100
Konstrukce budovy	Smíšená	Podlahová plocha	100
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	288
Stav objektu	Dobrý		

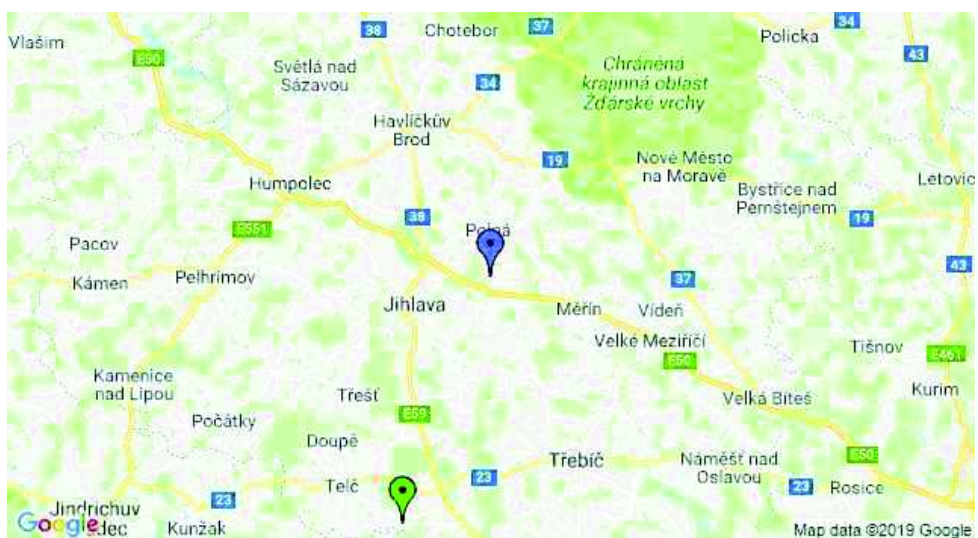
Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům 3+1 s dvorem, garáží a hospodářskou budovou. Dům má nové rozvody topení i radiátory, lze vytápět plynovým kotlem, nebo kotlem na tuhá paliva. Je napojen na veřejný vodovod i kanalizaci a má i vlastní kopanou studnu. Dům je v udržovaném stavu odpovídající stáří nemovitosti, s možností okamžitého nastěhování. Bližší informace na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost