

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 8557-1021/2019**

**Objednatel znaleckého posudku:** Prokonzulta, a.s., dražební společnost  
Mgr. Klára Odehnalová  
Křenová 299/26  
602 00 Brno

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

**Adresa předmětu ocenění:** č.p. 61, Holčovice, okres Bruntál

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 18.11.2018

**Zpracováno ke dni:** 18.11.2018

**Zhotovitel:** XP invest s.r.o. - Znalecký ústav  
Ing. Jana Fichnová  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 15.05.2019

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 61 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 108 v obci Holčovice, okres Bruntál, katastrální území Komora pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 61, obec Holčovice
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 61, Holčovice, okres Bruntál
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Bruntál
Obec:	Holčovice
Ulice:	
Katastrální území:	Komora

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 18.11.2018.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM.

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 61 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 108 v obci Holčovice, okres Bruntál, katastrální území Komora.

### **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 je částečně podsklepený, nachází se zde půda a nemá vybudované obytné

podkroví. Objekt byl postaven odhadem v roce 1930. Dům byl v předchozích letech rekonstruován – vybavení kuchyní, sociální zařízení, podlahy a rozvody elektřiny.

Základy má kamenné, objekt je zděné konstrukce, stěny mají tloušťku 60 cm a stropy jsou z dřevěné s rovnými podhledy. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří pozinkovaný plech a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům řešen jako 6+2. V domě se nachází chodba o výměře 20,30 m<sup>2</sup>, ze které je vstup do samostatných bytů. V jednom z bytů je předsíň o výměře 8,22 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 13,65 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 10,01 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 12,93 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 6,21 m<sup>2</sup>, spíž o výměře 4,36 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 19,33 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 2,73 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,72 m<sup>2</sup>, kotelná o výměře 10,04 m<sup>2</sup> a WC o výměře 1,82 m<sup>2</sup>. Ve druhém bytě je chodba o výměře 4,30 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 20,97 m<sup>2</sup>, koupelna s WC o výměře 6,68 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 11,93 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 27,90 m<sup>2</sup> a pokoj o výměře 13,44 m<sup>2</sup>. Dále se v domě nachází půda o výměře 249,22 m<sup>2</sup> a sklep o výměře 25,53 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 196,54 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 471,29 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde instalována dřevěná okna s dvojsklem, příslušenství oken chybí. Orientace obytných prostor je na jihovýchod a jihozápad. V jednom z bytů tvoří koupelnové vybavení klasická vana a umyvadlo a na WC je klasická toaleta a v dalším WC toaleta chybí. Ve druhém bytě tvoří koupelnové vybavení klasická vana, umyvadlo a klasická toaleta Jsou zde použity dřevěné plné dveře, v některých místnostech dveře chybí, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou hliníkové a dřevěné. V kuchyních se nachází kuchyňské linky bez vestavěných spotřebičů a elektrické sporáky. Objekt nemá instalované osvětlení.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je podlaha řešena laminátovou plovoucí podlahou a keramickou dlažbou. V ostatních místnostech je keramická dlažba.

Součástí vybavení domu jsou digestoře.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdroj vody je ze studny umístěné ve sklepě, odpady jsou s největší pravděpodobností svedeny do jímky (dle vyjádření SmVaK k domu není vybudovaná vodovodní ani kanalizační přípojka a ani v okolí domu se tyto inženýrské sítě nenachází – viz příloha) a přípojka zemního plynu je u domu. Dům byl vytápěn ústředně pomocí kotlů na tuhá paliva (k datu ocenění se v domě nenacházely – viz fotodokumentace) a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V domě jsou pro ohřev vody využívány bojler.

Stěny objektu jsou poškozené (na stěnách je patrné vzlínání vlhkosti), střecha je bez vad, okna domu jsou zastaralá, podlahy jsou bez vad, vybavení objektu je bez vad a rozvody v objektu jsou poškozené. Rodinný dům je v dobrém stavu.

Na pozemku se nachází okrasné dřeviny a pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: pergola a hospodářská budova, studna.

Objekt je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. Nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem 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 místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1930
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	vybavení kuchyní, sociální zařízení, podlahy a rozvody elektřiny
	Základy	kamenné
	Konstrukce	zděná
	Stropy	dřevěné s rovnými podhledy
	Tloušťka stěn	60 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v domě	dřevěná s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	jihovýchod, jihozápad
	Koupelna(y)	v jedné koupelně klasická vana a umyvadlo, ve druhé

Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>		koupelně klasická vana, umyvadlo a klasická toaleta	
	Toaleta(y)	klasická toaleta, chybí	
	Vstupní dveře	Hliníkové, dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, chybí	
	Osvětlovací technika	chybí	
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák	
	Dispozice RD	6+2	
		Ostatní prostory	Chodba 20,30 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Předsíň 8,22 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj 13,65 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj 10,01 m <sup>2</sup>
		Kuchyně	Kuchyně 12,93 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna 6,21 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Spíž 4,36 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj 19,33 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Chodba 2,73 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC 1,72 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Kotelna 10,04 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC 1,82 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Chodba 4,30 m <sup>2</sup>
		Kuchyně	Kuchyně 20,97 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna s WC 6,68 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj 11,93 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj 27,90 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj 13,44 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha 196,54 m <sup>2</sup>	
		Příslušenství	Půda 249,22 m <sup>2</sup>
		Příslušenství	Sklep 25,53 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha vč. příslušenství 471,29 m <sup>2</sup>	
	Elektřina	230V a 400V	
	Vodovod	připojení ke studni	
	Svod splašek	jímka	
	Plynovod	plynová přípojka u domu	
	Řešení vytápění v domě	kotle na tuhá paliva – k datu ocenění chybí	

	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	bojlery
	Podlahy v domě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: laminátová plovoucí podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba ostatní: keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu	dobrý
	Vady rodinného domu	rozvody: poškozený prvek vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: poškozený prvek
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	pergola a hospodářská budova, studna
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, 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	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>	dle vyjádření SmVaK k domu není vybudovaná vodovodní ani kanalizační přípojka a ani v okolí domu se tyto inženýrské sítě nenachází – viz příloha	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 18.11.2018 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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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. 61, obec Holčovice

Rodinný dům Komora č.p. 61 obec Holčovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Holčovice, okres Bruntál	196.54 m <sup>2</sup> , 6+2, podsklepený: částečné	Dobrý	667 m <sup>2</sup>	pergola, hospodářská budova
<b>1</b>	Holčovice, okres Bruntál	195 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	1270 m <sup>2</sup>	2 garážová stání
<b>2</b>	Heřmanovice, okres Bruntál	210 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	637 m <sup>2</sup>	garáž s dílnou
<b>3</b>	Nábřeží, Město Albrechtice, okres Bruntál	100 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	598 m <sup>2</sup>	
<b>4</b>	B. Smetany, Město Albrechtice, okres Bruntál	180 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	840 m <sup>2</sup>	garážové stání
<b>5</b>	Střelníční, Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál	152 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	620 m <sup>2</sup>	garáž s dílnou, sklípek, zahradní domek



č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> 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	9.743,59 Kč	0.9	8.769,23 Kč	0.99	1.00	1.10	1.21	1.00	0.90	1.1859	7.394,58 Kč
2	6.190,48 Kč	0.9	5.571,43 Kč	1.00	0.99	1.00	0.98	1.00	1.00	0.9702	5.742,56 Kč
3	6.300,00 Kč	0.9	5.670,00 Kč	1.10	1.05	0.90	0.95	0.98	1.00	0.9678	5.858,65 Kč
4	9.333,33 Kč	Nepoužit	9.333,33 Kč	1.10	1.01	1.00	1.09	0.99	1.00	1.1989	7.784,91 Kč
5	8.881,58 Kč	0.9	7.993,42 Kč	1.10	1.02	1.10	0.97	1.01	1.00	1.2091	6.611,05 Kč
<b>Celkem průměr</b>											6.678,35 Kč
<b>Minimum</b>											5.742,56 Kč
<b>Maximum</b>											7.784,91 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											906,86 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											5.771,49 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											7.585,21 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 inzercí průměrně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou také srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$6.678,35 \text{ Kč/m}^2$$

\*

$$\underline{196,54 \text{ m}^2}$$

$$= 1.312.563 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.313.000,-- \text{ Kč}$$

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

Rodinný dům Komora č.p. 61 obec Holčovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Holčovice, okres Bruntál	196.54 m <sup>2</sup> , 6+2, podsklepený: částečné	Dobrý	667 m <sup>2</sup>	pergola, hospodářská budova
<b>1</b>	Holčovice, okres Bruntál	195 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	1270 m <sup>2</sup>	2 garážová stání
<b>2</b>	Heřmanovice, okres Bruntál	210 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	637 m <sup>2</sup>	garáž s dílnou
<b>3</b>	Nábřeží, Město Albrechtice, okres Bruntál	100 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	598 m <sup>2</sup>	
<b>4</b>	B. Smetany, Město Albrechtice, okres Bruntál	180 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	840 m <sup>2</sup>	garážové stání
<b>5</b>	Střelniční, Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál	152 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	620 m <sup>2</sup>	garáž s dílnou, sklípek, zahradní domek

### Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	9.743,59	0,90	8.769,23
2	6.190,48	0,90	5.571,43
3	6.300,00	0,90	5.670,00
4	9.333,33	-	9.333,33
5	8.881,58	0,90	7.993,42
Maximální hodnota		9.333,33	(případ č.4)
Minimální hodnota		5.571,43	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,6752	OK
Aritmetický průměr		7.467,48	

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

Rodinný dům Komora č.p. 61 obec Holčovice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Holčovice, okres Bruntál	196.54 m <sup>2</sup> , 6+2, podsklepený: částečné	Dobrý	667 m <sup>2</sup>	pergola, hospodářská budova	X
<b>1</b>	Holčovice, okres Bruntál	195 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	1270 m <sup>2</sup>	2 garážová stání	1
<b>2</b>	Heřmanovice, okres Bruntál	210 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	637 m <sup>2</sup>	garáž s dílnou	3
<b>3</b>	Nábřeží, Město Albrechtice, okres Bruntál	100 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	598 m <sup>2</sup>		3
<b>4</b>	B. Smetany, Město Albrechtice, okres Bruntál	180 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	840 m <sup>2</sup>	garážové stání	2
<b>5</b>	Střelniční, Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál	152 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	620 m <sup>2</sup>	garáž s dílnou, sklípek, zahradní domek	1

## Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	9.743,59	0,90	8.769,23	1	8.769,23
2	6.190,48	0,90	5.571,43	3	16.714,29
3	6.300,00	0,90	5.670,00	3	17.010,00
4	9.333,33	-	9.333,33	2	18.666,66
5	8.881,58	0,90	7.993,42	1	7.993,42
Mezisoučet				10	69.153,60
<u>Celkem</u>					<u>6.915,36</u>

**Základní cena: 6.915,36 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$6.915,36 * 1,0200 = 7.053,67 \text{ Kč/m}^2$$

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

**7.053,67 Kč/m<sup>2</sup>**

\* 196,54 m<sup>2</sup>

**= 1.386.328,30 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**1.390.000,-- Kč**

## II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

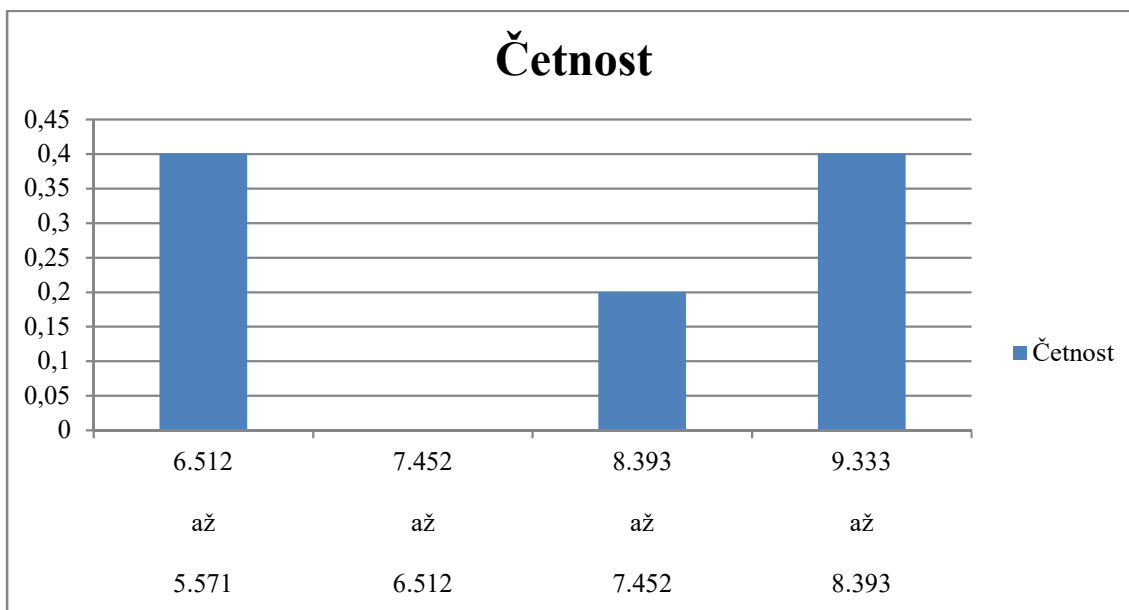
### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	9.744	0,90	8.769,23
2	6.190	0,90	5.571,43
3	6.300	0,90	5.670,00
4	9.333	-	9.333,33
5	8.882	0,90	7.993,42

Střední hodnota	7.467,48
Medián	7.993,42
Rozdíl max-min	3.761,90
Minimum	5.571,43
Maximum	9.333,33

### Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
5.571	až	6.512	2	0.4
6.512	až	7.452	0	0
7.452	až	8.393	1	0.2
8.393	až	9.333	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **5.571,43 Kč/m²** do **9.333,33 Kč/m²**

\* 196,54 m²

od **1.095.008,85 Kč** do **1.834.372,68 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **1.100.000,-- Kč** do **1.830.000,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**1.313.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**1.390.000,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

**od 1.100.000,-- Kč do 1.830.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

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

**1.313.000 Kč**

Slovy: jedenmiliontřístatřináctisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest s.r.o. - Znalecký ústav, Ing. Jana Fichnová  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 15.05.2019

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8557-1021/2019 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 91  
Katastrální území: [Komora \[640883\]](#)

Zobrazení v mapě

#### Vlastníci, jiní oprávnění

##### Vlastnické právo

Podíl

MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

#### Pozemky

##### Parcelní číslo

st. 108; součástí pozemku je stavba

#### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

#### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

#### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 28.11.2018 22:00:00.



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 108</a>
Obec:	<a href="#">Holčovice [597341]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Komora [640883]</a>
Číslo LV:	<a href="#">91</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	667
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:	<a href="#">Komora [40886]</a> č. p. 61; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 108</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 61</a>
Adresní místo:	<a href="#">č. p. 61</a>

Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
MULTICREDIT SE, Sokolská třída 244/27, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

## Jiné zápisy

Typ
Nakládat s majetkem, podst. jen se souhl. správce dle insolv. zák. - MULTICREDIT SE
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - MULTICREDIT SE
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - MULTICREDIT SE

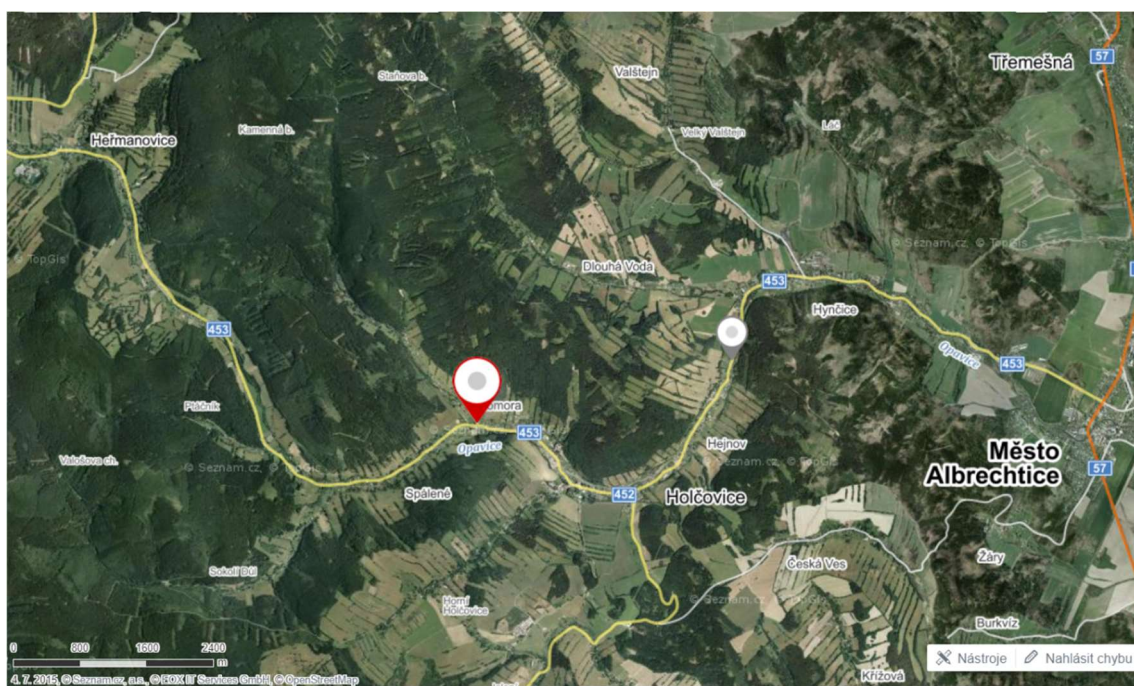
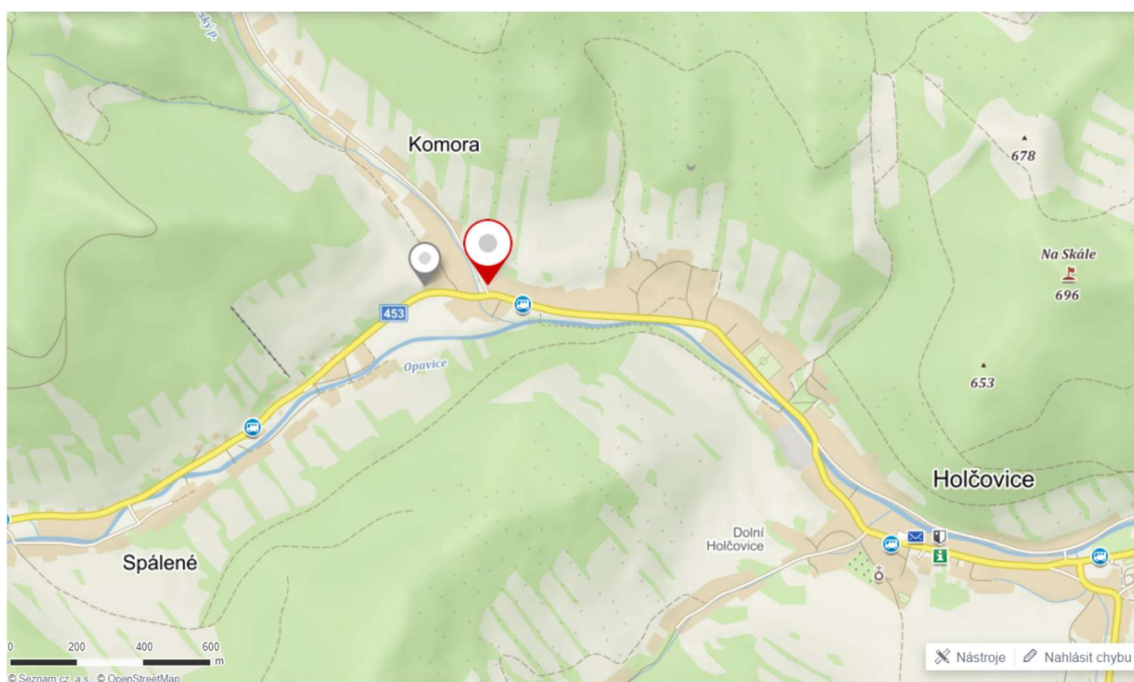
## Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 28.11.2018 10:00:00.

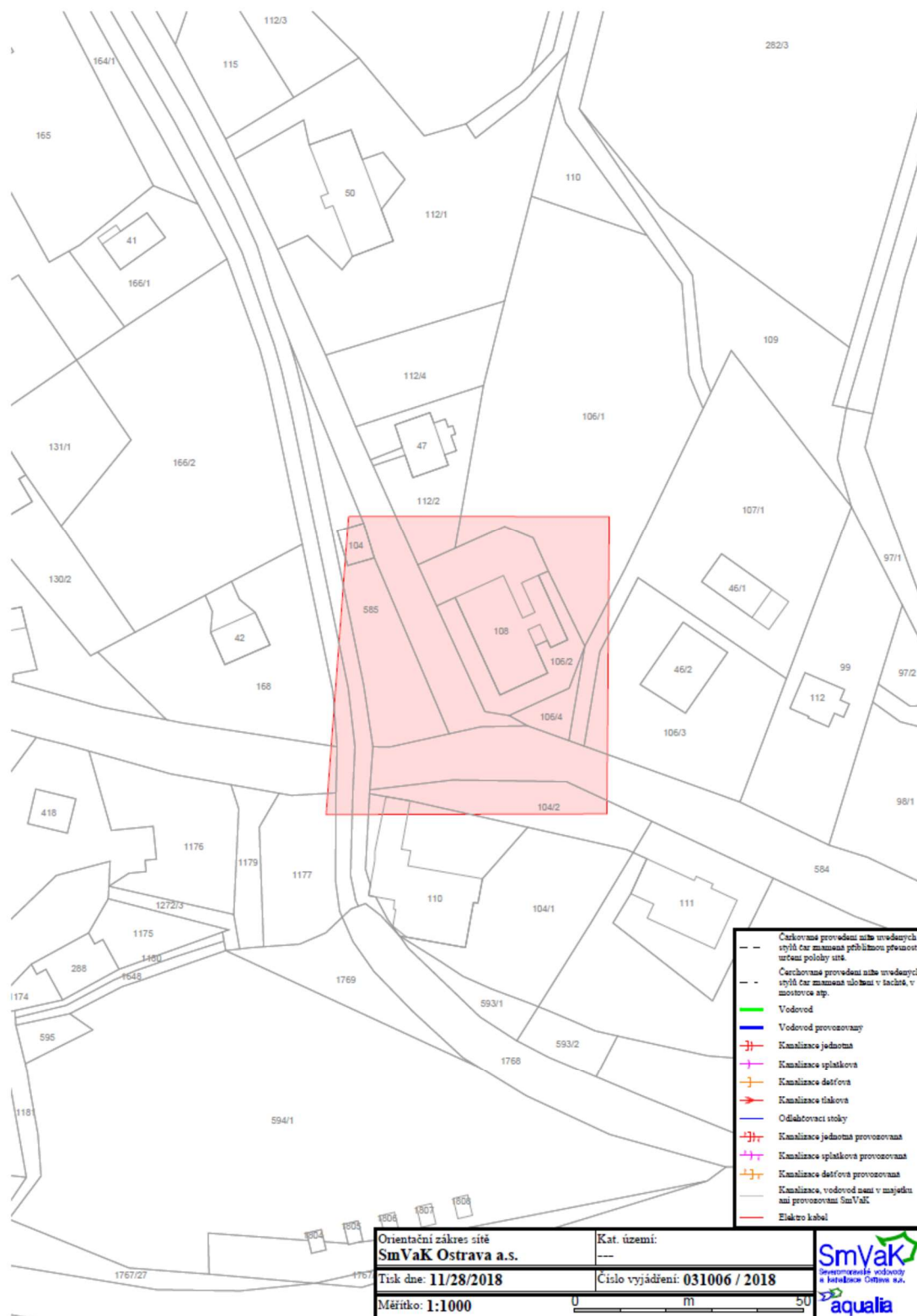


## Mapy oblasti



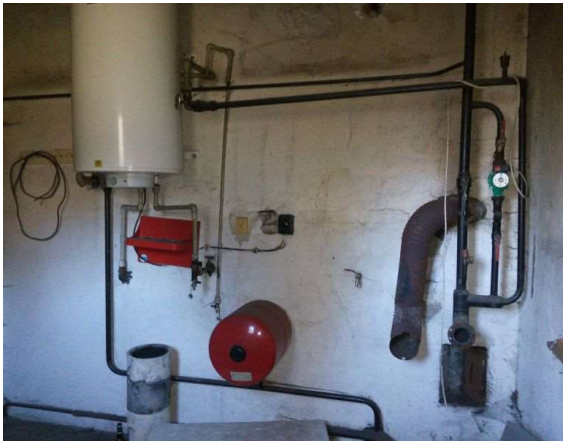


## Vyjádření k existenci inženýrských sítí SmVaK, a.s.

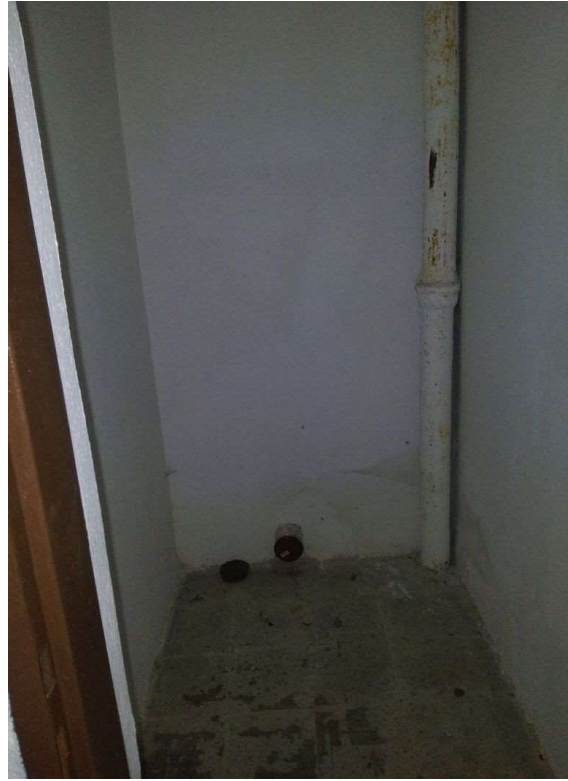


## Pořízená fotodokumentace

















## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

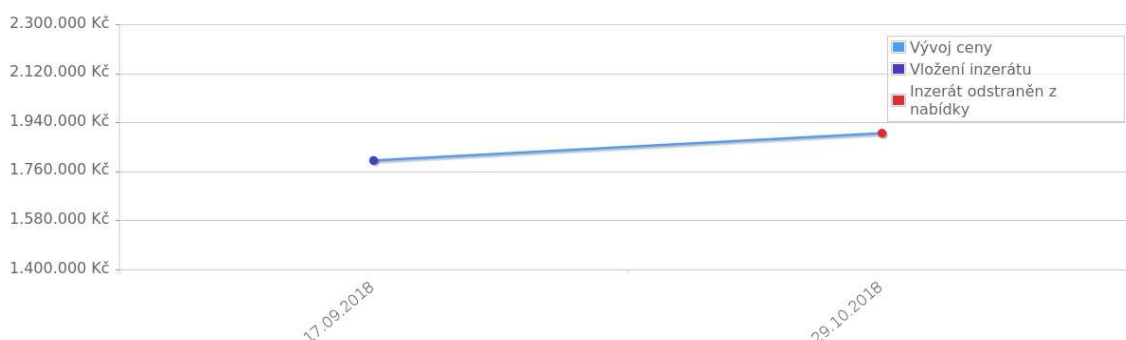


**Prodej, Rodinný dům, 195 m<sup>2</sup>,  
Holčovice, okres Bruntál**

**Celková cena:** 1.900.000 Kč

**Adresa:** Holčovice, okres Bruntál

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



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

<b>Adresa</b>	Holčovice, okres Bruntál	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Cena</b>	1 900 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	93
<b>Poznámka k ceně</b>	1 900 000 Kč za nemovitost	<b>Plocha užitná</b>	195
<b>Provize</b>	+ provize RK	<b>Podlahová plocha</b>	195
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	1270
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Umístění objektu</b>	Polosamota
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	3		

#### Slovní popis

Zprostředkujeme Vám exkluzivně prodej pěkného patrového rodinného domu 5+KK se 195-ti m<sup>2</sup> obytné plochy a pozemkem o velikosti 1.270 m<sup>2</sup> v obci Holčovice, části Spálené. Dům se nachází na polosamotě nedaleko města Vrbno pod Pradědem a v blízkosti Města Albrechtice ve Slezsku ve velmi klidné části obce. V dosahu 20 km jsou oblíbená rekreační zařízení s lyžařskými středisky ve Vrbně pod Pradědem, ve Zlatých



Horách, v Ludvíkově a v Andělské Hoře. Další lyžařské středisko na Pradědu, nejvyšší hoře Jeseníků, je vzdálené 35 km. Nabízený rodinný domek je ve velmi dobrém stavu před koaludací. Objekt má novou střechu a okapy. Okna jsou plastová s venkovními roletami. Ve všech pokojích jsou plovoucí podlahy, jinde jsou dlažby. Ve zvýšeném přízemí je obývací pokoj s jídelnou a kuchyní, ze které vede východ na prostornou zakrytou terasu s krásným výhledem na okolní přírodu. Na tomto podlaží je i koupelna, WC a další pokoj. Ve druhém nadzemním podlaží jsou tři ložnice a sociální zařízení. V suterénu je pracovní místnost, chladicí komora, dvě samostatné garáže a technické zázemí s plynovým kotlem, tepelným čerpadlem na ohřev vody. Na pozemku je vlastní studna a čistička odpadních vod. Středem domu vede komín, na který lze napojit krbová kamna. Okolo domku je živý plot z keřů a zahrada s udržovaným trávníkem a ovocnými nebo okrasnými stromy. Doporučujeme koupit tohoto rodinného domu jako výhodnou investici k pronájmu nebo k trvalému bydlení všem, kteří chtějí změnit svůj životní styl, přestěhovat se do malebného, klidného prostředí horské oblasti užívat si přírodu. S financováním Vám rádi pomůžeme. Energetický štítek je ve zpracování, a proto je nyní uvedena energetická třída G. Ev. číslo: 23316.

#### 4. Fotodokumentace



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

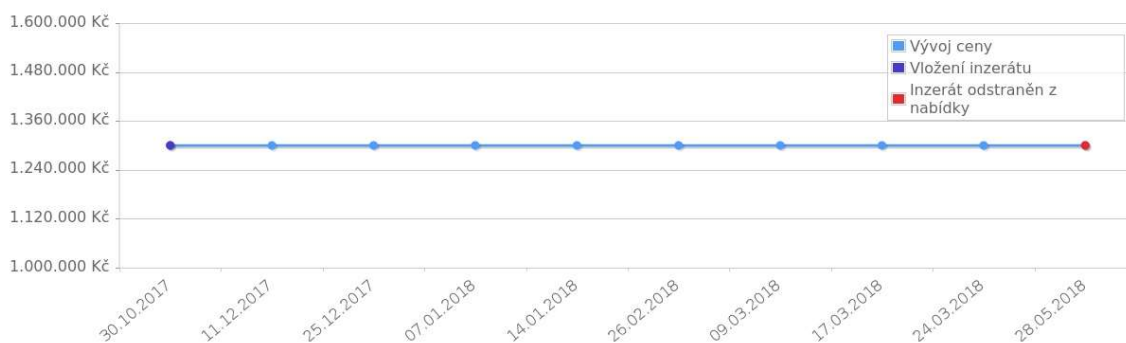


**Prodej, Rodinný dům, 210 m<sup>2</sup>,  
Heřmanovice, okres Bruntál**

**Celková cena: 1.300.000 Kč**

**Adresa: Heřmanovice, okres Bruntál**

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



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

<b>Adresa</b>	Heřmanovice, okres Bruntál	<b>Plocha užitná</b>	210
<b>Cena</b>	1 300 000 Kč	<b>Podlahová plocha</b>	210
<b>Poznámka k ceně</b>	1 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	637
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Voda</b>	Místní zdroj
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Odpad</b>	Jímka
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Topení</b>	Ústřední dálkové
<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	210	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce

### Slovní popis

Prodej domu na okraji obce v krásném prostředí Jeseníků. Dům je po rekonstrukci, kuchyňská linka na zakázku, k prodeji celkově zařízený, dle dohody. V přízemí obývací pokoj, pracovna a ložnice, v podkroví 2 pokoje. Další pokoje k dobudování. Venkovní izolace základů. Garáž, dílna a kotelná s plně automatickým kotlem na tuhá paliva a rozvod tepla radiátory. Internet a bezdrátové připojení, satelit. Vyžití na nedalekých lyžařských vlecích a turistických trasách.

#### 4. Fotodokumentace



#### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

##### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 100 m<sup>2</sup>,  
Nábřeží, Město Albrechtice, okres  
Bruntál**

**Celková cena: 630.000 Kč**

**Adresa: Nábřeží, Město Albrechtice,  
okres Bruntál**



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



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

<b>Adresa</b>	Nábřeží, Město Albrechtice, okres Bruntál	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	120
<b>Cena</b>	630 000 Kč	<b>Plocha užitná</b>	160
<b>Poznámka k ceně</b>	630 000 Kč za nemovitost	<b>Podlahová plocha</b>	100
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	598
<b>Typ domu</b>	Přízemní	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	1	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí		

## Slovní popis

Prodej rodinného domu o velikosti 5+1 ve Městě Albrechtice. V přízemí se nachází vstupní hala se schodištěm, kuchyně, tři pokoje a koupelna. V podkroví jsou umístěny další dva pokoje. Objekt je napojen na obecní vodovod. Vytápění je zajištěné ústředním plynovým topením. Na pozemku o velikosti 598 m<sup>2</sup>. V místě se nachází veškerá občanská vybavenost. Ihned volné. Do konce listopadu 2018 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,79 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

## 4. Fotodokumentace





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

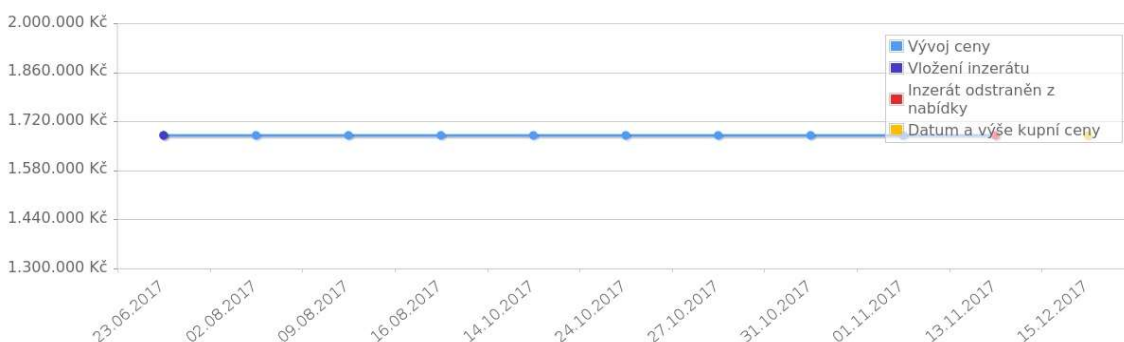


**Prodej, Rodinný dům, 180 m<sup>2</sup>, B. Smetany, Město Albrechtice, okres Bruntál**

**Celková cena: 1.680.000 Kč**

**Adresa: B. Smetany, Město Albrechtice, okres Bruntál**

### 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)

<b>Adresa</b>	B. Smetany, Město Albrechtice, okres Bruntál	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 680 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	110
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	15.12.2017	<b>Plocha užitná</b>	180
<b>Číslo řízení</b>	V-145/2018-831	<b>Plocha přidruženého</b>	840

		<b>pozemku</b>	
<b>Poznámka k ceně</b>	1 680 000 Kč za nemovitost	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Typ domu</b>	Patrový		

## Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům 5+1 ve Městě Albrechticích. Jedná se o samostatný dvoupodlažní dům s garáží, dílnou a krásnou zahradou o rozloze 740 m<sup>2</sup>. Nachází v klidné části obce nedaleko a parku a koupaliště. V přízemí domu je kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna a samostatné WC. V 2.NP se nachází tři obytné pokoje, koupelna a samostatné WC. Dům lze tedy využít i k dvougeneračnímu bydlení. Ve sklepě je malá dílna, skladovací místnost a kotelna na tuhá paliva a plynový kotel. Sklep je propojen s garáží. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci a rozvod plynu. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost. Zajistíme vám výhodné financování koupě nemovitosti hypotečním úvěrem prostřednictvím naší mateřské společnosti Fincentrum a.s.

## 4. Fotodokumentace





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 152 m<sup>2</sup>,  
Střelniční, Vrbno pod Pradědem, okres  
Bruntál**

**Celková cena:** 1.350.000 Kč

**Adresa:** Střelniční, Vrbno pod Pradědem,  
okres Bruntál

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



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

<b>Adresa</b>	Střelniční, Vrbno pod Pradědem, okres Bruntál	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Cena</b>	1 350 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	124
<b>Poznámka k ceně</b>	1 350 000 Kč za nemovitost	<b>Plocha užitná</b>	152
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	620
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace

### Slovní popis

Jsem dům na okraji města Vrbno pod Pradědem. Z mé zahrady je vidět les, louka, nedaleko je sjezdovka. Do centra je to ode mě 10 minut cesty. Jsem v klidné ulici bez velkého provozu. Žila ve mně rodina se třemi dětmi, ale ty už vyrostly, odstěhovaly se a přišel čas, abych poskytl domov nové rodině. V přízemí mám velký světlý obývací pokoj (27 m<sup>2</sup>), kuchyni s jídelnou, dvě ložnice (19 a 12 m<sup>2</sup>), koupelnu se sprchovacím koutem a samostatné WC. V poschodí mám ještě jeden pokoj s výhledem do zahrady. Je sem vyvedena voda a odpad pro kuchyňku nebo menší koupelnu. Také je tu velká půda, kde může být po úpravách další krásný velký pokoj. Dostal jsem nová plastová

okna, nové podlahy, nové rozvody vody a odpadů. Vytápění zajišťuje plynový kotel. Jsem hned připravený na bydlení bez nutnosti zásadních oprav. To se ale nedá říct o garáži s dílnou, sklípku ve dvoře a zahradním domku v zahradě. Tady budou investice potřeba. Protože jsem v krásném kraji, kam lidé jezdí za čistým vzduchem, lyžováním a rekreací v horách, mohu se stát i víkendovým domem. Nebo mohu nahradit stísněné bydlení v bytovém domě rodině, která hledá větší životní prostor, zahrádku a bezpečné parkování na vlastním pozemku. Těším se, že se na mě přijdete podívat.

#### 4. Fotodokumentace

