ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 6199-1042/2018

Objednatel znaleckého posudku:	AKKRM insolvence, v.o.s. Údolní 552/65 602 00 Brno IČO: 06177263, DIČ: CZ06177263
Účel znaleckého posudku:	Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení dlužníka Mohamed Ali Al Masalmeh, KSBR 26 INS 20532 / 2017.
Adresa předmětu ocenění:	Jívoví 79, okres Žďár nad Sázavou
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	01.06.2018
Zpracováno ke dni:	01.06.2018
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 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 22.06.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 79 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 512/5 v obci Jívoví, okres Žďár nad Sázavou, katastrální území Jívoví.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 79, obec Jívoví
Adresa předmětu ocenění:	Jívoví 79, okres Žďár nad Sázavou
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Žďár nad Sázavou
Obec:	Jívoví
Ulice:	
Katastrální území:	Jívoví

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 01.06.2018.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 12.04.2018
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 19.06.2018
- snímek katastrální mapy
- ČSÚ – registr sčítání obvodů a budov (RSO)
- místní šetření ze dne 01.06.2018
- pořízená fotodokumentace
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabídek nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Al Masalmeh Mohamed Ali, č.p. 79, 59451 Jívoví

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 79 vč. příslušenství a pozemek parc. č. 512/5 v obci Jívoví, okres Žďár nad Sázavou, katastrální území Jívoví.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený. Dle RSO byl rodinný dům vystavěn v 60. letech 20. stol., čemuž odpovídá i jeho stavebně-technické řešení. Odhadem v posledních 10 letech byla stavba částečně modernizována – částečně provedeny nové podlahy v 1. NP, částečně s keramickou krytinou, rekonstrukce koupelny. Běžná údržba rodinného domu je však zcela zanedbaná, i modernizované konstrukce je nutné z velké části předělat. Viditelné vady jsou patrné především ve vlhkém zdivu a zatopeném sklepě – nefunkční hydroizolace. Dále jsou poškozeny vnitřní omítky, vytápění je nefunkční, místy praskliny ve zdivu.

Základy jsou betonové, bez funkční hydroizolace, objekt je zděné konstrukce, stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Dům má valbovou střechu, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou tvořeny břízolitem.

Dispozičně je dům 4+1. V 1. NP se nachází zádveří o výměře 9,25 m^2, komora o výměře 4,50 m^2, chodba o výměře 8,40 m^2, předsíň o výměře 3,30 m^2, koupelna s WC o výměře 5,00 m^2, kuchyně o výměře 16,95 m^2, pokoj o výměře 20,00 m^2, pokoj o výměře 15,70 m^2, schodiště o výměře 2,50 m^2. Ve 2. NP je chodba o výměře 4,80 m^2, pokoj o výměře 12,30 m^2, pokoj o výměře 8,75 m^2. Podlahová plocha činí 111,45 m^2.

Vnitřní omítky jsou vápenné. Jsou zde instalována dřevěná zdvojená okna. Obytné prostory jsou orientovány na jihovýchod, jihozápad. Vybavení koupelny tvoří sprchový kout, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. V domě jsou použity dřevěné plné interiérové dveře, mají dřevěné zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyňské vybavení tvoří kamna. Osvětlovací techniku tvoří běžné osvětlovací prvky, v části chybí. V obytných místnostech je podlaha tvořena cementovým potěrem, kuchyně má na podlaze keramickou dlažbu, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je keramická dlažba.

Napojení na inženýrské sítě dle RSO: V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V. Zdrojem vody je vodovod, je napojen na jímku a zemní plyn není zaveden. Dům má ústřední topení pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Celkově lze stavebně-technický stav rodinného domu hodnotit jako špatný, v současné době je dům plnohodnotně neobyvatelný a předpokládá se provedení celkové rekonstrukce. Dům je téměř v původním stavu.

Stavba rodinného domu se nachází na pozemku parc. č. st. 110 ve vlastnictví jiného subjektu. Přístup do stavby rodinného domu je řešen rovněž skrze pozemek parc. č. st. 110.

Na pozemku parc. č. 512/5 o výměře 641 m^2, který se nachází před domem a náleží k objektu, jsou ovocné dřeviny a je oplocen dřevěným plotem s podezdívkou od komunikace a dále pletivem. Samotný pozemek je mírně svažitý. Přístup k pozemku je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku.

Objekt je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven z hlediska životního prostředí spíše v nepříznivé lokalitě v blízkosti frekventovaných komunikací – u silnice I/37 a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	celkové
	Dům byl postaven v roce	60. léta 20. stol.
	Zdroj informace o době výstavby	dle RSO
	Rozsah rekonstrukce domu	modernizace podlah, koupelny – k předělání
	Základy	betonové – nefunkční hydroizolace
	Konstrukce	zděná
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břízolitové
	Vnitřní omítky	vápenné
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená
	Orientace oken obytných místností	jihovýchod, jihozápad
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné plné
	Osvětlovací technika	běžní osvětlovací prvky, v části chybí
	Kuchyně	kamna

<table>
<tr><td rowspan="13"></td><td>Dispozice RD</td><td>4+1</td></tr>
<tr><td>Popis místností a rozměry v m2</td><td>
<table>
<tr><td colspan="3">1. NP</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>zádveří</td><td>9,25 m^2</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>komora</td><td>4,50 m^2</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>chodba</td><td>8,40 m^2</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>předsíň</td><td>3,30 m^2</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna s WC</td><td>5,00 m^2</td></tr>
<tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>16,95 m^2</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>pokoj</td><td>20,00 m^2</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>pokoj</td><td>15,70 m^2</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>schodiště</td><td>2,50 m^2</td></tr>
<tr><td colspan="3">2. NP</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>chodba</td><td>4,80 m^2</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>pokoj</td><td>12,30 m^2</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>pokoj</td><td>8,75 m^2</td></tr>
</table>
Podlahová plocha vč. příslušenství 111,45 m^2
</td></tr>
<tr><td>Elektřina</td><td>230V a 400V</td></tr>
<tr><td>Vodovod</td><td>vodovod (dle RSO)</td></tr>
<tr><td>Svod splašek</td><td>jímka (dle RSO)</td></tr>
<tr><td>Plynovod</td><td>ne (dle RSO)</td></tr>
<tr><td>Řešení vytápění v domě</td><td>kotel na tuhá paliva</td></tr>
<tr><td>Topná tělesa</td><td>závěsné radiátory</td></tr>
<tr><td>Řešení ohřevu vody</td><td>bojler</td></tr>
<tr><td>Podlahy v domě</td><td>místnosti: cementový potěr
kuchyně: keramická dlažba
koupelna, WC: keramická dlažba
chodba: keramická dlažba</td></tr>
<tr><td>Popis stavu rodinného domu</td><td>před rekonstrukcí, téměř původní stav</td></tr>
<tr><td>Vady rodinného domu</td><td>zanedbaná běžná údržba, nefunkční hydroizolace – vlhké stěny, zatopený sklep, poškozené omítky, praskliny, nefunkční vytápění</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Popis pozemku</td><td>Trvalé porosty</td><td>ovocné dřeviny</td></tr>
<tr><td>Venkovní stavby</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Sklon pozemku</td><td>mírně svažitý</td></tr>
<tr><td>Oplocení</td><td>dřevěný plot s podezdívkou, pletivo</td></tr>
<tr><td>Přístupová cesta k objektu</td><td>přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Popis okolí</td><td>Popis okolí</td><td>zástavba rodinnými domy se zahradami</td></tr>
<tr><td>Poloha v obci</td><td>severní část obce</td></tr>
<tr><td>Vybavenost</td><td>dostupnost pouze menších obchodů s omezenou</td></tr>
</table>

		otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	-
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	**Stavba rodinného domu se nachází na pozemku parc. č. st. 110 ve vlastnictví jiného subjektu. Přístup do stavby rodinného domu je řešen rovněž skrze pozemek parc. č. st. 110.**	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 01.06.2018 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 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 přikládaná 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. 79, obec Jívoví

Rodinný dům č.p. 79 obec Jívoví					
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - pozemek**	**K5 - další vlastnosti**
Oceňovaný objekt	Jívoví, okres Žďár nad Sázavou	111.45 m^2, Patrový	Před rekonstrukcí	641 m^2	-
1	Dobrá Voda, okres Žďár nad Sázavou	121 m^2, Přízemní	Dobrý	1717 m^2	hospodářské stavby, stodola
2	Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou	100 m^2, Přízemní	Před rekonstrukcí	962 m^2	průjezd
3	Křižanov, okres Žďár nad Sázavou	130 m^2, Patrový	Dobrý	615 m^2	garáž, dílna
4	Křižanov, okres Žďár nad Sázavou	100 m^2, Patrový	Před rekonstrukcí	1079 m^2	rozsáhlé hospodářské stavby

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci 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	14.876,03 Kč	0.9	13.388,43 Kč	0.96	0.99	1.15	1.11	1.03	0.98	1.2246	10.932,90 Kč
2	12.900,00 Kč	0.9	11.610,00 Kč	1.04	1.01	0.95	1.03	1.02	1.01	1.0589	10.964,21 Kč
3	16.923,08 Kč	0.9	15.230,77 Kč	1.03	0.98	1.10	1.00	1.03	0.97	1.1093	13.730,08 Kč
4	12.900,00 Kč	0.9	11.610,00 Kč	1.03	1.01	0.95	1.05	1.03	0.97	1.0368	11.197,92 Kč

Celkem průměr	11.706,28 Kč
Minimum	10.932,90 Kč
Maximum	13.730,08 Kč
Směrodatná odchylka - s	1.354,37 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	10.351,91 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	13.060,65 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

11.706,28 Kč/m²

*

111,45 m²

= 1.304.665 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.300.000,-- Kč

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

Rodinný dům č.p. 79 obec Jívoví					
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - pozemek**	**K5 - další vlastnosti**
Oceňovaný objekt	Jívoví, okres Žďár nad Sázavou	111.45 m^2, Patrový	Před rekonstrukcí	641 m^2	-
1	Dobrá Voda, okres Žďár nad Sázavou	121 m^2, Přízemní	Dobrý	1717 m^2	hospodářské stavby, stodola
2	Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou	100 m^2, Přízemní	Před rekonstrukcí	962 m^2	průjezd
3	Křižanov, okres Žďár nad Sázavou	130 m^2, Patrový	Dobrý	615 m^2	garáž, dílna
4	Křižanov, okres Žďár nad Sázavou	100 m^2, Patrový	Před rekonstrukcí	1079 m^2	rozsáhlé hospodářské stavby

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	14.876,03	0,90	13.388,43
2	12.900,00	0,90	11.610,00
3	16.923,08	0,90	15.230,77
4	12.900,00	0,90	11.610,00
Maximální hodnota		15.230,77	(případ č.3)
Minimální hodnota		11.610,00	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,3119	OK
Aritmetický průměr		**12.959,80**	

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

Rodinný dům č.p. 79 obec Jívoví						
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - pozemek**	**K5 - další vlastnosti**	**Váha srovnání**
Oceňovaný objekt	Jívoví, okres Žďár nad Sázavou	111.45 m^2, Patrový	Před rekonstrukcí	641 m^2	-	X
1	Dobrá Voda, okres Žďár nad Sázavou	121 m^2, Přízemní	Dobrý	1717 m^2	hospodářské stavby, stodola	1
2	Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou	100 m^2, Přízemní	Před rekonstrukcí	962 m^2	průjezd	3
3	Křižanov, okres Žďár nad Sázavou	130 m^2, Patrový	Dobrý	615 m^2	garáž, dílna	2
4	Křižanov, okres Žďár nad Sázavou	100 m^2, Patrový	Před rekonstrukcí	1079 m^2	rozsáhlé hospodářské stavby	3

Výpočet základní ceny

č.	**Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2**	**Objektivizace nabídkové ceny**	**Cena po objektivizaci**	**Váha**	**Součin**
1	14.876,03	0,90	13.388,43	1	13.388,43
2	12.900,00	0,90	11.610,00	3	34.830,00
3	16.923,08	0,90	15.230,77	2	30.461,54
4	12.900,00	0,90	11.610,00	3	34.830,00
Mezisoučet				9	113.509,97
Celkem					**12.612,22**

Základní cena: 12.612,22 Kč/m^2

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

12.612,22 * 0,9500 = **11.981,61 Kč/m^2**

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

11.981,61 Kč/m^2

* 111,45 m^2

= 1.335.350,43 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.340.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

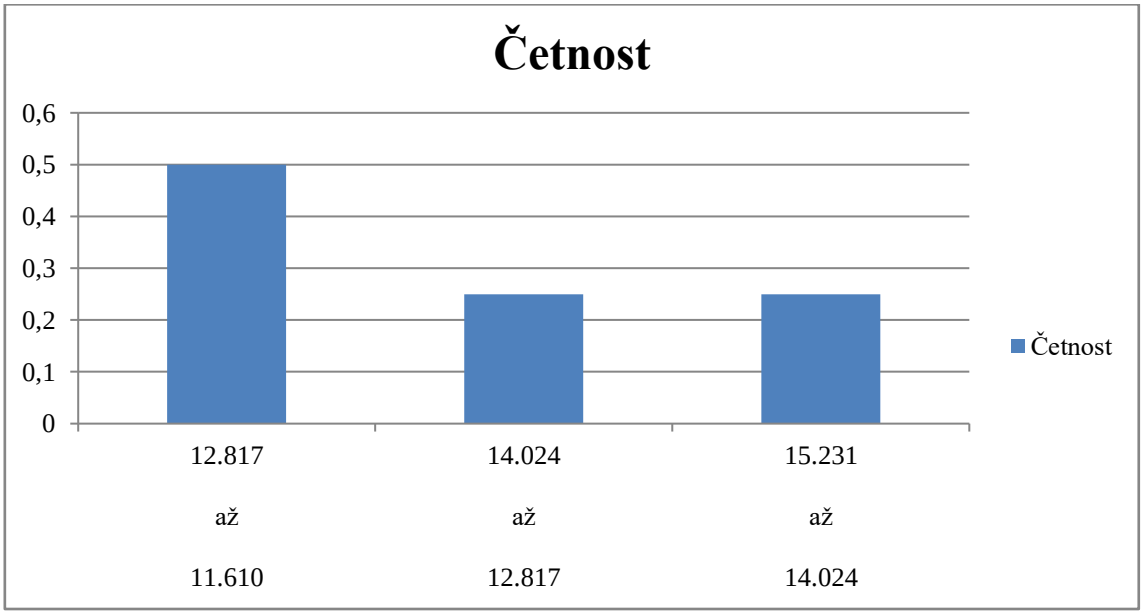
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14.876	0,90	13.388,43
2	12.900	0,90	11.610,00
3	16.923	0,90	15.230,77
4	12.900	0,90	11.610,00

Střední hodnota	12.959,80
Medián	12.499,22
Rozdíl max-min	3.620,77
Minimum	11.610,00
Maximum	15.230,77

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
11.610	až	12.817	2	0.5
12.817	až	14.024	1	0.25
14.024	až	15.231	1	0.25



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **11.610,00 Kč/m²** do **12.816,91 Kč/m²**

* 111,45 m²

od 1.293.934,50 Kč do 1.428.444,62 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1.290.000,-- Kč do 1.430.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.300.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.340.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **1.290.000,-- Kč** do **1.430.000,-- Kč**

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí, kdy neuvažujeme zástavní práva, exekuční nařízení váznoucí na nemovitosti a ani jiné mimořádné okolnosti stanovujeme obvyklou cenu předmětného majetku na

1.300.000 Kč

Slovy: Jedenmiliontřistatisíc korun

Z právního hlediska je nutné přihlédnut ke skutečnosti, kdy se stavba rodinného domu nachází na pozemku parc. č. st. 110 ve vlastnictví jiného právního subjektu. Skrze tento pozemek je řešen i přístup do samotné stavby rodinného domu. V takovém případě je nutné zohlednit výrazně nižší tržní atraktivitu z důvodu nutnosti narovnání situace po právní stránce, tedy odkoupení minimálně zastavěné části pozemku nebo z důvodu budoucí platby nájemného za využívání pozemku pod stavbou rodinného domu. Cenu redukujeme na základě předchozího tvrzení o 20%. Obvyklou cenu na předmětných nemovitostech stanovujeme v daném místě a čase po zaokrouhlení na

1.040.000 Kč

Slovy: Jedenmiliončtyřicettisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 22.06.2018

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 6199-1042/2018 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí (výtah)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *12.04.2018 16:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 7058/2018 pro AKKRM insolvence, v.o.s.

Okres: **CZ0635 Žďár nad Sázavou** Obec: **595802 Jívoví**

Kat.území: **661414 Jívoví** List vlastnictví: **300**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Al Masalmeh Mohamed Ali, č.p. 79, 59451 Jívoví	**650601/7265**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
512/5	**641**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
Jívoví, č.p. 79	**rod.dům**	**St. 110, LV 163**	

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

o Zástavní právo smluvní
k zajištění pohledávek s příslušenstvím:
a) pohledávky vzniklé do 22.10.2022, až do celkové výše 8.172.740,- Kč
b) budoucí pohledávky do celkové výše 772.740,- Kč

Heineken Česká republika, a.s., U Pivovaru 1, 27053 Krušovice, RČ/IČO: 45148066 — **Parcela: 512/5** — **V-1834/2012-746**; **Stavba: Jívoví, č.p. 79** — **V-1834/2012-746**

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.10.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.11.2012.**

V-1834/2012-746

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Al Masalmeh Mohamed Ali, č.p. 79, 59451 Jívoví, RČ/IČO: 650601/7265

Z-1713/2016-746

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Praha 6, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. 067 EX-6050/2016 -10 ze dne 30.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.10.2016. Zápis proveden dne 03.11.2016; uloženo na prac. Velké Meziříčí**

Z-1713/2016-746

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 512/5 — **Z-1714/2016-746**
Stavba: Jívoví, č.p. 79 — **Z-1714/2016-746**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 6, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. 067 EX-6050/2016 -33 ze dne 18.10.2016. Právní**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *12.04.2018 16:55:02*

Okres: **CZ0635 Žďár nad Sázavou** Obec: **595802 Jívoví**

Kat.území: **661414 Jívoví** List vlastnictví: **300**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Z-1187/2018-746

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 16.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.05.2011.**

V-781/2011-746

Pro: **Al Masalmeh Mohamed Ali, č.p. 79, 59451 Jívoví** *RČ/IČO:* **650601/7265**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

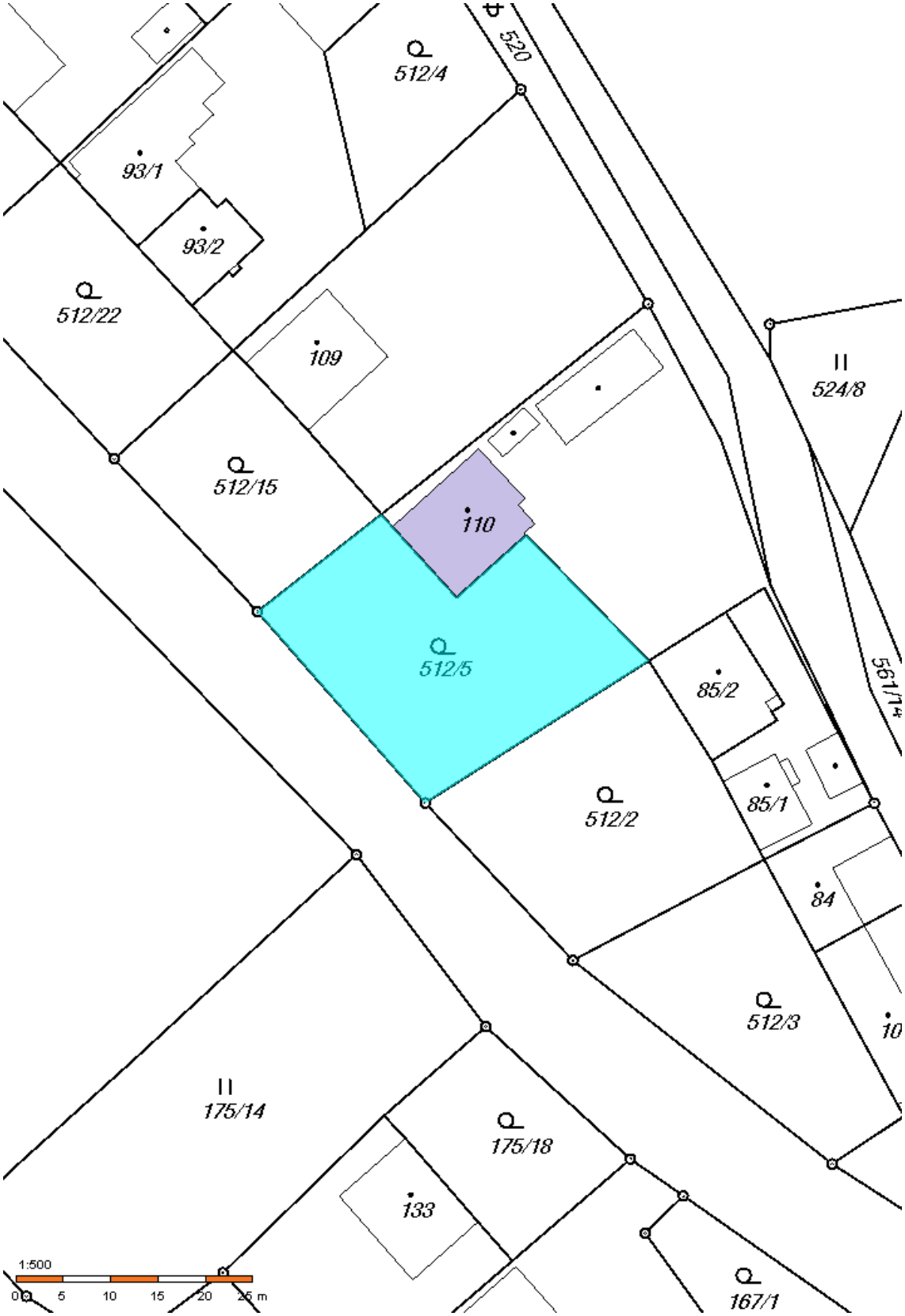
Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
512/5	**75011**	**641**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 12.04.2018 16:58:49*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyobrazení v katastrální mapě



Pořízená fotodokumentace

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

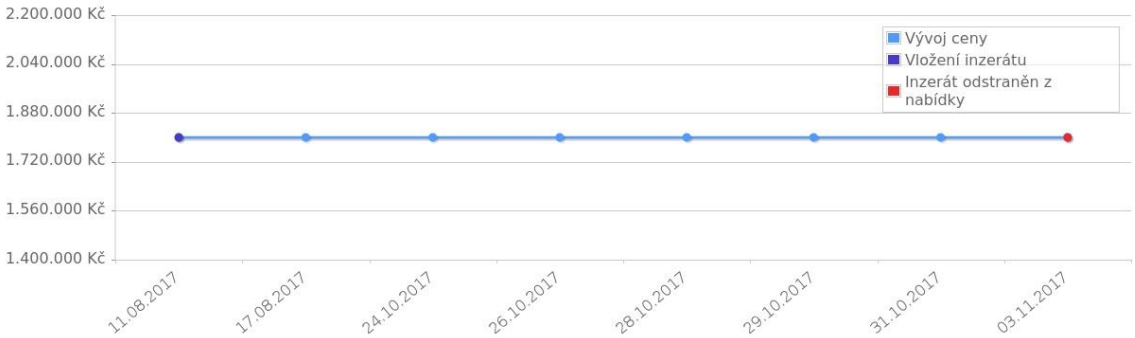
1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 121 m^2, Dobrá Voda, okres Žďár nad Sázavou

Celková cena: 1.800.000 Kč

Adresa: Dobrá Voda, okres Žďár nad Sázavou

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



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

Adresa	Dobrá Voda, okres Žďár nad Sázavou	**Plocha užitná**	121
Cena	1 800 000 Kč	**Podlahová plocha**	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	**Plocha přidruženého pozemku**	1717
Provize	Neuvedeno	**Elektřina**	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená	**Voda**	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	**Odpad**	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	**Plyn**	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	**Topení**	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	274	**Umístění objektu**	Neuvedeno

Slovní popis

Velké Meziříčí – Dobrá Voda 7 km, nabízíme k prodeji rodinný dům 5+1 s velkou zahradou. CP je 1717 m2. V přízemí domu se nachází chodba, z které je přístup do velké kuchyně, obývacího pokoje, dalších pokojů, koupelny a na WC. K nemovitosti

náleží dvorek s malými hospodářskými budovami, stodolou a předzahrádkou. Dům je z části podsklepený. Voda je napojena na obecní vodovod, na pozemku je dále kopaná studna, která se využívá k zalévání zahrádky. Vytápění je řešeno tuhými palivy. Plyn je na hranici pozemku.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

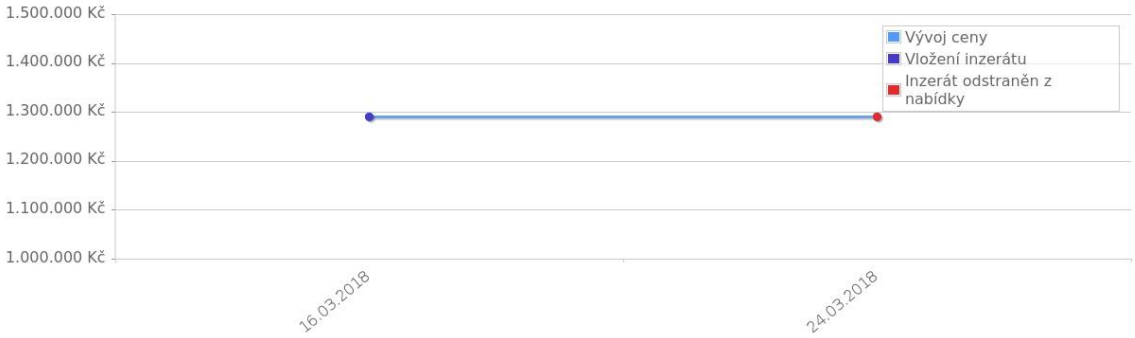
1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 100 m^2, Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou

Celková cena: 1.290.000 Kč

Adresa: Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou

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



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

Adresa	Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou	**Plocha užitná**	218
Cena	1 290 000 Kč	**Podlahová plocha**	100
Poznámka k ceně	Neuvedeno	**Plocha přidruženého pozemku**	962
Provize	Neuvedeno	**Elektřina**	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	**Voda**	Neuvedeno
Typ domu	Přízemní	**Odpad**	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	**Plyn**	Neuvedeno
Stav objektu	Před rekonstrukcí	**Topení**	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	Neuvedeno	**Umístění objektu**	Neuvedeno

Slovní popis

Nabízíme prodej koncového – rohového rodinného domu o jednom podlaží 3+1 s kuchyní, koupelnou a WC, velkou předsíní, komorou. Obytná plocha pro bydlení je 107 m2. Kuchyň je vybavená sporákem, v koupelně je litinová vana s obezděním, keramickým obkladem a umývadlem. Podlahy v pokojích jsou betonové s PVC povlaky, v ostatních místnostech převažují keramické dlažby. Okna jsou dřevěná, vytápění domu je lokální plynovými

podokenními topidly, el. instalace je standardní světelná a 3 – fázová. Nemovitost je připojena na obecní vodovod, kanalizaci i plynovod. Součástí zastavěné plochy je dlážděný dvůr a přístavba, která se využívala jako dílna, prádelna, sklad a dřevník. Součástí pozemku je zahrada 588 m2, na které jsou plodící ovocné stromy jabloně, hrušně, višně a okrasné keře. Je zde vybudovaný atypicky velký skleník o ploše 112 m2, kde je možnost pěstování veškeré zeleniny a ovoce. Nemovitost se nachází v okrajové části obce.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

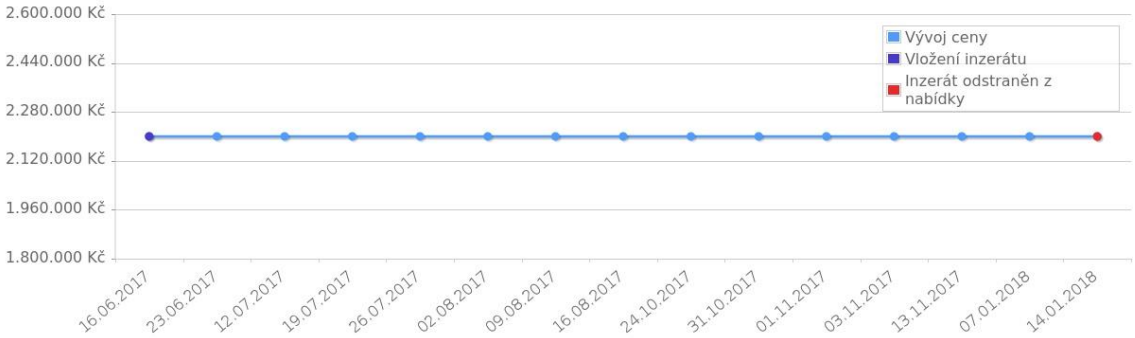
1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 130 m^2, Křižanov, okres Žďár nad Sázavou

Celková cena: 2.200.000 Kč

Adresa: Křižanov, okres Žďár nad Sázavou

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



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

Adresa	Křižanov, okres Žďár nad Sázavou	**Plocha užitná**	130
Cena	2 200 000 Kč	**Podlahová plocha**	615
Poznámka k ceně	Neuvedeno	**Plocha přidruženého pozemku**	615
Provize	Neuvedeno	**Elektřina**	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	**Voda**	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	**Odpad**	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	3	**Plyn**	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	**Topení**	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	110	**Umístění objektu**	Neuvedeno

Slovní popis

Se souhlasem majitele si Vám dovolujeme nabídnout velmi pěkný a prostorný dům k rekreaci i trvalému bydlení v malebné obci Křižanov, vzdálené 48 km od Brna. Dům je postavený z cihel a je zčásti podsklepený. V přízemí domu se nachází velká garáž pro dvě auta, vstup na zastřešenou verandu a zní vstup do kuchyně. Do prostorné obývací místnosti s krbovou vložkou se vchází z kuchyně. Velká ložnice se nachází hned vedle obývacího

pokoje. Z ložnice i z kuchyně je následně vstup do koupelny a wc. Prudké schody do patra, nacházející se v jídelně, vedou do nově vybudované půdní vestavby s jednou velkou místností a dalším malým půdním prostorem pro malý pokoj. Dům je vytápěn plynem a to prostřednictvím WAW, teplá voda je řešena průtokovými ohřívači. V domě je dále přípojka na obecní vodu a je zde k dispozici i vlastní studna. Před domem je vyvedena kanalizační přípojka, nyní řešeno jímkou. Do zahrady je vystaven přístavek s dílnou a skladem.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

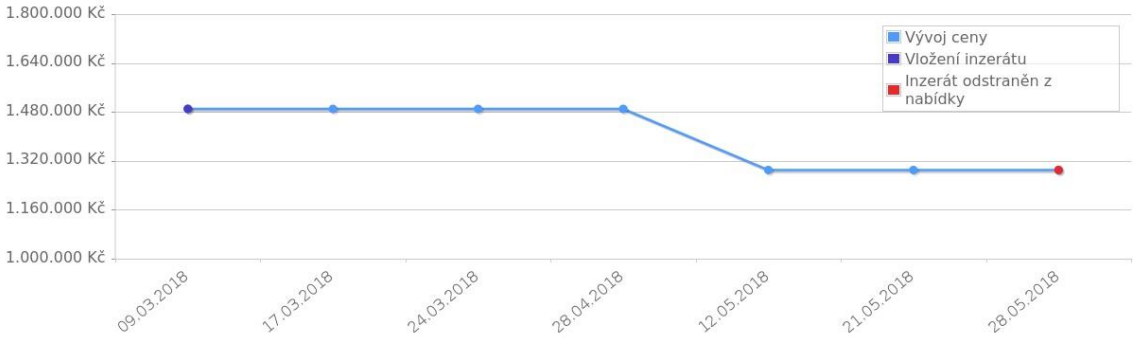
1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 100 m^2, Křižanov, okres Žďár nad Sázavou

Celková cena: 1.290.000 Kč

Adresa: Křižanov, okres Žďár nad Sázavou

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



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

Adresa	Křižanov, okres Žďár nad Sázavou	**Plocha užitná**	100
Cena	1 290 000 Kč	**Podlahová plocha**	Neuvedeno
Poznámka k ceně	Neuvedeno	**Plocha přidruženého pozemku**	1079
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

Exkluzívně Vám nabízíme k prodeji menší rodinný dům 3+1 s přibližnou užitnou plochou 100 m2 a s rozsáhlou hospodářskou částí. Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost v obci Křižanov v malebném a čistém prostředí Křižanovské vrchoviny. Obec Křižanov je spádová obec s plnou vybaveností a navíc jen necelých 10 minut od Velkého Meziříčí a D1 (Brno necelých 40 minut jízdy). Nemovitost se skládá z obytné části,do které se vstupuje ze dvora přístupného přes průjezd s přistavěnou malou garáží či dílnou a dvorem uzavřeným stodolou, za kterou navazují další pozemky. Dvůr skýtá klid a soukromí, navazující pozemky je možné využít k pěstování či si zde zřídit sad či další hospodářské zázemí. Ve dvoře se nachází studna, na kterou byl dům napojen, a kterou by bylo možné zase využívat (do domu je zaveden také veřejný vodovod). Co se týče dispozice stávající obytné části prodávané nemovitosti je následující - vstupuje se do velmi prostorné prosklené verandy a z ní do chodby, na kterou z jedné strany navazuje

velký pokoj (cca 20,5m²) původně zamýšlený jako výměnek s vlastním kuchyňským koutem (byly vyvedeny rozvody vody a odpad) a na druhou stranu je vstup do sklepa (3 místnosti pod obytnou částí - v tom kotelna), vstup na schodiště na půdu a do kuchyně (cca 15,5m²). Ta je průchozí do obývacího pokoje (cca 14,85m²) a ložnice (cca 14,8m²). U kuchyně je i samostatná spižírna (cca 3m²). Dům má provedené rozvody ústředního topení, ale je možné i lokální vytápění tuhými palivy, v kuchyni je jak plynový sporák, tak klasická kuchyňská kamna na dřevo, o nichž se pan majitel vyjádřil, že jsou k nezaplacení, když je na Vysočině kalamita a vypadne elektrický proud a jídlo na nich uvařené chutná úplně jinak (samozřejmě lépe :-) než na plynu či elektrice. Tato nemovitost je ve stavu započaté nedokončené rekonstrukce. Zdivo, krov a střešní krytina nevykazují žádné zjevné vady, zdivo je suché. Co bylo při započaté rekonstrukci provedeno? Byly provedeny izolace, kompletně byl dům přezděn do cihly a je krásně suchý, byly provedeny nové rozvody elektřiny v mědi a dům je stále připojen k el. sítí. Původní ústřední vytápění na tuhá paliva bylo připraveno na přechod na vytápění plynem, přípojka je v domě a chybí jen natřít a namontovat radiátory a osadit vlastní kotel. V rámci této započaté rekonstrukce byla nově zřízena koupelna a samostatné WC (v domě je el. bojler nachystaný na osazení). Rozsah nutných dokončovacích prací nejlépe posoudíte při osobní prohlídce této nemovitosti, kterou pro Vás zajistí náš realitní makléř.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení