

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 9334-1798/2019

Objednatel znaleckého posudku: Mgr. Barbora Novotná Opltová
insolvenčního správce dlužníka
Petr Puchta, nar. 24.2.1974
bytem K Palečku 2663/20, 193 00 Praha 9

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení sp. zn.: MSPH 77
INS 5139 / 2012.

Adresa předmětu ocenění: náměstí Míru 19/14, Batelov, okres Jihlava

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 13.08.2019

Zpracováno ke dni: 13.08.2019

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

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 09.09.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 19 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 96, 97, 99, a dále spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. 98 v obci Batelov, okres Jihlava, katastrální území Batelov.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 19, obec Batelov
Adresa předmětu ocenění:	náměstí Míru 19/14, Batelov, okres Jihlava
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Batelov
Ulice:	náměstí Míru
Katastrální území:	Batelov

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 13.08.2019 za přítomnosti bratra vlastníka pana Pavla Puchty.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 27.02.2019
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 04.09.2019
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 13.08.2019
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené panem Pavlem Puchtou a získané při místním šetření
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 1144

Vlastnické právo:

Podíl:

Puchta Petr, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1

1/1

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 19 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 96, 97, 99 v obci Batelov, okres Jihlava, katastrální území Batelov.

LV č. 73

<u>Vlastnické právo:</u>	<u>Podíl:</u>
Pelikánová Františka, adresa neznámá	1/2
Puchta Petr, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 98 v obci Batelov, okres Jihlava, katastrální území Batelov.

6. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je postaven jako řadový objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, je zde půda. Stavba pochází asi z roku 1920. Objekt byl v poválečném období postupně upravován. K významné úpravě došlo v 70. letech 20. stol, kdy byla stavba rozsáhle modernizována a bylo nadstavěno 2. NP. Většina konstrukcí a vybavení pochází z této doby. V 90. letech pak byla zbudována místnost se sociálním zařízením pro návštěvy.

Základy jsou patrně smíšené, objekt je smíšené konstrukce, stropy jsou dřevěné trámové. Stavba má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky objektu březolité, v části vápenné.

Dispozičně je dům řešen jako 2+1 v přízemí, 2+1 v patře, a pokojem se sociálním zázemím pro návštěvy. V přízemí se nachází zádveří o výměře 6,50 m², hala o výměře 27,70 m², kuchyně o výměře 6,30 m², pokoj o výměře 21,10 m², pokoj o výměře 18,90 m², spíž o výměře 3,40 m². V patře je chodba o výměře 14,80 m², spíž o výměře 3,70 m², pokoj o výměře 28,60 m², kuchyně o výměře 24,00 m², pokoj o výměře 20,80 m², koupelna o výměře 6,40 m², WC o výměře 2,10 m². Se samostatným vstupem se v mezipatře nachází pokoj pro hosty o výměře 17,90 m², koupelna s WC o výměře 3,40 m². Příslušenství tvoří veranda o výměře 9,80 m², průjezd o výměře 30,40 m². Podlahová plocha činí 205,60 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 245,80 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné. Jsou zde zdvojená dřevěná okna, v části objektu včetně žaluzií. Orientace obytných prostor je na východ, západ. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta, v návštěvním pokoji je sprchový kout, umyvadlo a WC. Jsou zde použity dřevěné plné, dřevěné prosklené dveře, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří běžné osvětlovací prvky.

V obytných místnostech jsou koberce, lino, prkenná podlaha, v kuchyni je položeno lino, v koupelně je položeno lino V ostatních místnostech je lino. V návštěvním pokoji je plovoucí laminátová podlaha a dlažba.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Do objektu je zaveden vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a rozvod zemního plynu je připojen. Dům je vytápěn ústředně pomocí plynového kotle a topná tělesa představují závěsné radiátory. Pro ohřev vody je rovněž využíván plynový kotel.

Rodinný dům je nyní dlouhodobě neobývaný a běžná údržba je zanedbaná. Stavba je určena spíše k rekonstrukci. Stav odpovídá stáří objektu a provedeným rekonstrukcím.

Na pozemcích parc. č. 96, 97, 99 o celkové ploše 1251 m² se mimo stavby rodinného domu nachází okrasné dřeviny, ovocné dřeviny, náletové porosty – pozemek je zarostlý. K objektu náleží rozsáhlé hospodářské stavení, garáž. Pozemek parc. č. 98 o výměře 77 m² je ve spoluvlastnictví a je využíván jako zahrada, když se nachází mezi pozemky parc. č. 97 a 99. Oplocení je pouze v části pozemku - pletivo. Pozemek je rovinatý.

K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku. Dům je postaven v centru 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 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 parků. 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 není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	cca 1920
	Rozsah rekonstrukce domu	70. léta – nadstavba 2. NP, rozsáhlá modernizace 90. léta – zbudování návštěvního pokoje
	Základy	smíšené
	Konstrukce	smíšená

	Stropy	dřevěné trámové	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	eternitové šablony	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	břizolitové, vápenné	
	Vnitřní omítky	vápenné	
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená	
	Orientace oken obytných místností	východ, západ	
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo / sprchový kout, umyvadlo	
	Toaleta(y)	2x splachovací toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	běžné osvětlovací prvky	
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák	
	Dispozice RD	2+1, 2+1, 1+kk	
	Popis místností a rozměry v m ²	1. NP	
		Ostatní prostory	Zádveří 6,50 m ²
		Ostatní prostory	Hala 27,70 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 6,30 m ²
		Pokoj	Pokoj 21,10 m ²
		Pokoj	Pokoj 18,90 m ²
		Ostatní prostory	Spíž 3,40 m ²
		2. NP	
		Ostatní prostory	Chodba 14,80 m ²
		Ostatní prostory	Spíž 3,70 m ²
		Pokoj	Pokoj 28,60 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 24,00 m ²
		Pokoj	Pokoj 20,80 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 6,40 m ²
		Koupelna, WC	WC 2,10 m ²
		Návštěvní pokoj	
		Pokoj	Pokoj 17,90 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC 3,40 m ²
		Podlahová plocha 205,60 m ²	

		<table><tr><td>Příslušenství</td><td>Veranda</td><td>9,80 m²</td></tr><tr><td>Příslušenství</td><td>Průjezd</td><td>30,40 m²</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>245,80 m²</td></tr></table>	Příslušenství	Veranda	9,80 m ²	Příslušenství	Průjezd	30,40 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		245,80 m ²
	Příslušenství	Veranda	9,80 m ²								
	Příslušenství	Průjezd	30,40 m ²								
	Podlahová plocha vč. příslušenství		245,80 m ²								
	Elektrina	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	místnosti: koberce, lino, prkenná podlaha / laminátová plovoucí podlaha kuchyně: lino koupelna, WC: lino ostatní: lino									
Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí										
Vady rodinného domu	stav odpovídá stáří a provedeným rekonstrukcím, běžná údržba je zanedbaná										
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny									
	Venkovní stavby	rozsáhlé hospodářské stavení, garáž									
	Sklon pozemku	rovinatý									
	Oplocení	částečně - pletivo do ocelových sloupků									
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě									
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami									
	Poloha v obci	centrum 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 parků 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 není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné									
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny										

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 13.08.2019 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 prodejkách 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. 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. 19/14, obec Batelov

Rodinný dům č.p. 19/14 v ulici náměstí Míru, obec Batelov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	náměstí Míru, Batelov, okres Jihlava	205,6 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1251 m ² + 1/2 z 77 m ²	rozsáhlé hospodářské stavby, průjezd, garáž
1	Horní Dubenky, okres Jihlava	143 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	243 m ²	vedlejší stavby, průjezd
2	Dolní Cerekev, okres Jihlava	200 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	208 m ²	garáž
3	Nová Ves, Batelov, okres Jihlava	190 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	3371 m ²	rozsáhlé hospodářské stavby, garáž
4	Horní Cerekev, okres Pelhřimov	230 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	2178 m ²	stodola, chlévy, komerční prostory
5	Březinova, Horní Cerekev, okres Pelhřimov	181 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	844 m ²	hospodářská stavba, průjezd

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	6.573,43 Kč	Nepoužit	6.573,43 Kč	0.96	1.12	1.00	0.80	0.92	1.04	0.8230	7.987,15 Kč
2	3.750,00 Kč	Nepoužit	3.750,00 Kč	1.02	1.01	0.95	0.79	0.91	0.98	0.6895	5.438,73 Kč
3	11.578,95 Kč	0.9	10.421,05 Kč	0.94	1.03	1.00	1.23	1.02	1.05	1.2754	8.170,81 Kč
4	3.434,78 Kč	0.9	3.091,30 Kč	1.04	0.95	0.90	1.12	0.94	0.95	0.8893	3.476,11 Kč
5	7.071,82 Kč	0.9	6.364,64 Kč	1.02	1.05	1.00	0.92	0.92	0.98	0.8884	7.164,16 Kč
Celkem průměr											6.447,39 Kč
Minimum											3.476,11 Kč
Maximum											8.170,81 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.981,21 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											4.466,18 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											8.428,60 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 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

$$6.447,39 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{205,60 \text{ m}^2}$$

$$= 1.325.584 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.330.000,-- \text{ Kč}$$

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

Rodinný dům č.p. 19/14 v ulici náměstí Míru, obec Batelov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	náměstí Míru, Batelov, okres Jihlava	205,6 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1251 m ² + 1/2 z 77 m ²	rozsáhlé hospodářské stavby, průjezd, garáž
1	Horní Dubenky, okres Jihlava	143 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	243 m ²	vedlejší stavby, průjezd
2	Dolní Cerekev, okres Jihlava	200 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	208 m ²	garáž
3	Nová Ves, Batelov, okres Jihlava	190 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	3371 m ²	rozsáhlé hospodářské stavby, garáž
4	Horní Cerekev, okres Pelhřimov	230 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	2178 m ²	stodola, chlévy, komerční prostory
5	Březinova, Horní Cerekev, okres Pelhřimov	181 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	844 m ²	hospodářská stavba, průjezd

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	6.573,43	-	6.573,43
2	3.750,00	-	3.750,00
3	11.578,95	0,90	10.421,05
4	3.434,78	0,90	3.091,30
5	7.071,82	0,90	6.364,64
Maximální hodnota		10.421,05	(případ č.3)
Minimální hodnota		3.091,30	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		3,3711	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		6.040,08	
Odchylka max hodnoty od průměru		4.380,97	
Odchylka min hodnoty od průměru		2.948,78	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.3)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6.573,43	-	6.573,43
2	3.750,00	-	3.750,00
3	11.578,95	0,90	10.421,05
4	3.434,78	0,90	3.091,30
5	7.071,82	0,90	6.364,64
Maximální hodnota		6.573,43	(případ č.1)
Minimální hodnota		3.091,30	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		2,1264	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		4.944,84	
Odchylka max hodnoty od průměru		1.628,59	
Odchylka min hodnoty od průměru		1.853,54	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.4)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6.573,43	-	6.573,43
2	3.750,00	-	3.750,00
3	11.578,95	0,90	10.421,05
4	3.434,78	0,90	3.091,30
5	7.071,82	0,90	6.364,64
Maximální hodnota		6.573,43	(případ č.1)
Minimální hodnota		3.750,00	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,7529	OK
Aritmetický průměr		5.562,69	

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

Rodinný dům č.p. 19/14 v ulici náměstí Míru, obec Batelov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	náměstí Míru, Batelov, okres Jihlava	205.6 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1251 m ² + 1/2 z 77 m ²	rozsáhlé hospodářské stavby, průjezd, garáž	X
1	Horní Dubenky, okres Jihlava	143 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	243 m ²	vedlejší stavby, průjezd	1
2	Dolní Cerekev, okres Jihlava	200 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	208 m ²	garáž	2
3	Nová Ves, Batelov, okres Jihlava	490 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	3371 m ²	rozsáhlé hospodářské stavby, garáž	-
4	Horní Cerekev, okres Pelhřimov	230 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	2178 m ²	stodola, chlévy, komerční prostory	-
5	Březinova, Horní Cerekev, okres Pelhřimov	181 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	844 m ²	hospodářská stavba, průjezd	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	6.573,43	-	6.573,43	1	6.573,43
2	3.750,00	-	3.750,00	2	7.500,00
3	11.578,95	0,90	10.421,05	-	-
4	3.434,78	0,90	3.091,30	-	-
5	7.071,82	0,90	6.364,64	3	19.093,92
Mezisoučet				6	33.167,35
Celkem					5.527,89

Základní cena: 5.527,89 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$5.527,89 * 1,1500 = 6.357,07 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$\begin{array}{r} 6.357,07 \text{ Kč/m}^2 \\ \times 205,60 \text{ m}^2 \\ \hline = 1.307.013,59 \text{ Kč} \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1.310.000,-- Kč

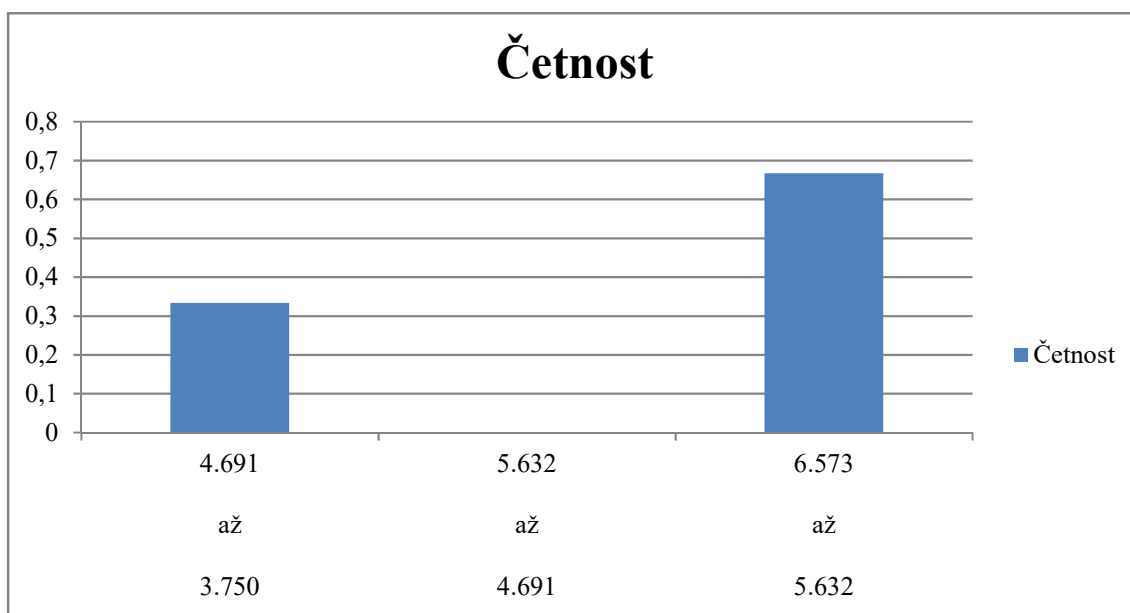
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6.573	-	6.573,43
2	3.750	-	3.750,00
3	11.579	0,90	10.421,05
4	3.435	0,90	3.091,30
5	7.072	0,90	6.364,64
Střední hodnota			5.562,69
Medián			6.364,64
Rozdíl max-min			2.823,43
Minimum			3.750,00
Maximum			6.573,43

