

Okres: Chrudim
Obec : Hlinsko

AKTUALIZACE ZNALECKÉHO POSUDKU č.5276/19/2020

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p. 928 Čertovina s příslušenstvím a pozemky v k.ú.
Hlinsko v Čechách a obci Hlinsko, okres Chrudim

Objednavatel posudku: JUDr. Ing. Kristýna Fronc Chalupecká Ph. D.
insolvenční správce
Zemské právo 1574/3
102 00 Praha

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Vyhnálek
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
Mobil 732 459 996
jura@windowlive.com

Posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 7. ledna 2021.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č. 223 pro k.ú. Hlinsko v Čechách, okres Chrudim ze dne 6.1.2021, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č. 223 pro k.ú. Hlinsko v Čechách, okres Chrudim ze dne 6.1.2021

Vlastnické právo:

Havelka Jan, Čertovina 928, 539 01 Hlinsko

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 19. ledna 2020 za přítomnosti zhotovitele posudku a pana Havelky Jana.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 7. ledna 2021.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p. 928 Čertovina s příslušenstvím a pozemky v k.ú. Hlinsko v Čechách a obci Hlinsko, okres Chrudim. Objekt rodinného domu je umístěn na okraji severovýchodní zastavěné, stavebně nesrostlé části obce Čertovina přímo u komunikace procházející obcí (frekventovaná silnice I. třídy č. 34). Město Hlinsko leží na rozhraní Českomoravské vrchoviny a Železných hor, protéká jím řeka Chrudimka. Město spravuje části Blatno, Čertovina, Chlum, Kouty a Srní. Město Hlinsko má dobrou občanskou vybavenost, nachází se zde mateřské a základní školy, gymnázium, knihovna, kino, středisko pro děti a mládež, jsou zde zajištěny zdravotní a sociální služby, je zde řada sportovišť a kulturních stánků. V novodobé historii se město Hlinsko stalo místním centrem sportu, kultury, průmyslu a čím dál častěji řemesel, což výstižně dokazuje často používaný slogan „Hlinsko – brána do krajiny tradic“. V posledních letech došlo i k výraznému rozvoji cestovního ruchu. Během každého léta může město Hlinsko nabídnout návštěvníkům zábavné kulturní i sportovní vyžití. V zimě na Hlinecku ožívají folklorní tradice v místních zvycích masopustních obchůzek. Maškary mimo obchůzek v domovských obcích, předvádějí pestrost a krásu svých masek na Veselém Kopci, který je středem Souboru lidových staveb a řemesel Vysočina. Každoročně se v Hlinsku pořádají Adámkovy folklorní slavnosti, kterých se účastní soubory nejen z České republiky, ale i ze zahraničí. Hlinsko reprezentují soubory Vysočan a Vysočánek. V průběhu druhé světové války vznikají nové podniky s netradiční výrobou. K nejvýznamnějším patří továrna na zpracování mléka Nestlé a z Prahy přestěhované elektrotechnické závody Prošvicovy, bývalá ETA. Z menších provozoven nelze opomenout pivovar, který svým výborným ležákem Rychtář zásobuje široké okolí i specializované restaurace ve větších městech. Ve městě Hlinsko je také muzeum s expozicí z historie Hlinecka. Návštěvníci zde mohou najít pamětní síň rodiny Adámků, dozví se o historii školství, řemesel a další zajímavosti. Uvidí ukázky dobových kostýmů,

módních doplňků. V galerii je stálá expozice plastik Karla Lidického, kterou doplňuje výstava obrazů. Vystavují se zde malíři, kteří se v okolí narodili, nebo na Vysočině tvořili svá díla. Ve městě Hlinsko je řada možností ubytování a stravování, jsou zde restaurace, hospůdky, kavárny atd. Ke spokojenosti obyvatel a návštěvníků města Hlinsko přispívá i krytý plavecký bazén se saunou, solárium a fit centrem. Na své si přijdou i zájemci o squash.

Letní sporty je možné provozovat v areálu stadionu s travnatým hřištěm. Hlinecká cyklokrosová trať je známá všem, kdo se zajímají o mistrovství republiky nebo národní pohár v cyklokrosu. Příznivci bruslení a ledního hokeje mají možnost využít umělou lední plochu, zima přeje lyžování a sánkování. Vedle dvou lyžařských vleků se nabízejí v okolí Hlinska ideální běžecké tratě a kopečky vhodné k sánkování. Cyklotrasy vedou z části nejen Hlinskem, ale také do přírody v blízkosti Hlinska. Okolí je také protkáno sítí turistických tras. Město Hlinsko je dostupné autobusovou i vlakovou dopravou. Městem prochází silnice I. třídy I/34 propojující kraje Jihočeský, Vysočinu a Pardubický. Počet obyvatel 9 626.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu, který je užíván s různými úpravami přibližně od roku 1985. Objekt rodinného domu je v průměrném až podprůměrném stavu. K datu ocenění se objekt nacházel ve stádiu nedokončené rekonstrukce, která začala přibližně v roce 2014. K nemovitosti patří venkovní úpravy a pozemky. Objekt je připojen na elektrorozvod a obecní vodovod, kanalizace do septiku. Příjezd po zpevněné komunikaci. Pozemky jsou oploceny s porosty. Objekt se nachází na st.p.č. 1107 o výměře 535 m². Dále k objektu náleží st.p.č. 2271 – zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště o výměře 9 m², p.č. 1535/2 – zahrada o výměře 740 m² a p.č. 1535/3 – zahrada o výměře 48 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p. 928

Rodinný dům v k.ú. Hlinsko v Čechách a obci Hlinsko, okres Chrudim obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má čtvercový půdorys, je částečně podsklepený, má 1 nadzemní podlaží a podkroví. Dispozice objektu: 1.PP.: garáž, komora, kotelna, uhelna, sklep. 1.NP.: chodba, koupelna, WC, pokoj, pokoj s krbem, pokoj, pokoj, terasa, kuchyň, chodba, koupelna v rekonstrukci, WC v rekonstrukci, veranda. Podkroví: chodba, obytná místnost, půdní prostor. Základy betonové, obvodové nosné zdivo, stropy s rovným podhledem a šikmé podhledy, schodiště betonové a ocelová konstrukce s dřevěnými stupni, střecha sedlová a pultová, krytina eternitové šablony a plechová, krov dřevěný, vnitřní omítky vápenné, venkovní omítky břizolit a vápenné, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní obklady keramické, okna plastová a dřevěná zdvojená, dveře dřevěné a plastové, vrata kovová, podlahy betonové, keramická dlažba, rozvod vody studené a teplé v koupelně, el. instalace 220,380 V, příprava TUV el. bojler, vytápění ÚT s kotlem na tuhá paliva a lokální na tuhá paliva (krb), kuchyňská linka, sporák elektrický, umyvadla, vana, záchody splachovací. Stav objektu je průměrný až podprůměrný. K datu ocenění se objekt nacházel ve stádiu nedokončené rekonstrukce. Objekt není delší dobu obýván.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p. 928 Čertovina s příslušenstvím a pozemky v k.ú. Hlinsko v Čechách a obci Hlinsko, okres Chrudim

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 oblíby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny přibližně srovnatelné nemovitosti i ve vzdálenějších lokalitách:



Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 353 m² Nerudova, Trhová Kamenice Panorama 1 750 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

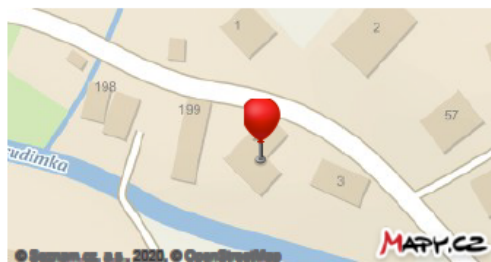
Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji rodinný dům 6+1 s garáží v obci Trhová Kamenice. Dům se dá využít pro dvě rodiny jako dvougenerační, a to v přízemí se dvěma byty o velikosti 2+1 a 2+kk se společnou koupelnou, toaletou a vstupní verandou. V podkroví jsou další dva pokoje a půda. Dům je v původním stavu, podsklepen, má malý dvorek se studnou a zahrádku. Zde stojí zahradní domek na nářadí a dvougaráž, která byla částečně rekonstruována. Nemovitost se prodává včetně garáže, jejíž hodnota je již zahrnuta v celkové kupní ceně. Dům se nachází v klidné části obce, příjemné bydlení pro větší rodinu s veškerou občanskou vybaveností. Doporučujeme osobní návštěvu nemovitosti.

Hypoteční úvěr zajistíme zdarma.

Celková cena:	1 750 000 Kč za nemovitost, včetně provize, bez poplatků, včetně právního servisu
ID zakázky:	J06283
Aktualizace:	19.12.2019
Stav:	Rezervováno
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	150 m ²
Plocha pozemku:	353 m ²

Sklep:	✓
Parkování:	✓
Garáž:	2
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Odpad:	Septik
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	Částečně

cena 1 750 000,- Kč



Prodej rodinného domu 192 m², pozemek 757 m²

Hlinsko - Blatno, okres Chrudim [Panorama](#)

1 880 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k prodeji rodinný dům v Hlinsku v městské části Blatno. Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou šindelem. V domě se nachází dvě bytové jednotky 3+1 s celkovou obytnou plochou 192 m². Objekt je situovaný do půdorysného tvaru velkého písmene „L“, nachází se v zastavěné, okrajové části města Hlinsko, místní části Blatno, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 865/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města. Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení. Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření je přes 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V současné době nutná výměna střešní krytiny, izolace a rozvodů topení. Doporučuji prohlídku.

Celková cena:	1 880 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Poznámka k ceně:	konečná cena včetně právního servisu
ID zakázky:	444700
Aktualizace:	31.12.2019
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Přízemní
Plocha zastavěná:	202 m ²
Užitná plocha:	192 m ²

Plocha pozemku:	757 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrina:	230V, 400V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	✗

cena 1 880 000,- Kč



Prodej rodinného domu 143 m², pozemek 442 m² Hamerská, Ždírec nad Doubravou [Panorama](#) 1 850 000 Kč

Exklusivně nabízíme rodinný dům v centru Ždírcu nad Doubravou.

Naše realitní kancelář se specializuje na prodeje v rámci insolvenčního řízení s následným komplexním servisem k převodu nemovitosti, výmazu zástavních práv a přípravou daňového přiznání.

100 % garance a jistota, že nekupujete zadluženou nemovitost

Bližší informace v RK.

Celková cena:	1 850 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	Prohlídka nemovitosti bude 18.12. od 15-do 19 hod na místě.
Aktualizace:	16.12.2019
ID:	3445280348
Stavba:	Cihlová

Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	143 m ²
Plocha pozemku:	442 m ²
Výtah:	✗

cena 1 850 000,- Kč



Prodej rodinného domu 85 m², pozemek 302 m² Hlinecká, Trhová Kamenice 1 450 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Prodej rodinného domu 3+1 v Trhové Kamenici. Dům se nachází nedaleko centra. Dispozice: vstupní chodba, kuchyň s jídelnou, spíž, tři pokoje, dvě koupelny, dále možnost půdní vestavby. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, v domě nové rozvody elektřiny, vody, odpady, plastová okna, podlahy, kuchyňská linka, zateplení, fasáda, oplechování střechy. Ohřev vody je elektrickým bojlerem, vytápění je vafkami a krbovými kamny, je hotová příprava na plynový kotel, rozvody ústředního topení, radiátory. Na pozemku je kůlna a plechová garáž. Výhodné financování Vám zdarma zajistíme.

Celková cena:	1 450 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha zahrady:	217 m ²
ID zakázky:	718010	Parkování:	1
Aktualizace:	17.01.2020	Rok rekonstrukce:	2019
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Velmi dobrý	Topení:	Lokální plynové, Lokální tuhá paliva
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Septik
Umístění objektu:	Centrum obce	Telekomunikace:	Internet
Typ domu:	Přízemní	Elektřina:	120V, 230V
Podlaží:	1	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Plocha zastavěná:	302 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	85 m ²	Vybavení:	Částečně
Plocha podlahová:	85 m ²	Výtah:	✗
Plocha pozemku:	302 m ²		

cena 1 450 000,- Kč

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

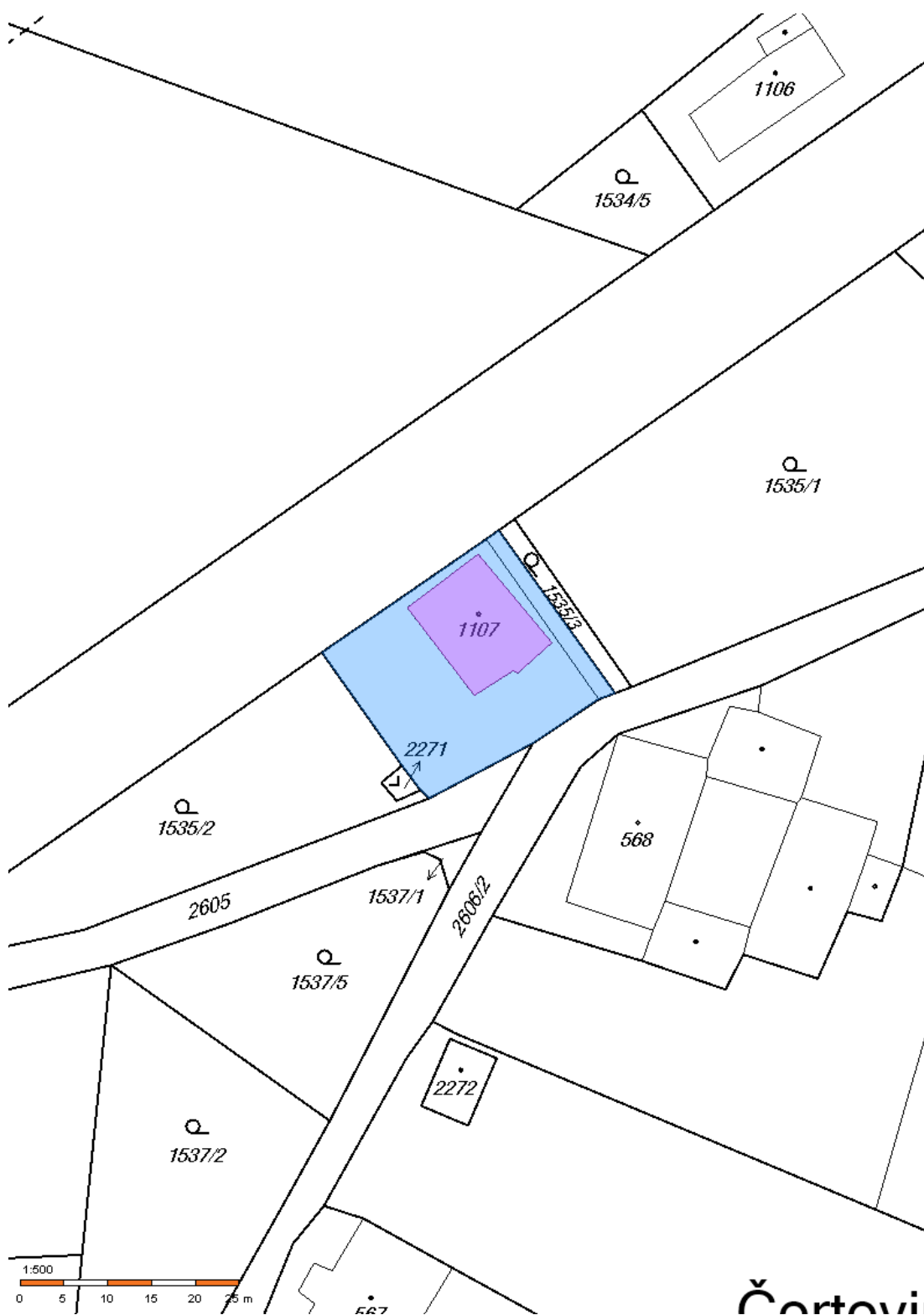
1 850 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

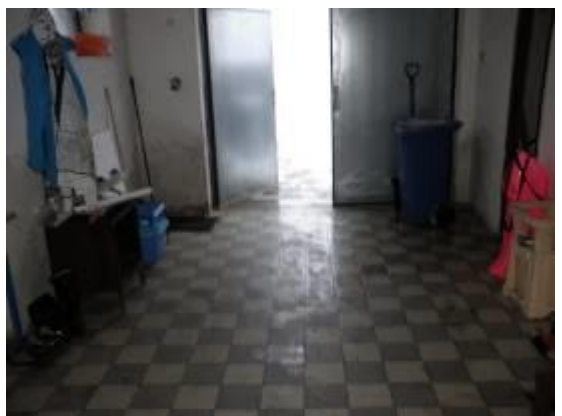
Kopie katastrální mapy+ortofoto pro k.ú. Hlinsko v Čechách, okres Chrudim

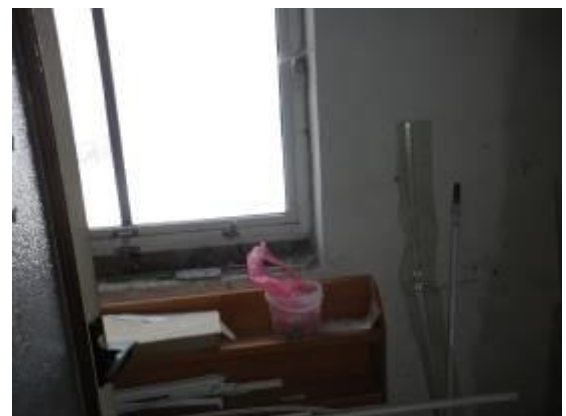




Fotodokumentace nemovitosti:







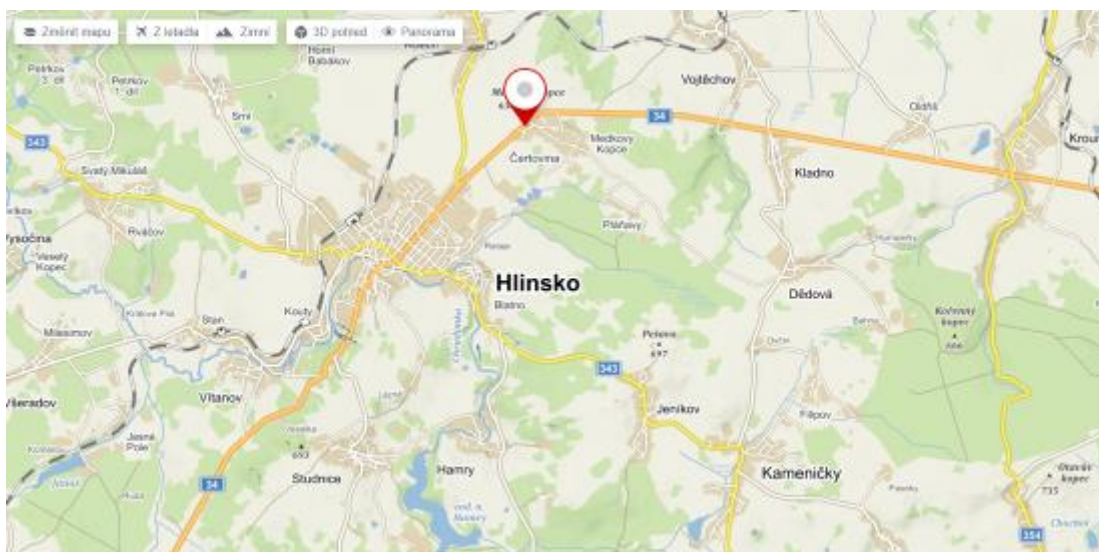
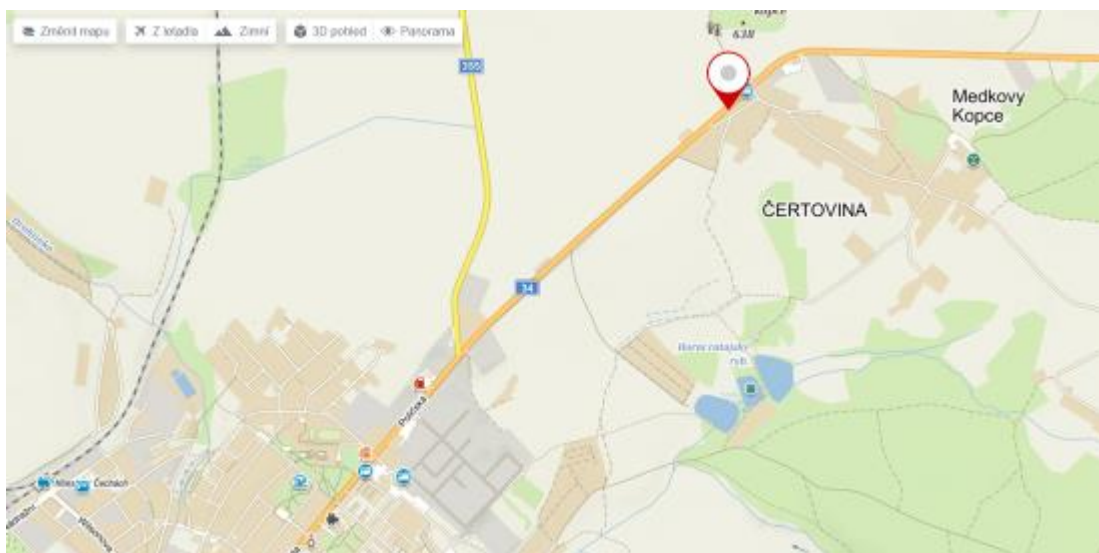
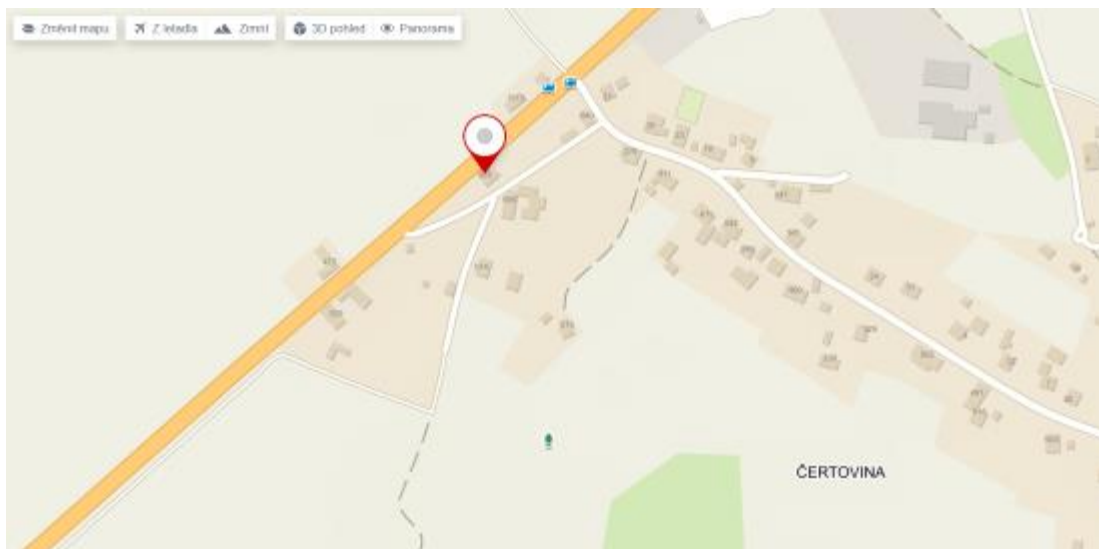


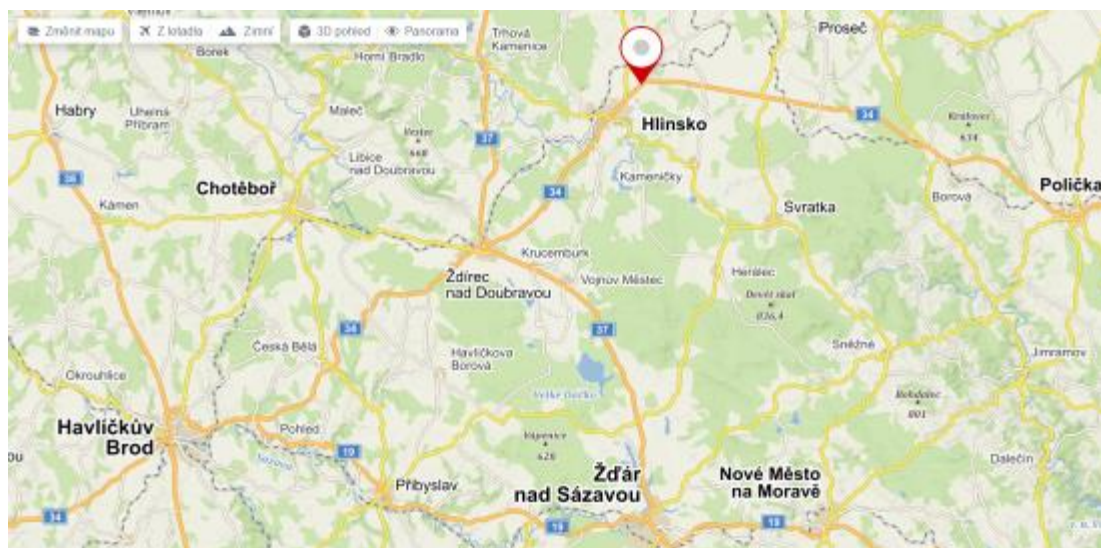




Mapy







Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.5276/19/2020 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.5/2021.

V Hradci Králové dne 7. ledna 2021.

.....
razítko a podpis