

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11071-849/2020

Objednatel znaleckého posudku: Kopřiva – Horák v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Aleše Kabourka
Žižkova 149, 580 01 Havlíčkův Brod

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

Adresa předmětu ocenění: č.p. 19, Libice nad Doubravou, okres Havlíčkův
Brod

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 14.04.2020

Zpracováno ke dni: 14.04.2020

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

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.04.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 19 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 16, 9/2, 172/3, 172/4 v obci Libice nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Barovice pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 19, obec Libice nad Doubravou
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 19, Libice nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Havlíčkův Brod
Obec:	Libice nad Doubravou
Ulice:	
Katastrální území:	Barovice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 14.04.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Kabourek Aleš.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Kabourek Aleš, Žižkova 149, 58001 Havlíčkův Brod

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 19 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 16, 9/2, 172/3, 172/4 v obci Libice nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Barovice.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení pod hospodářským přístavkem, je zde půda a obytné podkroví není vybudované. Objekt byl postaven odhadem v roce 1890.

Základy jsou smíšené, objekt je cihlové konstrukce, tloušťka stěn je 50 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří stará živičná lepenka ve špatném stavu. Klempířské prvky převážně chybí. Vnější omítky jsou břizolitové poškozené a zateplení pláště není provedeno.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 1+kk. V domě se nachází předsíní o výměře 7,03 m², místnost o výměře 6,24 m², pokoj s kuchyňským koutem o výměře 27,31 m². Podlahová plocha činí 40,57 m²

Vnitřní omítky jsou vápenné. Jsou zde kastlová okna, příslušenství oken chybí. Koupelna se v domě nenachází a WC je pouze suché mimo obytný prostor – v dezolátním stavu. V domě jsou použity dýhované prosklené interiérové dveře, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyň je bez vybavení. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha z cementového potěru, v kuchyni jsou podlahy tvořeny cementovým potěrem, a v chodbě je na podlaze cementový potěr.

V rodinném domě se nenachází další vybavení.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V, připojení je ale odpojeno. Voda je brána ze studny, odpady jsou svedeny do jímky a zemní plyn není zaveden. Dům je vytápěn lokálně pomocí kamen a nejsou instalována topná tělesa. Objekt nedisponuje zdrojem teplé vody.

Stěny vykazují známky poškození, střecha je poškozena, okna jsou v dezolátním stavu, podlahy jsou poškozeny, vybavení je v dezolátním stavu a rozvody jsou poškozeny. Rodinný dům není dlouhodobě obýván ani udržován a je ve špatném stavu.

Na pozemku jsou staré neudržované ovocné dřeviny a náletové dřeviny. Pozemek není z větší části oplocen. Sklon pozemku je mírně svažitý. K objektu se lze dostat bez problému po nezpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku. K objektu náleží přístavba dřevěných chlévů před vchodem do domu a dále malá navazující stodola.

Pozemek parc. č. 172/4 netvoří funkční celek s rodinným domem, je oddělen. Fakticky byl ale užíván celý jako zahrada, včetně malé části pozemku parc. č. 172/1, který tento pozemek od rodinného domu odděluje. Tento pozemek je ve vlastnictví obce Libice nad Doubravou a je veden jako ostatní komunikace.

Dům je umístěn v části obce Libice nad Doubravou - Barovice, která je stavebně nesrostlá se sídelní částí obce. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska

sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

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.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Oceňované nemovitosti se nachází v CHKO Žďárské vrchy.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	Částečné pod přístavkem
	Podkroví	Ne
	Půda	Ano
	Dům byl postaven v roce	1890
	Zdroj informace o době výstavby	Odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	Smíšené
	Konstrukce	Cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	50 cm
	Střecha	Sedlová
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	Chybí
	Vnější omítky	Břizolitové
	Vnitřní omítky	Vápenné
	Typ oken v domě	Kastlová
	Orientace oken obytných místností	Jih, východ
	Koupelna(y)	chybí
	Toaleta(y)	suché WC mimo obytné prostory v desolátním stavu
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové

	Vnitřní dveře	dýhované prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	chybí		
	Dispozice RD	1+kk		
	Popis místností a rozměry v m2	Ostatní prostory	Předsíň	7,03 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	6,24 m ²
		Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	27,31 m ²
		Podlahová plocha 40,57 m ²		
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	připojení ke studni		
	Svod splašek	jímka		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	kamna		
	Topná tělesa	chybí		
	Řešení ohřevu vody	chybí		
Podlahy v domě	místnosti: cementový potěr kuchyně: cementový potěr chodba: cementový potěr			
Popis stavu rodinného domu	špatný			
Vady rodinného domu	rozvody: poškozený prvek vybavení: prvek v dezolátním stavu podlahy: poškozený prvek okna: prvek v dezolátním stavu střecha: poškozený prvek zdívo: poškozený prvek			
Popis pozemku	Trvalé porosty	ovocné dřeviny		
	Venkovní stavby	Dřevěné chlevy, malá hosp. Čast		
	Sklon pozemku	mírně svažitý		
	Oplocení	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	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu		
	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	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	CHKO Žďárské vrchy	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 14.04.2020 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 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. 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, obec Libice nad Doubravou

Rodinný dům Barovice č.p. 19 obec Libice nad Doubravou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Libice nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod	40.57 m ² , 1+kk, podsklepený: částečně	Špatný	363 m ²	samostatný, 1+kk, kamna, bez koupelny, bez vybavení, suché WC, malá stodola, chlévy, malý sklípek
1	Střítež, Včelákov, okres Chrudim	100 m ² , Patrový	Špatný	2319 m ²	samostatný, 3 místnosti, zanedbaný, bez vybavení, suché WC, malá stodola, kolna
2	Chotěboř, okres Havlíčkův Brod	135 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	229 m ²	řadový, 3+1, bez kuch. linky, ÚT-kotel na TP, sklep, malá garáž
3	Nová Ves u Chotěboře, okres Havlíčkův Brod	88 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	890 m ²	samostatný, 3 místnosti, bez vybavení, chlívek, sklad, garáž
4	Licibořice, okres Chrudim	150 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	805 m ²	samostatný, 4+1, bez kuch. linky, kamna, dílna
5	Habry, okres Havlíčkův Brod	50 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	241 m ²	samostatný, bez vybavení, defacto hrubá stavba, chlév, stodola

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	5.500,00 Kč	0.9	4.950,00 Kč	0.95	0.97	1.00	1.20	1.00	0.90	0.9952	4.973,87 Kč
2	5.666,67 Kč	Nepoužit	5.666,67 Kč	1.10	0.95	1.10	0.97	1.15	0.90	1.1540	4.910,45 Kč
3	6.136,36 Kč	Nepoužit	6.136,36 Kč	1.05	0.98	1.05	1.10	1.00	1.00	1.1885	5.163,13 Kč
4	4.666,67 Kč	Nepoužit	4.666,67 Kč	0.95	0.95	1.15	1.10	1.00	0.90	1.0275	4.541,78 Kč
5	4.000,00 Kč	Nepoužit	4.000,00 Kč	1.00	1.00	1.02	0.96	1.00	0.85	0.8323	4.805,96 Kč
Celkem průměr											4.879,04 Kč
Minimum											4.541,78 Kč
Maximum											5.163,13 Kč
Směrodatná odchylka - s											229,00 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											4.650,04 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											5.108,04 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

4.879,04 Kč/m²

*

40,57 m²

= 197.943 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

198.000,-- Kč

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

Rodinný dům Barovice č.p. 19 obec Libice nad Doubravou					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Libice nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod	40.57 m ² , 1+kk, podsklepený: částečné	Špatný	363 m ²	samostatný, 1+kk, kamna, bez koupelny, bez vybavení, suché WC, malá stodola, chlévy, malý sklípek
1	Střítež, Včelákov, okres Chrudim	100 m ² , Patrový	Špatný	2319 m ²	samostatný, 3 místnosti, zanedbaný, bez vybavení, suché WC, malá stodola, kolna
2	Chotěboř, okres Havlíčkův Brod	135 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	229 m ²	řadový, 3+1, bez kuch. linky, ÚT-kotel na TP, sklep, malá garáž
3	Nová Ves u Chotěboře, okres Havlíčkův Brod	88 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	890 m ²	samostatný, 3 místnosti, bez vybavení, chlívek, sklad, garáž
4	Licibořice, okres Chrudim	150 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	805 m ²	samostatný, 4+1, bez kuch. linky, kamna, dílna
5	Habry, okres Havlíčkův Brod	50 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	241 m ²	samostatný, bez vybavení, defacto hrubá stavba, chlév, stodola

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	5.500,00	0,90	4.950,00
2	5.666,67	-	5.666,67
3	6.136,36	-	6.136,36
4	4.666,67	-	4.666,67
5	4.000,00	-	4.000,00
Maximální hodnota		6.136,36	(případ č.3)
Minimální hodnota		4.000,00	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		1,5341	OK
Aritmetický průměr		5.083,94	

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

Rodinný dům Barovice č.p. 19 obec Libice nad Doubravou						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Libice nad Doubravou, okres Havlíčkův Brod	40.57 m ² , 1+kk, podsklepený: částečné	Špatný	363 m ²	samostatný, 1+kk, kamna, bez koupelny, bez vybavení, suché WC, malá stodola, chlévy, malý sklípek	X
1	Střítež, Včelákov, okres Chrudim	100 m ² , Patrový	Špatný	2319 m ²	samostatný, 3 místnosti, zanedbaný, bez vybavení, suché WC, malá stodola, kolna	2
2	Chotěboř, okres Havlíčkův Brod	135 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	229 m ²	řadový, 3+1, bez kuch. linky, ÚT-kotel na TP, sklep, malá garáž	1
3	Nová Ves u Chotěboře, okres Havlíčkův Brod	88 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	890 m ²	samostatný, 3 místnosti, bez vybavení, chlívek, sklad, garáž	2
4	Licibořice, okres Chrudim	150 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	805 m ²	samostatný, 4+1, bez kuch. linky, kamna, dílna	2
5	Habry, okres Havlíčkův Brod	50 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	241 m ²	samostatný, bez vybavení, defacto hrubá stavba, chlév, stodola	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	5.500,00	0,90	4.950,00	2	9.900,00
2	5.666,67	-	5.666,67	1	5.666,67
3	6.136,36	-	6.136,36	2	12.272,72
4	4.666,67	-	4.666,67	2	9.333,34
5	4.000,00	-	4.000,00	3	12.000,00
Mezisoučet				10	49.172,73
<u>Celkem</u>					<u>4.917,27</u>

Základní cena: 4.917,27 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$4.917,27 * 1,0900 = \mathbf{5.359,83 \text{ Kč/m}^2}$$

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

5.359,83 Kč/m²

*** 40,57 m²**

= 217.448,30 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

217.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

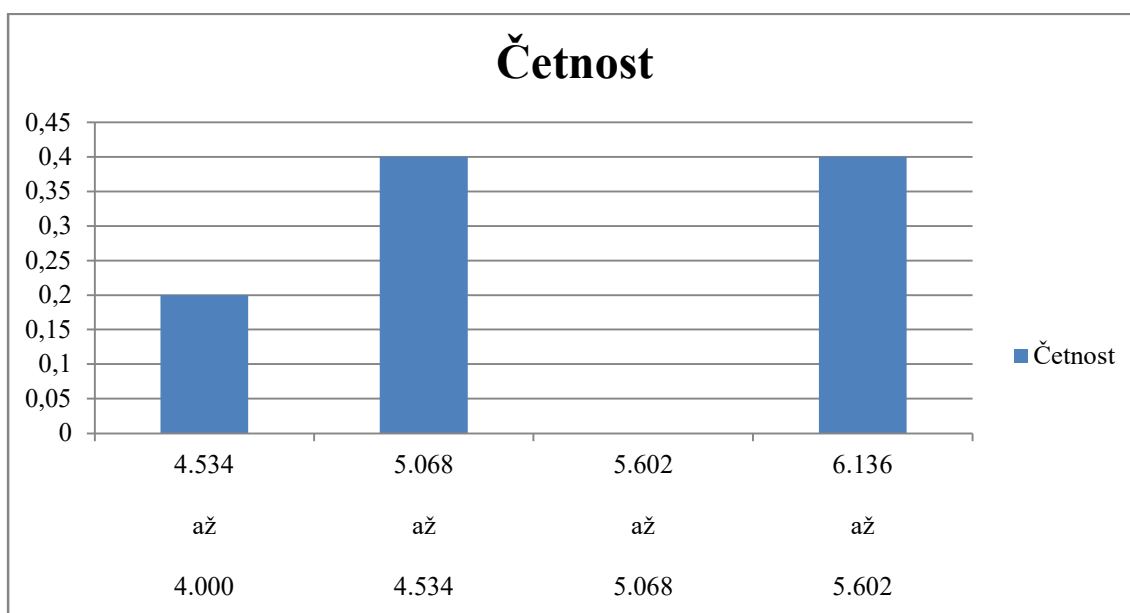
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	5.500	0,90	4.950,00
2	5.667	-	5.666,67
3	6.136	-	6.136,36
4	4.667	-	4.666,67
5	4.000	-	4.000,00