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
3.750	až	4.691	1	0.33333333333333
4.691	až	5.632	0	0
5.632	až	6.573	2	0.66666666666667



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **5.632,29 Kč/m²** do **6.573,43 Kč/m²**

* 205,60 m²

od **1.157.998,82 Kč** do **1.351.497,21 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **1.160.000,-- Kč** do **1.350.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.330.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.310.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.160.000,-- Kč do 1.350.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

1.330.000 Kč

Slovy: jedenmiliontřístatřicet tisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 09.09.2019

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.

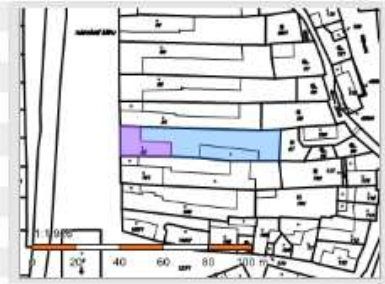
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 9334-1798/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	96
Obec:	Batelov [586862]
Katastrální území:	Batelov [601144]
Číslo LV:	1144
Výměra [m ²]:	988
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:	Batelov [1147] , č. p. 19; zemědělská usedlost
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 96
Stavební objekt:	č. p. 19
Ulice:	náměstí Míru
Adresní místa:	náměstí Míru 19/14

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Puchta Petr, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitostí

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
Narizení exekuce - Puchta Petr
Zahájení exekuce - Puchta Petr

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	97
Obec:	Batelov [586862]
Katastrální území:	Batelov [601144]
Číslo LV:	1144
Výměra [m ²]:	157
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Puchta Petr, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
87101	157

Omezení vlastnického práva

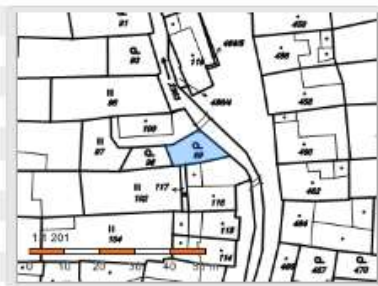
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Puchta Petr
Zahájení exekuce - Puchta Petr
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	99
Obec:	Batelov [586862]
Katastrální území:	Batelov [601144]
Číslo LV:	1144
Výměra [m ²]:	106
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Puchta Petr, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
87101	106

Omezení vlastnického práva

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

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Puchta Petr
Zahájení exekuce - Puchta Petr

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	98
Obec:	Batelov [586862]
Katastrální území:	Batelov [601144]
Číslo LV:	73
Výměra [m ²]:	77
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pelikanová Františka, adresa neznámá	1/2
Puchta Petr, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
87101	77

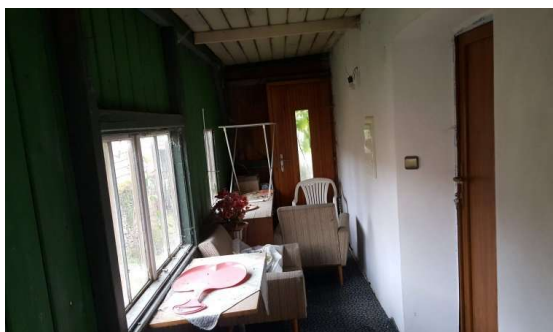
Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nañžení exekuce - Puchta Petr
Nedostatečně identifikovaný vlastník – údaje o nemovitosti předány do evidence ÚZSVM. Více na http://www.uzsvm.cz
Zahájení exekuce - Puchta Petr
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 143 m², č.p. 80, Horní Dubenky, okres Jihlava

Celková cena: 940.000 Kč

Adresa: Horní Dubenky, okres Jihlava

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)

Cena dle kupní smlouvy	940 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	2
Kupní smlouva podepsaná dne	15.04.2019	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V3133/2019	Zastavěná plocha (m2)	70
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha užitná	143
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	243

Slovní popis

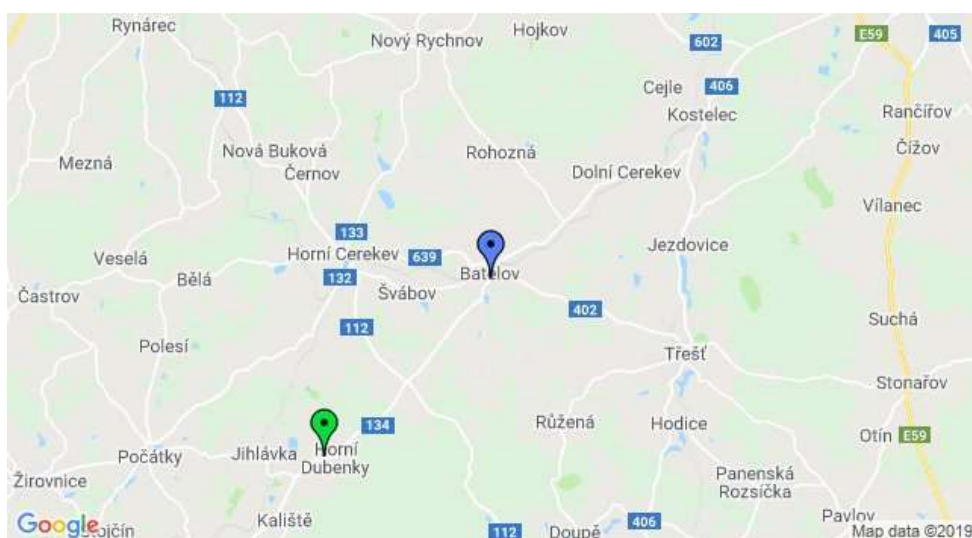
Nabídka naší realitní kanceláře se rozšířila o rodinný dům v obci Horní Dubenky. Místo leží na pomyslné spojnici mezi Jihlavou a Jindřichovým Hradcem, vzdálené vzdušnou čarou cca 25km od Jihlavy. Jedná se o jednobytový domek 5+1, postavený v roce 1935 s přístavbou, která proběhla v roce 1983. Lokalita je klidná, s převládající výstavbou rodinných domů. Celková výměra pozemku je 243 m². Jedná se o standardní dvoupodlažní rodinný dům se zahrádkou. Nemovitost je určena k

rekonstrukci, při které je možné v něm vybudovat 2 bytové jednotky, vzájemně oddělené prostorným průjezdem, který je možno využít i jako stání pro vozidlo. Ve 2.NP je možnost půdní vestavby, kterou může vzniknout další užitná plocha.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

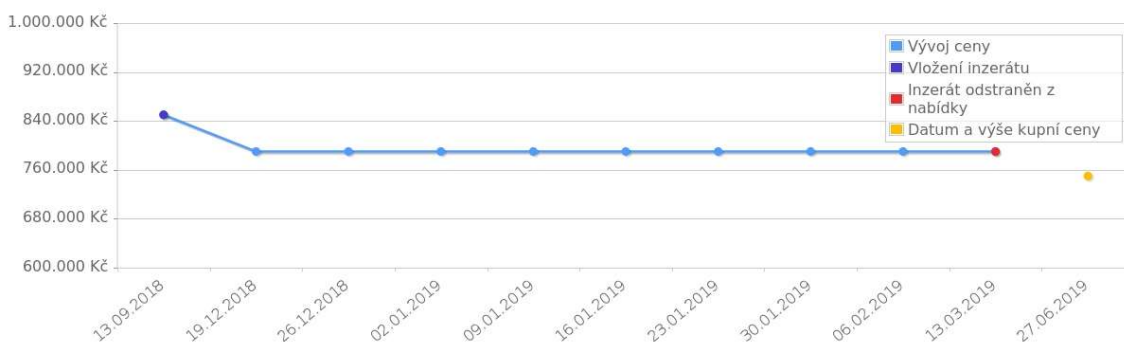


Prodej, Rodinný dům, 200 m², Dolní Cerekev, okres Jihlava

Celková cena: 750.000 Kč

Adresa: Dolní Cerekev, okres Jihlava

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)

Cena dle kupní smlouvy	750 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	27.06.2019	Zastavěná plocha (m2)	150
Číslo řízení	V-5371/2019-707	Plocha užitná	200
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	208
Typ domu	Patrový		

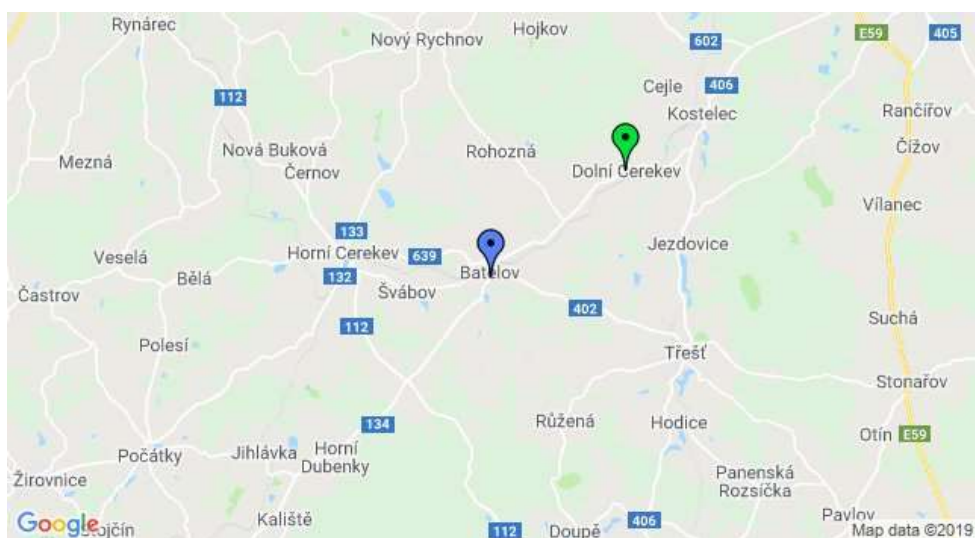
Slovní popis

Dům na podnikání, na bydlení, nebo na obojí? Ke koupi je dům v Dolní Cerekvi. Dům je v mírném svahu u hlavní silnice, procházející obcí. Směrem od silnice v přízemí jsou 2 místnosti bývalé prodejny. Z ulice za domem je vjezd do garáže a vstup do obytné části domu. Na půdě je vybudovaný jeden pokoj včetně sociálního zázemí. Parkování je možné za domem na místní komunikaci. Krov i střecha jsou v dobrém stavu, nicméně v současné době dům nelze plnohodnotně obývat. Rekonstrukce vnitřních částí domu, zejména přízemí, je nezbytná. Při rychlém a seriózním jednání možnost snížení ceny. Podrobné informace poskytneme při osobní prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

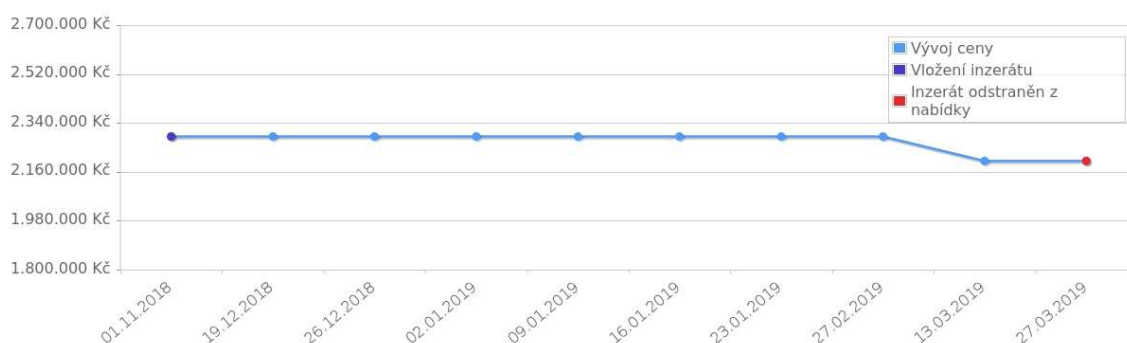


Prodej, Rodinný dům, 190 m², Nová Ves, Batelov, okres Jihlava

Celková cena: 2.200.000 Kč

Adresa: Nová Ves, Batelov, okres Jihlava

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



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

Cena	2 200 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Smíšená	Zastavěná plocha (m2)	666
Typ domu	Přízemní	Plocha užitná	190
Počet nadzemních podlaží	1	Plocha přidruženého pozemku	3371

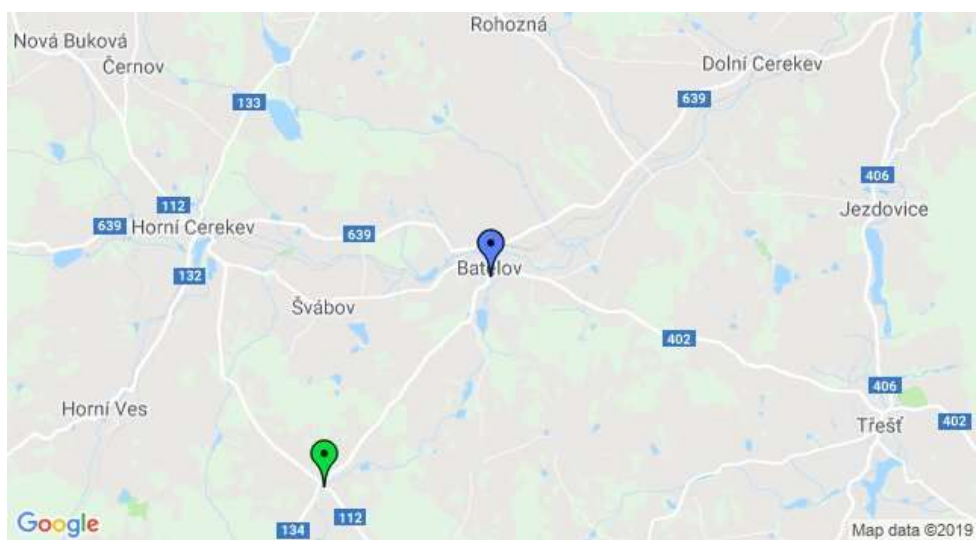
Slovní popis

Prodej zemědělské usedlosti na Vysočině. Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji bývalou zemědělskou usedlost s uzavřeným dvorem v klidné části obce Nová Ves. Obytná část domu 3+1 (4+1) plynule přechází do hospodářské části s chlévy, stodolou, stájí, garáží a dalšími hospodářskými budovami. Prostorná půda nad celou obytnou částí je vhodná k půdní vestavbě. Součástí prodeje je i zahrada se vzrostlými ovocnými stromy o velikosti 2277 m² ve vzdálenosti cca 300 m od usedlosti. Tuto nemovitost v romantickém zákoutí Vysočiny lze využít jak pro podnikání, tak pro bydlení, nebo pro rekreaci (turistika, cykloturistika, koupání, historické památky jako např. vrch Javoříce, hrad Roštejn, město Telč (UNESCO) jsou v blízkosti. Bližší informace Vám velice rádi poskytneme při osobním jednání. S vyřízením hypotéky bezplatně pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

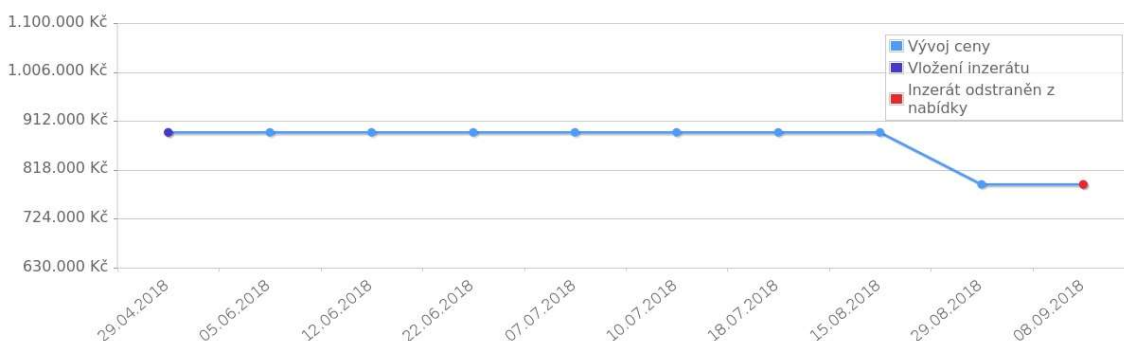


Prodej, Rodinný dům, 230 m², Horní Cerekev, okres Pelhřimov

Celková cena: 790.000 Kč

Adresa: Horní Cerekev, okres Pelhřimov

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



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

Cena	790 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Smíšená	Zastavěná plocha (m2)	456
Typ domu	Přízemní	Plocha užitná	230
Počet nadzemních podlaží	1	Plocha přidruženého pozemku	2178

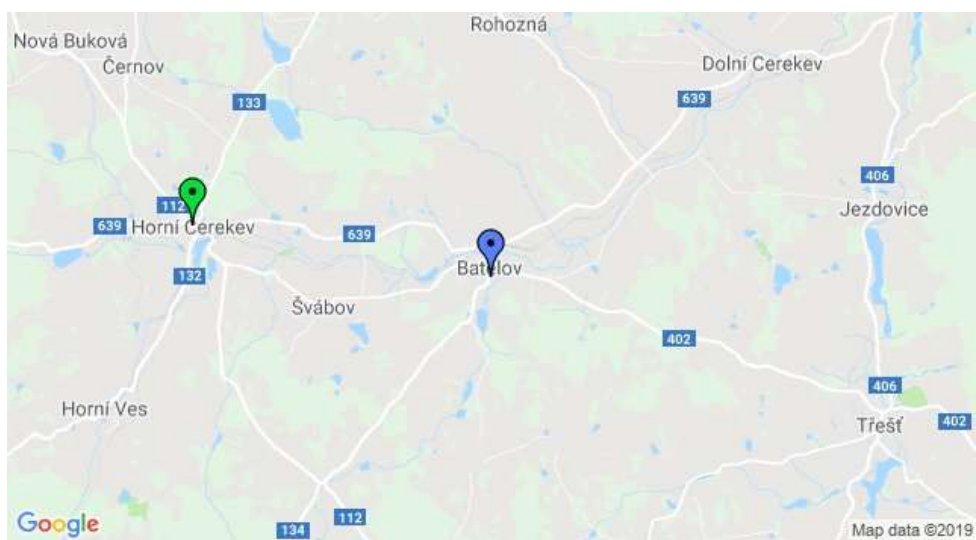
Slovní popis

Prodej chalupy 2+1 s bývalým hostincem v obci Těšenov u Horní Cerekve, okres Pelhřimov. Celková plocha 2.013 m². V 1.NP je zádveří, sál, výčep, WC a byt 2+1. Pod výčepem je sklep cca. 25 m². Na pozemku stojí stodola a chlévy. Elektrina 220/380. Vytápění lokální na tuhá paliva.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 181 m²,
Březinova, Horní Cerekev, okres
Pelhřimov**

Celková cena: 1.280.000 Kč

**Adresa: Březinova, Horní Cerekev, okres
Pelhřimov**

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



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

Adresa	Březinova, Horní Cerekev, okres Pelhřimov	Plocha užitná	218
Cena	1 280 000 Kč	Podlahová plocha	181
Poznámka k ceně	1 280 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	844
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Typ domu	Prizemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Plyn	Plynovod
Zastavěná plocha (m²)	149	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

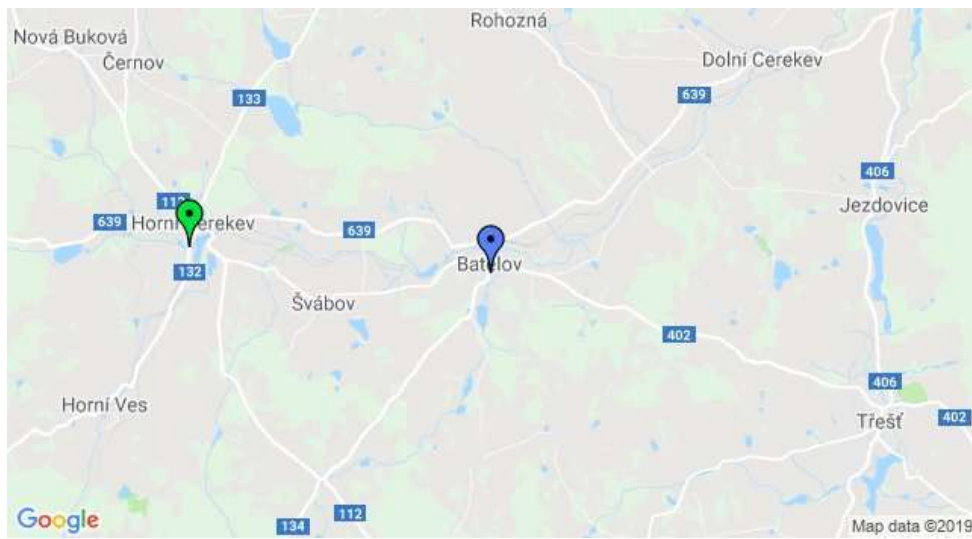
Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout ke koupi částečně podsklepený dům o celkové podlahové ploše 181 m² + 37 m² hospodářské stavení, s velkou zahradou 695 m² ve velice příjemné lokalitě města Horní Cerekev v okrese Pelhřimov. Celková plocha pozemků je 844 m². Vchod do domu je přes průjezd o šíři 3,3 m a délce 7,5 m, který dále vede do zahrady. Přes celou šíři průjezdu jsou z obou stran velká vjezdová vrata. Z tohoto průjezdu je rovněž vchod do sklepa o ploše 15 m². Po vstupu do obytné části domu o celkové ploše 99 m² máme ihned za dveřmi po pravé straně schodiště do

podkroví (67 m²), které slouží jako půda a lze ji stavebními úpravami předělat na další obytný prostor. Vlevo je vstup do prvního pokoje (16,65 m²), který sloužil jako kuchyň, dále z tohoto pokoje projdeme do druhého pokoje (18,32 m²), který sloužil jako obývací pokoj a dále vpravo je vstup do třetího pokoje (17,82 m²), který sloužil jako ložnice. V chodbě je mimo schodiště na půdu ještě vstup do koupelny spojené s toaletou a vstup do spíže. Průjezdem vyjdeme do velké zahrady se vzrostlými ovocnými stromy, hned za domem je hospodářské stavení o rozměrech 9,3 m x 4,0 m, které je členěno do 3 místností se samostatnými vchody o celkové ploše 37,2 m². Toto stavení je možno přebudovat například na dílnu. Nemovitost je napojena na vodovod a kanalizaci, plynová přípojka k dispozici. Dům je v původním stavu s drobnými úpravami. Občanská vybavenost ve městě Horní Cerekev je velice dobrá – mateřská a základní škola, zdravotnické zařízení, pošta, lékárna, knihovna, muzeum, kulturní dům, několik restaurací. Ve městě dobrá dopravní obslužnost – vlak a autobus. Rovněž dobrá dostupnost do okolních měst – například Pelhřimov (17 km), Třešť (13 km), Kostelec (15 km), Telč (21 km), krajské město Jihlava a D1 (25 km). Dům je volný, ihned připravený k převzetí. Majitelem nebyl dodán průkaz PENB, proto v souladu se zákonem uvádíme "G". **SKVĚLÁ INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST, DŮM S VELKOU ZAHRADOU V ZASTAVĚNÉ ČÁSTI MĚSTA, PŘED REKONSTRUKCÍ. FINANCOVÁNÍ ZAJISTÍME.**

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost