

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 5769-612/2018

Objednatel znaleckého posudku: Beneš - insolvenční správce, v.o.s.
Insolvenční správce dlužníka Lenka Dolejšová,
nar. 13.02.1975, trvale bytem: Malešov 232,
285 41 Malešov

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny podílu na nemovitých
věcech pro potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Malešov 71, okres Kutná Hora

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 10.04.2018

Zpracováno ke dni: 10.04.2018

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Ing. Jitka Mašínová
Email: jitka.masinova@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.04.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny podílu ve výši 10/12 na rodinném domě č. p. 71 vč. příslušenství a na pozemcích parc. č. 44 a 45 v obci Malešov, okres Kutná Hora, katastrální území Malešov, pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. p. 71, obec Malešov
Adresa předmětu ocenění:	Malešov 71, okres Kutná Hora
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Malešov
Katastrální území:	Malešov

3. Prohlídka a zaměření

Vnější obhlídka nemovitosti byla provedena dne 10.04.2018. Vlastníci nebyli zastiženi, prohlídka interiéru nebyla umožněna. Informace o výměrách a technickém stavu jsou částečně převzaty z dostupné dokumentace.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, částečná stavební dokumentace, informace realitních kanceláří, informace katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM, informace získané na úřadu městyse.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

AG Facility Management Services s.r.o., Mánesova 881/27, Vinohrady, 12000 Praha
2 – podíl 1/12
Dolejšová Lenka, č. p. 45, 28541 Malešov - podíl 10/12
Hečlová Jana, č. p. 2, 28547 Křesetice - podíl 1/12

Oceňován je spoluvlastnický podíl paní Lenky Dolejšové.

Nemovitosti:

Rodinný dům č. p. 71 vč. příslušenství a pozemků parc. č. 44 a 45 v obci Malešov, okres Kutná Hora, katastrální území Malešov.

6. Dokumentace a skutečnost

Soulad dostupné dokumentace a skutečného stavu nebylo možno ověřit. Předpokládá se, že základní uspořádání objektu zakreslené v dokumentaci je platné, u vnitřního vybavení nezachyceného v dokumentaci se pak předpokládá, že je buď v nižším standardu nebo chybí.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako krajní objekt v řadě rozrůzněných staveb a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je podsklepený, nachází se zde zřejmě půda a nemá vybudované obytné podkroví. Stáří objektu není známo, je však součástí areálu navazujícího na tvrz Malešov, dříve dle dokumentace byl součástí panského dvora, u sousední nemovitosti je známo stáří cca 150 let, odhaduje se proto, že objekt by mohl být obdobně starý.

Konstrukce objektu je pravděpodobně smíšená (některé zdi mají až 90 cm), stropy jsou z dřevěných trámů. Má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou břízlitové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům dle dokumentace řešen jako 7+2. V přízemí se nachází pokoj o výměře 22,40 m², pokoj o výměře 26,60 m², kuchyně o výměře 16,90 m², chodba o výměře 23,60 m², kotelná o výměře 13,30 m², schodiště o výměře 7,70 m², sklad o výměře 16,80 m², dílna o výměře 14,90 m²; v patře pak je pokoj o výměře 18,00 m², pokoj o výměře 23,00 m², pokoj o výměře 18,00 m², pokoj o výměře 22,70 m², jídelna o výměře 15,50 m², kuchyně o výměře 12,20 m², šatna o výměře 4,70 m², chodba o výměře 17,00 m², spíž o výměře 3,00 m², místnost o výměře 5,50 m², koupelna o výměře 3,80 m², WC o výměře 1,70 m². Výměra podsklepení není známa. Podlahová plocha činí 287,30 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde zdvojená dřevěná okna. Koupelnové vybavení nebylo zjištěno a na WC je pravděpodobně klasická toaleta. Kuchyňské vybavení nebylo zjištěno. Dle dokumentace jsou podlahy řešeny: vlýsky, keramická dlažba, koberec, lino.

V domě je zavedena elektřina. Voda pochází zřejmě z místního zdroje (v lokalitě nejsou dostupné obecní rozvody), dům má připojení na veřejnou kanalizaci a zemní plyn zde není zaveden. Dům je vytápěn pravděpodobně ústředně pomocí kotle na tuhá paliva. Způsob ohřevu vody nebyl zjištěn, předpokládá se bojler.

Dům byl v minulosti několikrát upravován (60.-70. léta: výměna oken, přístavba dřevníku, zřízení ústředního vytápění), větší rekonstrukce (zřízení obytných místností v patře) proběhla v letech 1979-1984. Po tomto datu nejsou dostupné další údaje o významnějších úpravách, dle vnější obhlídky dům nejeví známky rekonstrukce. Jsou patrné známky zemní vlhkosti, zatékání u terasy, zastaralé se jeví okna, střecha, klempířské prvky, omítka, předpokládá se zašlé až zastaralé vnitřní vybavení. Rodinný dům je posouzen jako vhodný k rekonstrukci.

Na pozemku jsou menší okrasné dřeviny a jako oplocení pozemku byl použit zděný plot a kovaný plot s podezdívkou. Samotný pozemek je v zastavěné části srovnán do roviny, v prostoru zahrady svažité. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku (garáže v objektu). Součástí jsou tyto

venkovní stavby: vedlejší hospodářská dvoupodlažní budova (dispozice ani vybavení nejsou známy, v přízemí je garáž), dále garáž a kůlny.

Dům je postaven v širším centru obce. 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. 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 lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V obci je zastávka příměstských autobusových spojů a vlaková zastávka.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	krajní objekt v řadě rozrůzněných staveb
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	ano
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	cca před 150 lety
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	60.-70. léta: výměna oken, ústřední vytápění, přístavba dřevníku 1979-1984: adaptace patra na obytné
	Konstrukce	pravděpodobně smíšená (některé zdi až 90 cm)
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	štukové
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená
	Koupelna(y)	nebylo zjištěno
	Toaleta(y)	pravděpodobně klasická toaleta
	Kuchyně	nebylo zjištěno
	Dispozice RD	7+2

Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	pokoj	22,40 m ²
	Pokoj	pokoj	26,60 m ²
	Pokoj	pokoj	18,00 m ²
	Pokoj	pokoj	23,00 m ²
	Pokoj	pokoj	18,00 m ²
	Pokoj	pokoj	22,70 m ²
	Kuchyně	kuchyně	16,90 m ²
	Kuchyně	jídelna	15,50 m ²
	Kuchyně	kuchyně	12,20 m ²
	Ostatní prostory	chodba	23,60 m ²
	Ostatní prostory	kotelna	13,30 m ²
	Ostatní prostory	schodiště	7,70 m ²
	Ostatní prostory	šatna	4,70 m ²
	Ostatní prostory	chodba	17,00 m ²
	Ostatní prostory	spíž	3,00 m ²
	Ostatní prostory	místnost	5,50 m ²
	Ostatní prostory	sklad	16,80 m ²
	Ostatní prostory	dílna	14,90 m ²
	Koupelna, WC	koupelna	3,80 m ²
	Koupelna, WC	WC	1,70 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství			287,30 m ²
Elektrina	230V		
Vodovod	pravděpodobně místní zdroj		
Svod splašek	veřejná kanalizace		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v domě	pravděpodobně kotel na tuhá paliva		
Řešení ohřevu vody	nebylo zjištěno, předpokládá se bojler		
Podlahy v domě	dle dokumentace vlýsky, keramická dlažba, koberce, lino		
Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí		
Vady rodinného domu	zemní vlhkost, zatékání kolem terasy, zastaralá okna, střecha, klempířské práce, vnitřní vybavení se předpokládá zašlé až zastaralé		
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny	
	Venkovní stavby	vedlejší hospodářská dvoupodlažní budova (dispozice ani vybavení nejsou známy, v přízemí je garáž), dále garáž a kůlny	
	Sklon pozemku	v části rovinatý, v části svažité	

	Oplocení	zděný plot, kovaný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	smíšená
	Poloha v obci	širší 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, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka příměstských autobusových spojů, vlaková zastávka, 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		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 10.04.2018 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 prodeji 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností 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.

U majetku bude pak nutné zohlednit prodej pouze spoluvlastnického podílu. Prodej podílu je hůře obchodovatelný, okruh kupujících je omezený. Jedná se však o majoritní podíl s lepší perspektivou využitelnosti. Tyto faktory jsou zohledněny srážkou ve výši 10%.

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. 71, obec Malešov

Rodinný dům č.p. 71 obec Malešov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Malešov, okres Kutná Hora	287.3 m ² , 7+2, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	1583 m ²	
1	Malešov, okres Kutná Hora	165 m ²		612 m ²	menší rozsah vedlejších staveb
2	Tyršova, Ratboř, okres Kolín	350 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	620 m ²	menší rozsah vedlejších staveb
3	Hlízov, okres Kutná Hora	300 m ² , Patrový	Dobrý	912 m ²	větší rozsah vedlejších staveb
4	Žáky, okres Kutná Hora	350 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	4491 m ²	
5	Zbýšov, okres Kutná Hora	250 m ² , Patrový	Dobrý	874 m ²	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1.090.000 Kč	Nepoužit	1.090.000,00 Kč	1.00	0.90	1.30	0.90	0.90	1.00	0.9477	1.150.153 Kč
2	1.350.000 Kč	0.9	1.215.000,00 Kč	1.00	1.10	1.00	0.90	0.90	1.00	0.8910	1.363.636 Kč
3	1.790.000 Kč	0.9	1.611.000,00 Kč	0.95	1.05	1.30	0.90	1.20	1.00	1.4005	1.150.303 Kč
4	1.650.000 Kč	0.9	1.485.000,00 Kč	1.00	1.10	0.90	1.30	1.00	1.00	1.2870	1.153.846 Kč
5	1.150.000 Kč	0.9	1.035.000,00 Kč	0.90	0.90	1.30	0.90	1.00	1.00	0.9477	1.092.118 Kč
Celkem průměr											1.182.011,20 Kč
Minimum											1.092.118,00 Kč
Maximum											1.363.636,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											104.740,14 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1.077.271,06 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.286.751,34 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

= 1.182.011 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.182.000,-- Kč

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

Rodinný dům č.p. 71 obec Malešov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Malešov, okres Kutná Hora	287.3 m ² , 7+2, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	1583 m ²	
1	Malešov, okres Kutná Hora	165 m ²		612 m ²	menší rozsah vedlejších staveb
2	Tyršova, Ratboř, okres Kolín	350 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	620 m ²	menší rozsah vedlejších staveb
3	Hlízov, okres Kutná Hora	300 m ² , Patrový	Dobrý	912 m ²	větší rozsah vedlejších staveb
4	Žáky, okres Kutná Hora	350 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	4491 m ²	
5	Zbýšov, okres Kutná Hora	250 m ² , Patrový	Dobrý	874 m ²	

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	6.606,06	-	6.606,06
2	3.857,14	0,90	3.471,43
3	5.966,67	0,90	5.370,00
4	4.714,29	0,90	4.242,86
5	4.600,00	0,90	4.140,00
Maximální hodnota		6.606,06	(případ č.1)
Minimální hodnota		3.471,43	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,9030	OK
Aritmetický průměr		4.766,07	

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

Rodinný dům č.p. 71 obec Malešov						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Malešov, okres Kutná Hora	287.3 m ² , 7+2, podsklepený: celkové	Před rekonstrukcí	1583 m ²		X
1	Malešov, okres Kutná Hora	165 m ²		612 m ²	menší rozsah vedlejších staveb	3
2	Tyršova, Ratboř, okres Kolín	350 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	620 m ²	menší rozsah vedlejších staveb	2
3	Hlízov, okres Kutná Hora	300 m ² , Patrový	Dobrý	912 m ²	větší rozsah vedlejších staveb	1
4	Žáky, okres Kutná Hora	350 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	4491 m ²		1
5	Zbýšov, okres Kutná Hora	250 m ² , Patrový	Dobrý	874 m ²		3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	6.606,06	-	6.606,06	3	19.818,18
2	3.857,14	0,90	3.471,43	2	6.942,86
3	5.966,67	0,90	5.370,00	1	5.370,00
4	4.714,29	0,90	4.242,86	1	4.242,86
5	4.600,00	0,90	4.140,00	3	12.420,00
Mezisoučet				10	48.793,90
Celkem					<u>4.879,39</u>

Základní cena: 4.879,39 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$4.879,39 * 1,0000 = \mathbf{4.879,39 \text{ Kč/m}^2}$$

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

4.879,39 Kč/m²

*** 287,30 m²**

= 1.401.848,75 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.400.000,-- Kč

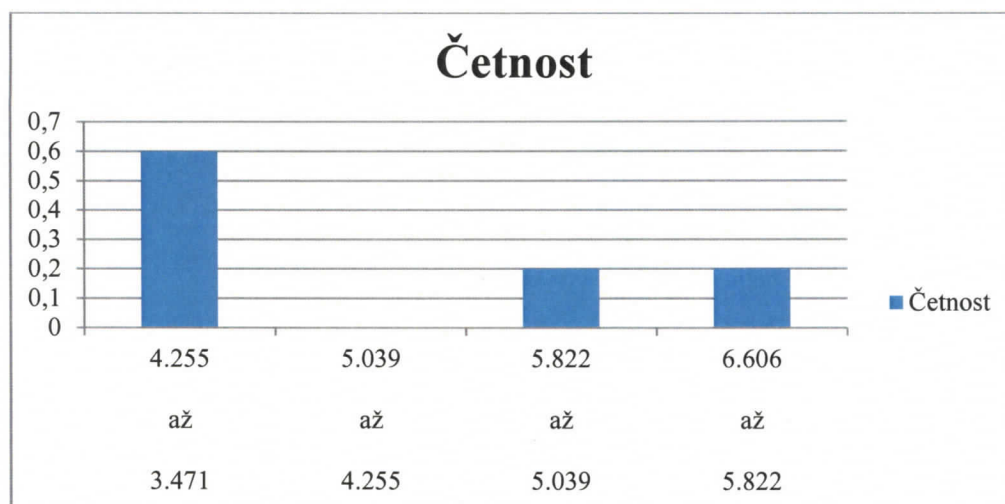
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6.606	-	6.606,06
2	3.857	0,90	3.471,43
3	5.967	0,90	5.370,00
4	4.714	0,90	4.242,86
5	4.600	0,90	4.140,00
Střední hodnota			4.766,07
Medián			4.242,86
Rozdíl max-min			3.134,63
Minimum			3.471,43
Maximum			6.606,06

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
3.471	až	4.255	3	0.6
4.255	až	5.039	0	0
5.039	až	5.822	1	0.2
5.822	až	6.606	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 3.471,43 Kč/m² do 4.255,08 Kč/m²

* 287,30 m²

od 997.341,84 Kč do 1.222.484,48 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 997.000,-- Kč do 1.220.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.182.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.400.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 997.000,-- Kč do 1.220.000,-- Kč

Návrh obvyklé ceny za celek

1.200.000,-- Kč

Cena obvyklá za podíl po srážce

900.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

900.000 Kč

Slovy: devětsettisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Ing. Jitka Mašínová
Email: jitka.masinova@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.04.2018

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 5769-612/2018 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [44](#)
Obec: [Malešov \[534188\]](#)
Katastrální území: [Malešov \[690830\]](#)
Číslo LV: [304](#)
Výměra [m²]: 705
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Malešov \[90832\]](#), č. p. 71; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku: p. č. [44](#)
Stavební objekt: [č. p. 71](#)
Adresní místa: [č. p. 71](#)

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
AG Facility Management Services s.r.o., Mánesova 881/27, Vinohrady, 12000 Praha 2	1/12
Dolejšová Lenka, č. p. 45, 28541 Malešov	10/12
Hečlová Jana, č. p. 2, 28547 Křesetice	1/12

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [45](#)
Obec: [Malešov \[534188\]](#)
Katastrální území: [Malešov \[690830\]](#)
Číslo LV: [304](#)
Výměra [m²]: 878
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
AG Facility Management Services s.r.o., Mánesova 881/27, Vinohrady, 12000 Praha 2	1/12
Dolejšová Lenka, č. p. 45, 28541 Malešov	10/12
Hečlová Jana, č. p. 2, 28547 Křesetice	1/12

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

52911 878

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 165 m²,
Malešov, Kutná Hora**

Celková cena: 850.000 Kč

Adresa: Malešov, okres Kutná Hora

Prodáno za 1.090.000 Kč, číslo řízení 3628/2017-205 ze dne 14.07.2017

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

Adresa	Malešov, Kutná Hora	Plocha užitná	165
Cena	850000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Plocha přidruženého pozemku	612
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Kamenná	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Neuvedeno	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	1	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Neuvedeno	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	165	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Rodinný dům je řadový krajový objekt, přízemní s obytným podkrovím nad celou hlavní částí půdorysu přízemí, částečně podsklepený. Dispozičně obsahuje rodinný dům byt o velikosti 6+kk s příslušenstvím: 1.PP: sklep; 1.NP: zádveří, chodba, pracovna (pokoj), jídelna s kuchyňským koutem, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC; Podkroví: hala se schodišti, pokoj, pokoj, WC 1,80m², chodba. K dispozici k užívání jsou i dva prostory s malou světlostou výškou užívaná jako dětská herna a sklad pod schody. Rodinný dům je vystavěn na kamenných základech, obvodové zdivo je kamenné, tl. obvodových stěn 0,9-1,1m, stropy tvoří klenby se sádkartonovým pohledem, krov je dřevěný, střecha je valbová, krytina je tašková, klempířské prvky jsou z lakovaného plechu Lindab, vnitřní omítky jsou štukové, vápenné hladké, fasádní omítky je též štuková hladká, s nátěrem, vnitřní keramické obklady jsou v koupelně, části kuchyně, WC. Schodiště do suterénu je betonové s keramickým obložením stupňů, do podkroví jsou schody vybetonované s dřevěným obkladem stupňů, dveře jsou hladké, do ocelových zárubní, okna jsou dvojité rámová, v podkroví střešní zdvojená,

podlahy jsou v obytných místnostech částečně plovoucí laminátové, částečně keramické dlažby, v ložnici je korková podlaha, v ostatních místnostech je keramická dlažba. Vytápění v objektu je elektrickými přímotopy, v podkroví je navíc klimatizační jednotka a krb. V domku je rozvod světelné i motorové elektroinstalace, rozvod vody je v plastových trubkách, odkanalizování je v plastových rourách, k ohřevu TUV slouží elektrický boiler umístěný v místnosti WC v přízemí. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou s digestoří, sporákem se sklokeramickou varnou deskou, navíc je zde pec, v koupelně je akrylátová rohová vana, WC jsou combi 2ks. Rodinný dům je napojen na veřejný rozvod elektřiny, voda je z vlastního zkušebního vrtu o hl. 17m, odkanalizování je provedeno do místní veřejné kanalizace. Příslušenství domku tvoří zkušební vrt o hl. 17m, jež je však využíván již jako vrtaná studna, dále zpevněné plochy (částečně kamenné, částečně zámková dlažba), zapuštěný kruhový plastový bazén o průměru 5,5m, oplocení - převážně kamenné vyzděné ploty, a do výšky cca 0,7m vyzděná a nedokončená stavba kolny.

3. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 350 m²,
Tyršova, Ratboř**

Celková cena: 1.350.000 Kč

Adresa: Tyršova, Ratboř, okres Kolín

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

Adresa	Tyršova, Ratboř	Plocha užitná	350
Cena	1350000	Podlahová plocha	350
Poznámka k ceně	1 350 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	620
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	120	Umístění objektu	Klidná část obce

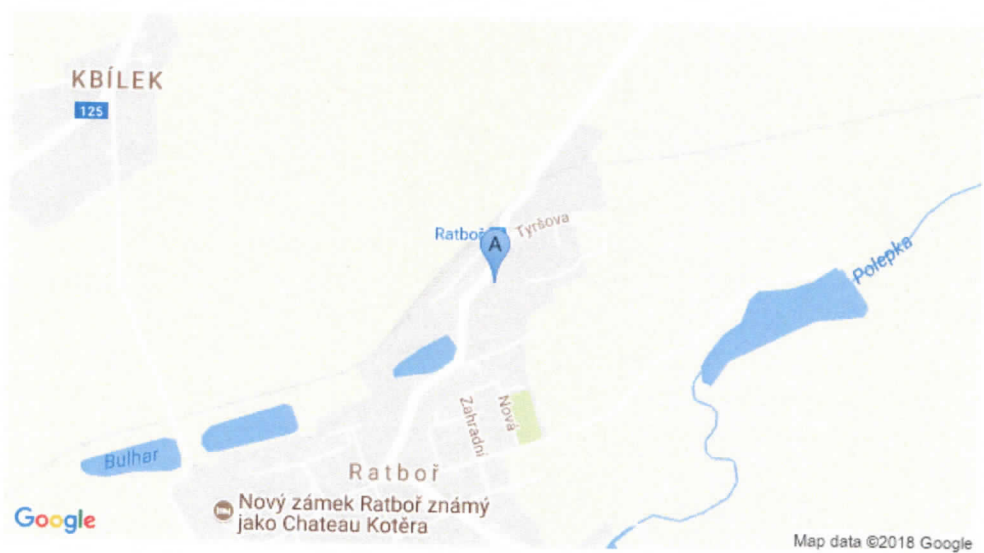
Slovní popis

Prodej prostorného domu po částečné rekonstrukci. V tuto chvíli funkční jedna bytová jednotka a lze rozšířit až na čtyři s možností následného pronajímání. Dům je na klidném místě v docházkové vzdálenosti na autobus i vlak. Parkování v garáži i na pozemku, prostorná terasa s výhledem na rybník, velká sklepení. Dobrá dopravní dostupnost do Kolína, Kutné Hory i Prahy. Možno financovat hypotečním úvěrem.

3. Fotodokumentace



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 300 m², Hlízov, okres Kutná Hora

Celková cena: 1.790.000 Kč

Adresa: Hlízov, okres Kutná Hora

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

Adresa	Hlízov, okres Kutná Hora	Plocha užitná	300
Cena	1790000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	1 790 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků	Plocha přidruženého pozemku	912
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	Neuvedeno	Umístění objektu	Neuvedeno

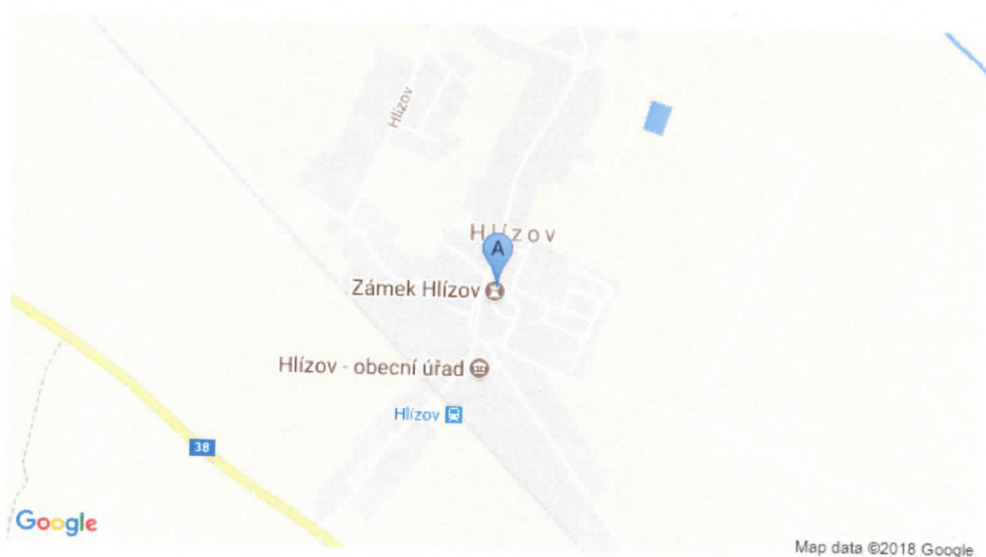
Slovní popis

Dovolujeme si Vám nabídnout prostorný rodinný dům s příslušenstvím v obci Hlízov, nacházející se mezi Kolínem a Kutnou Horou. Předmětem prodeje je hlavní budova o dispozici 6+1, v přízemí domu naleznete kuchyň spojenou s jídelnou, obývací pokoj, ložnici, koupelnu a toaletu. V prvním patře jsou k dispozici čtyři samostatné pokoje, půda a druhá koupelna spojená s toaletou. Na hlavní budovu je napojen vedlejší dům o dispozici 2+1 s vlastní koupelnou a toaletou. K domu také náleží dílna a stodola ve které jsou vybudovány dvě oddělené garáže. Třetí samostatná garáž je umístěna na dvoře. K domu je možné přikoupit prostornou zahradu za domem o velikosti 1269m². Obec nabízí veškerou občanskou vybavenost včetně Pošty, obchodu, restaurace, mateřské školy a vlakové zastávky. Pro další informace nebo pro termín prohlídky nemovitosti nás neváhejte kontaktovat.

3. Fotodokumentace



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 350 m², Žáky, okres Kutná Hora

Celková cena: 1.650.000 Kč

Adresa: Žáky, okres Kutná Hora

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

Adresa	Žáky, okres Kutná Hora	Plocha užitná	350
Cena	1650000	Podlahová plocha	700
Poznámka k ceně	1 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	4491
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Jímka
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	900	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Prodej zemědělské usedlosti o celkové ploše 4 491 m² v obci Žáky u Čáslavi. Objekt má započatou rekonstrukci - udělané nové střechy a komíny. V přízemí velké skladovací prostory, dříve využíváno jako hostinec. V patře možné dvě bytové jednotky. Podkroví vhodné pro další využití. Na obytnou část v přízemí navazuje hospodářská budova. Celý objekt je určen k rekonstrukci. Financování Vám zajistíme.

3. Fotodokumentace



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 250 m², Zbýšov - Damírov, okres Kutná Hora

Celková cena: 1.150.000 Kč

Adresa: Zbýšov, okres Kutná Hora

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

Adresa	Zbýšov - Damírov, okres Kutná Hora	Plocha užitná	250
Cena	1150000	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	1 150 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	874
Provize	včetně provize	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Septik
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Ústřední dálkové
Zastavěná plocha (m2)	180	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Dovolujeme si Vám nabídnout prodej rodinného domu 4+1 + stodola/dílna s vejmkem vše stojící na pozemku o celkové výměře 874 m², který se nachází v obci Damírov. Nemovitost je postavena ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou z eternitu. Nemovitost prošla částečně rekonstrukcí, nová elektřina 220 / 380 W, rozvody vody, odpady. Okna jsou dřevěná a hliníková. Vytápění nemovitosti je na tuhá paliva kotlem, který je starý tři roky. Plynová přípojka se nachází na hranici pozemku. Veškeré odpady jsou svedeny do septiku. Nemovitost se nachází v blízkosti obce Zbýšov, kde je veškerá občanská vybavenost (škola, školka, obecní úřad, pošta). V případě zájmu o prohlídku mě neváhejte kontaktovat.

3. Fotodokumentace



4. Mapové zobrazení