Střední hodnota	5.083,94
Medián	4.950,00
Rozdíl max-min	2.136,36
Minimum	4.000,00
Maximum	6.136,36

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
4.000	až	4.534	1	0.2
4.534	až	5.068	2	0.4
5.068	až	5.602	0	0
5.602	až	6.136	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **4.534,09 Kč/m²** do **6.136,36 Kč/m²**

* 40,57 m²

od **183.948,03 Kč** do **248.952,13 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **184.000,-- Kč** do **249.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

198.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

217.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 184.000,-- Kč do 249.000,-- 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

200.000 Kč

Slovy: dvě stě tisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 20.04.2020

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.

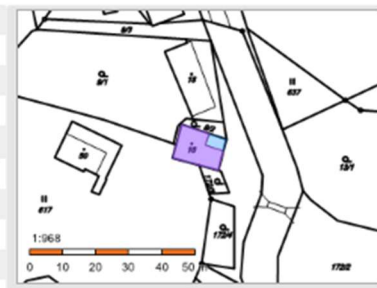
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 11071-849/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 16
Obec:	Libice nad Doubravou [569020]
Katastrální území:	Barovice [651389]
Číslo LV:	105
Výměra [m ²]:	140
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Barovice [51381] č. p. 19; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 16
Stavební objekt:	č. p. 19
Adresní místa:	č. p. 19

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kabourek Aleš, Žižkova 149, 58001 Havlíčkův Brod	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kabourek Aleš

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	9/2
Obec:	Libice nad Doubravou (569020)
Katastrální území:	Barovice (651389)
Číslo LV:	105
Výměra [m ²]:	40
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

Sousední parcely



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kabourek Aleš, Žižkova 149, 58001 Havlíčkův Brod	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
85041	40

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kabourek Aleš

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	172/3
Obec:	Libice nad Doubravou (569020)
Katastrální území:	Barovice (651389)
Číslo LV:	105
Výměra [m ²]:	32
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

Sousední parcely



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kabourek Aleš, Žižkova 149, 58001 Havlíčkův Brod	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
85041	32

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kabourek Aleš

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	172/4
Obec:	Libice nad Doubravou [569020]
Katastrální území:	Barovice [651389]
Číslo LV:	105
Výměra [m ²]:	151
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Kabourek Aleš, Žižkova 149, 58001 Havlíčkův Brod

Způsob ochrany nemovitosti

Název

chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

85041 151

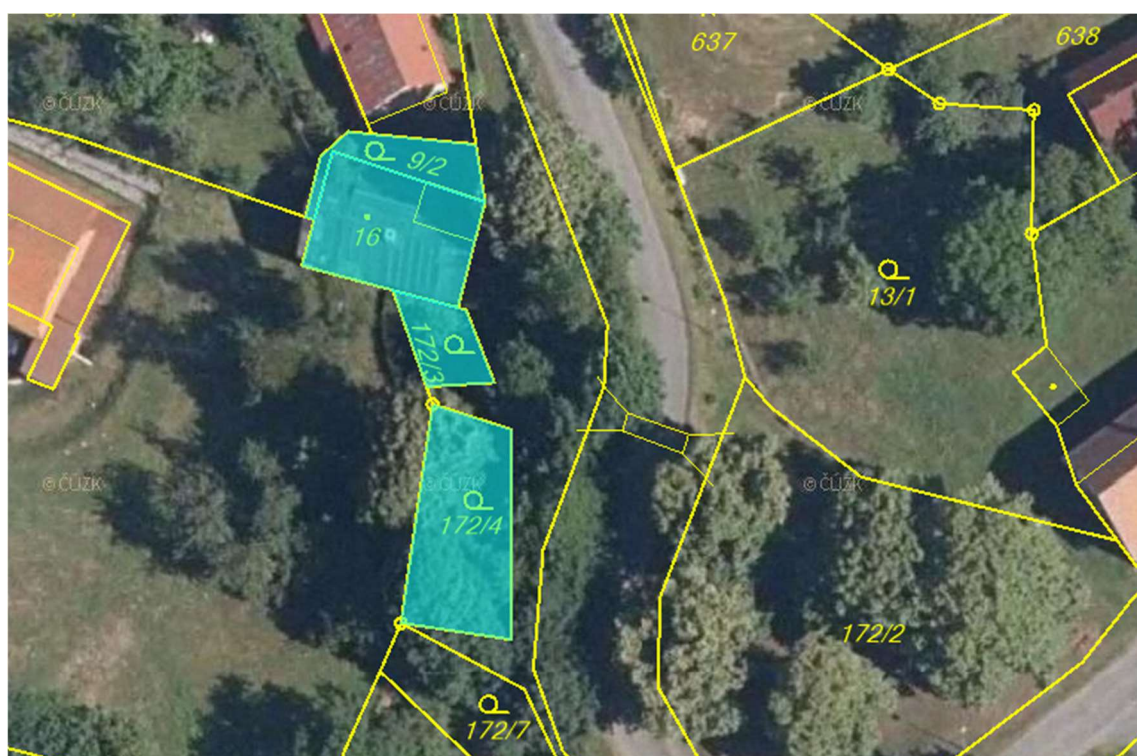
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

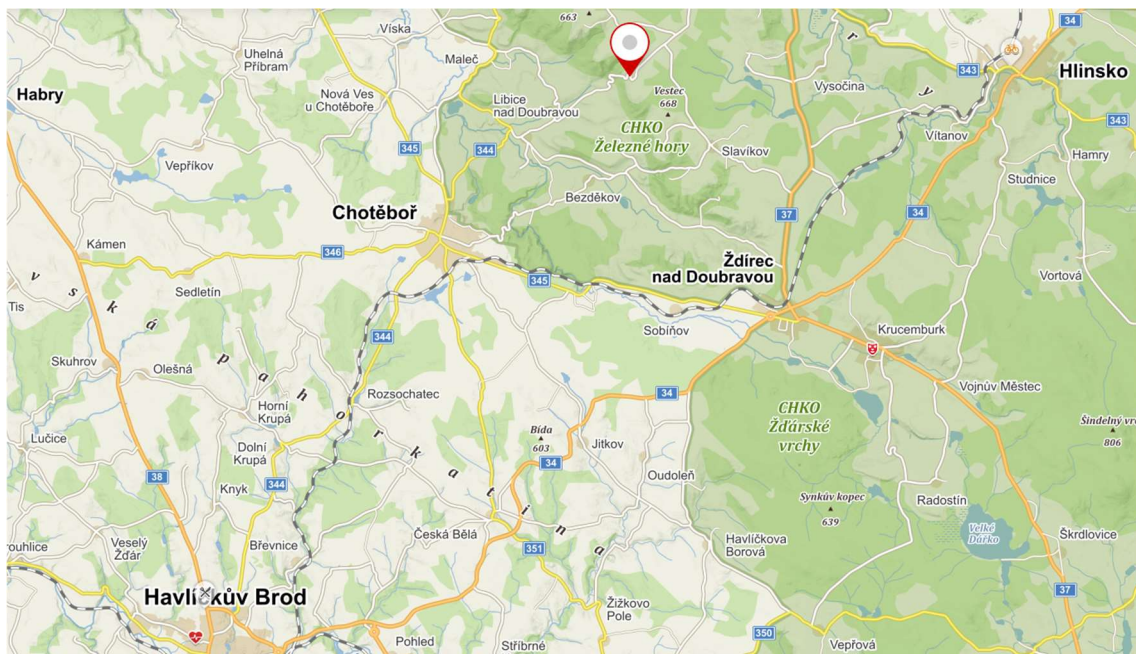
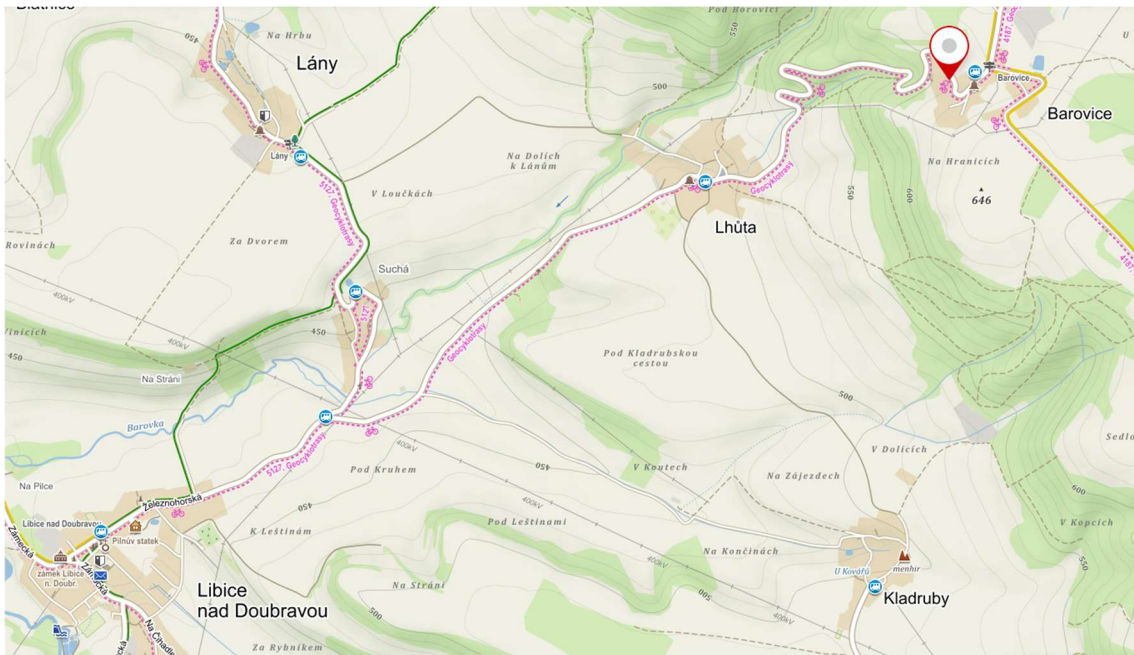
Jiné zápisy

Typ

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kabourek Aleš



Mapa



Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

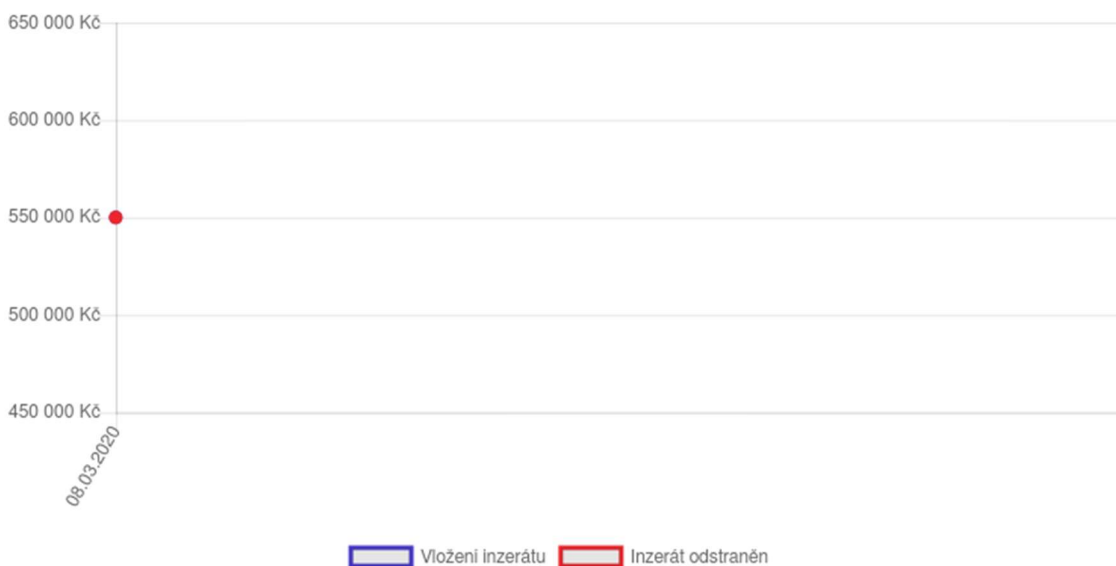


Prodej, Rodinný dům, 100 m², Střítež, Včelákov, okres Chrudim

Celková cena: 550.000 Kč

Adresa: Střítež, Včelákov, okres Chrudim

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



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

Adresa	Střítež, Včelákov, okres Chrudim	Stav objektu	Špatný
Cena	550 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	80
Poznámka k ceně	550 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	100
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přidruženého pozemku	2319
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	2	Umístění objektu	Klidná část obce

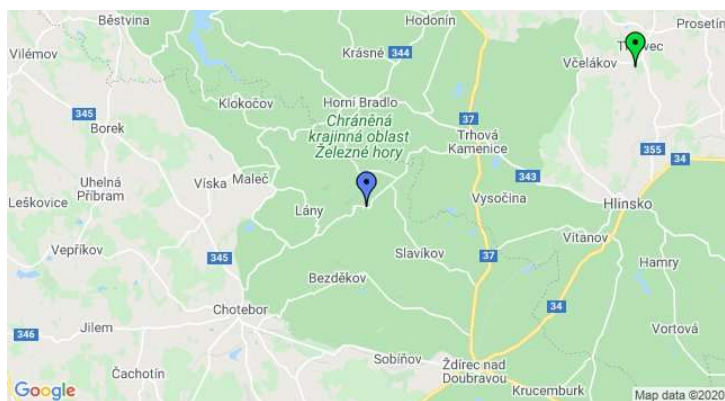
Slovní popis

Nabízíme prodej rodinného domu v obci Včelákov – Střítež okr. Chrudim. Nabízíme prodej rodinného domu v obci Včelákov – Střítež okr. Chrudim. Jedná se dům se třemi místnostmi a suchým WC. K domu patří přilehlé pozemky o celkové výměře 2319 m². Vodovod, kanalizace. Dům je v zanedbaném stavu, ke kompletní rekonstrukci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

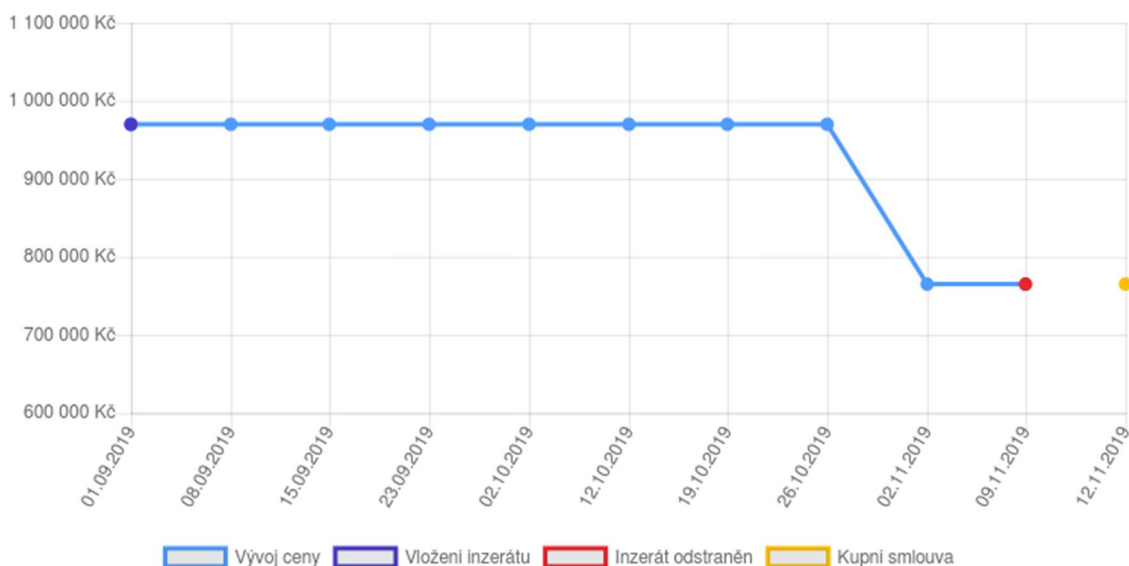


**Prodej, Rodinný dům, 135 m²,
Chotěboř, okres Havlíčkův Brod**

Celková cena: 765.000 Kč

Adresa: Chotěboř, okres Havlíčkův Brod

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



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

Adresa	Chotěboř, okres Havlíčkův Brod	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	765 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	12.11.2019	Zastavěná plocha (m2)	109
Číslo řízení	V-7245/2019	Plocha užitná	135
Poznámka k ceně	765 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	229
Konstrukce budovy	Smíšená	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Prizemní	Plyn	Plynovod

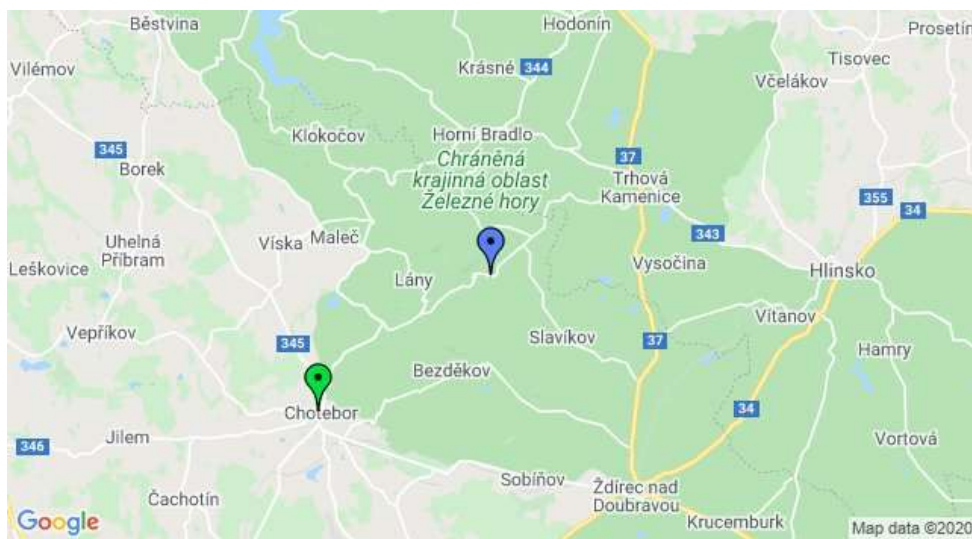
Slovní popis

Rodinný dům v centru Chotěboře Starší rodinný dům určený k rekonstrukci se nachází v centru Chotěboře v blízkosti dětského hřiště. Dům je dispozičně rozdělen na 3+1 s možností půdní vestavby. V přízemí domu se nachází vstupní chodba, kuchyně, tři velké obytné místnosti, koupelna, WC, šatna a komora. Celková podlahová plocha je 109 m². Dále je možné využít prostorné podkroví, vhodné pro půdní vestavbu. Příslušenství domu tvoří menší garáž a zahrada. Dům je částečně podsklepený, je napojený na veřejný rozvod vody, elektřiny, plynu a kanalizace. Prodej v insolvenčním řízení, všechny závazky a dluhy váznoucí na převáděných nemovitostech zanikají zpeněžením. Zastavěná plocha domu a zahrada u domu o celkové výměře 229 m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

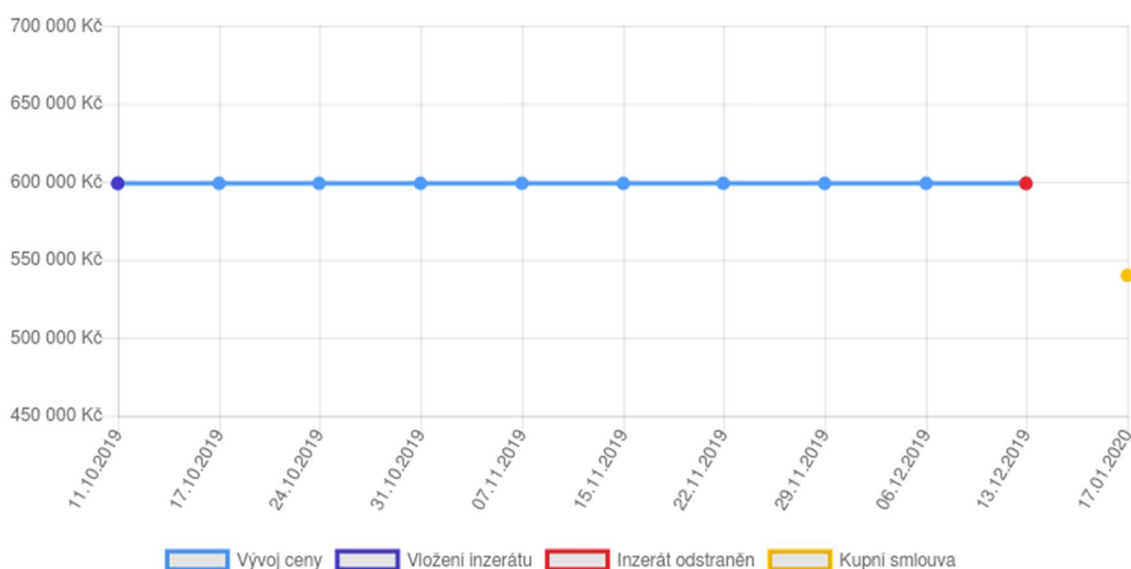


Prodej, Rodinný dům, 88 m², Nová Ves u Chotěboře, okres Havlíčkův Brod

Celková cena: 540.000 Kč

Adresa: Nová Ves u Chotěboře, 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	Nová Ves u Chotěboře, okres Havlíčkův Brod	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	540 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	17.01.2020	Zastavěná plocha (m2)	95
Číslo řízení	V-405/2020	Plocha užitná	88
Poznámka k ceně	599 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	890
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Klidná část obce

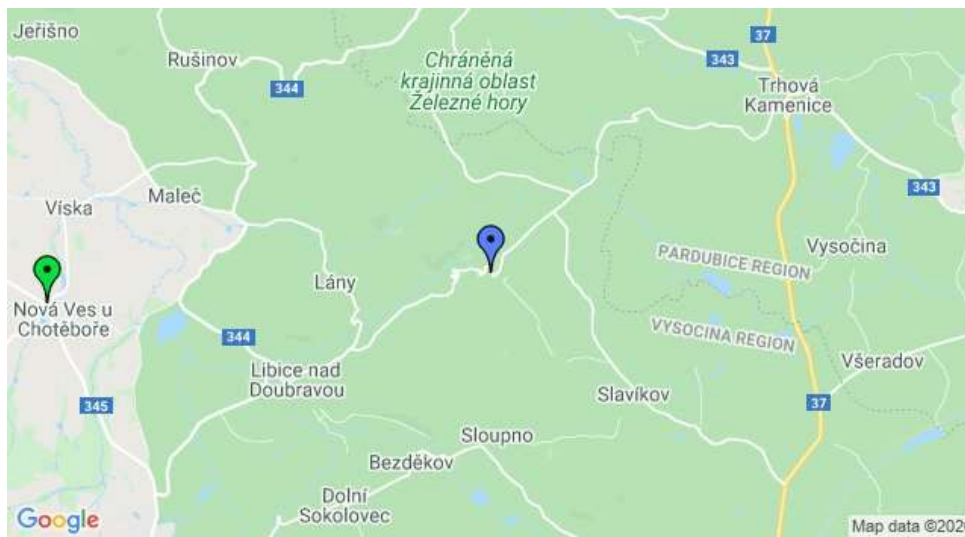
Slovní popis

Bydlení v klidné části obce Na základě výhradního zastoupení nabízíme domek v klidné části Nové Vsi u Chotěboře. Dům je zděné konstrukce se sedlovou střechou a krytinou z pálených tašek. Vstup je přes verandu do chodby a dále do 3 místností a komory. Dům je delší dobu neužívaný a je určen k celkové rekonstrukci. Zdivo je však zcela suché a krovy jsou ve velmi dobrém stavu. Nemovitost je napojena na obecní vodovod a kanalizaci, topení je lokální. Na pozemku se dále nachází zděná garáž, chlívek a sklad paliva. Pozemek je rovinatý, oplocený s několika stromy a plodícím ořešákem. V obci je škola, školka, pošty, obchody.....Na severu od obce se zdvihaří Železné hory se stejnojmennou chráněnou krajinnou oblastí s mnoha historickými a přírodními zajímavostmi. Pro více informací volejte makléře. Doporučujeme!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

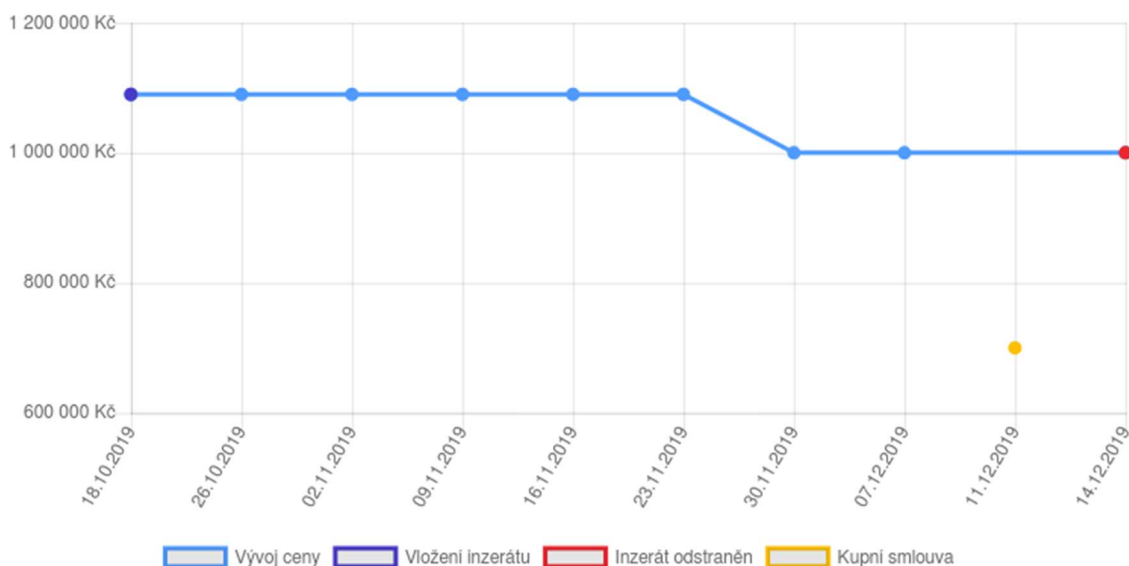


**Prodej, Rodinný dům, 150 m²,
Licibořice, okres Chrudim**

Celková cena: 700.000 Kč

Adresa: Licibořice, okres Chrudim

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	Licibořice, okres Chrudim	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	700 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	11.12.2019	Plocha užitná	150
Číslo řízení	V-10367/2019	Plocha přidruženého pozemku	805
Poznámka k ceně	1 000 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Voda	Místní zdroj
Provize	+ provize RK	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Smíšená		

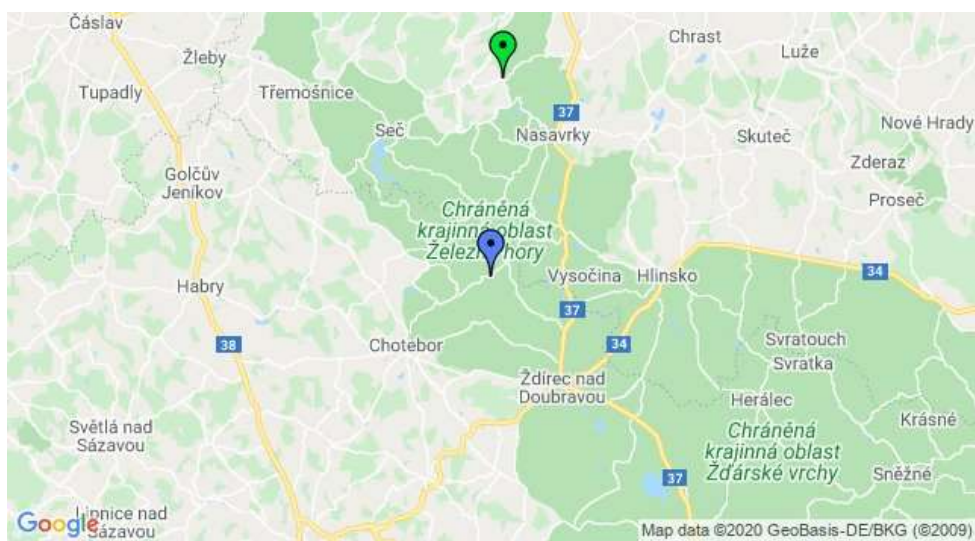
Slovní popis

Prodej velmi prostorného RD 4+1 s velkou dílnou, sklepem a zahradou o rozloze 805 m², nacházející se v klidné části obce Licibořice, 11,5 km od Chrudimi, 7,5 km od Slatiňan. Dům je 2 patrový, dispozičně: v 1. patře je velká obyvatelná kuchyň s kamny, ložnice a obývací, spíž, ve 2. patře je novější obyvatelná přístavba - 2 pokoje a velká půda, kde lze vybudovat další 2 místnosti. K domu náleží krásná, velmi prostorná dílna a velká ovocná zahrada se vzrostlými ovocnými stromy. IS - elektřina, voda obecní, kanalizace dešťová obecní, ale bude se zřizovat obecní čistička. Krásné okolí - lesy, pole, louky. V obci je obchod, MŠ, farma Babiččin dvoreček, kde můžete zakoupit čerstvé mléčné výrobky, restaurace a několik zastávek autobusu s dobrým dopravním spojením do Chrudimi. Doporučujeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

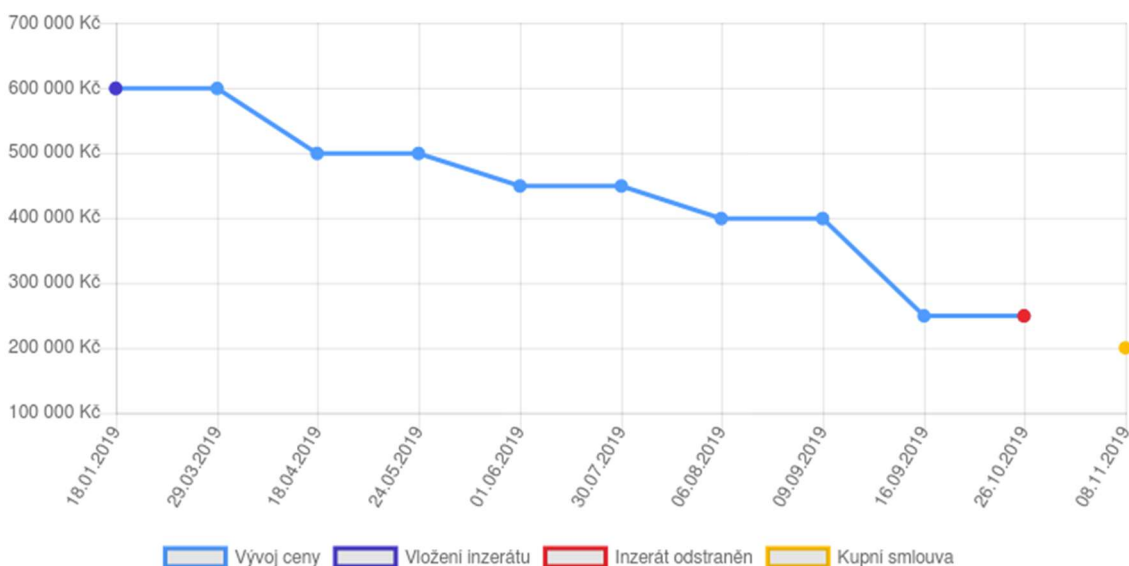


Prodej, Rodinný dům, 50 m², Habry, okres Havlíčkův Brod

Celková cena: 200.000 Kč

Adresa: Habry, 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	Habry, okres Havlíčkův Brod	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	200 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	08.11.2019	Zastavěná plocha (m2)	150
Číslo řízení	V-7284/2019	Plocha užitná	100
Poznámka k ceně	249 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	50
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přídruženého pozemku	241
Typ domu	Prizemní	Odpad	Veřejná kanalizace

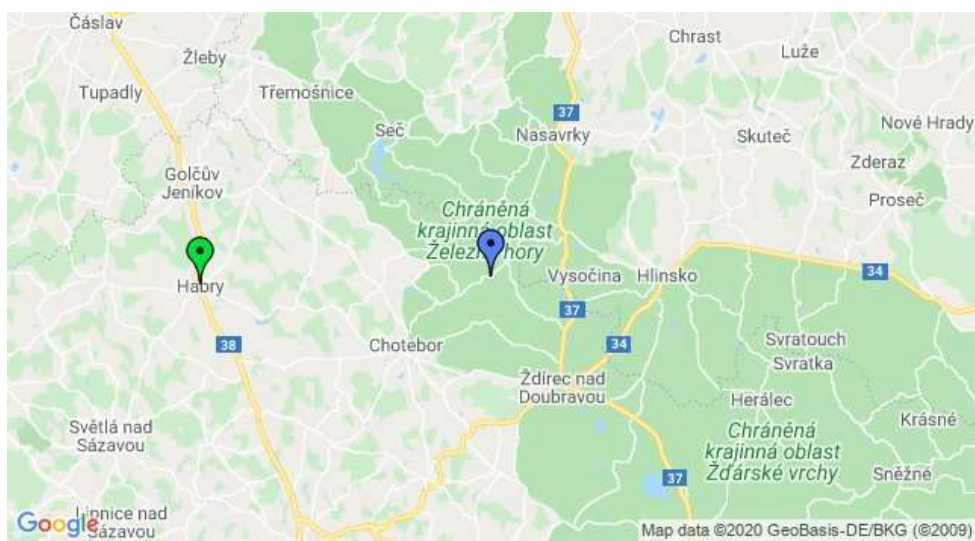
Slovní popis

Exkluzivní nabídka (výhradní zastoupení vlastníka) prodeje rodinného domu v rekonstrukci. Nemovitost se nachází v ulici Brodská č.p. 173, v obci Habry. Zahájena rekonstrukce - nové podlahy v hlavní místnosti a v koupelně, rozvody vody a odpadu (svedeno do kanalizace). Na tyto prostory navazuje původní chlév a velká stodola. Možnost využití půdy. Lze napojit na vodovod, kanalizaci (připojeno), elektřinu a plyn. V obci je kompletní občanská vybavenost. K prodeji nabízíme i sousední dům č.p. 174 (prodáváno samostatně). Lze financovat úvěrem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost