

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8643-1107/2019

Objednatel znaleckého posudku: PROKONZULTA, a.s., Křenová 26, 60200 Brno

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

Adresa předmětu ocenění: Březinky 29, okres Svitavy

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 18.07.2018

Zpracováno ke dni: 18.07.2018

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

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 27.05.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 29 vč. příslušenství a pozemku parc. č. St. 20, 20/1 v obci Březinky, okres Svitavy, katastrální území Březinky pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| Název předmětu ocenění: | Rodinný dům č.p. 29, obec Březinky |
| Adresa předmětu ocenění: | Březinky 29, okres Svitavy |
| Kraj: | Pardubický kraj |
| Okres: | Svitavy |
| Obec: | Březinky |
| Ulice: | |
| Katastrální území: | Březinky |

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 18.07.2018. Prohlídka byla za přítomnosti: pan Matoušek.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

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

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

MATOUŠEK CZ a.s., Čechyňská 419/14a, Trnítá, 60200 Brno

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 29 vč. příslušenství a pozemku parc. č. St. 20, 20/1 v obci Březinky, okres Svitavy, katastrální území Březinky.

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 nemá podsklepení, je zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Odhadem byl objekt postaven v roce 1910. Dům společně s dalšími hospodářskými objekty tvoří statek s uzavřeným dvorem.

Základy jsou smíšené, objekt je zděné konstrukce, stěny mají tloušťku 80 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří osinkocementové šablony na rodinném domě, pálená taška na hospodářských budovách a klempířské prvky tvoří z části pozinkovaný plech s nátěrem, z větší části chybí. Vnější omítky objektu: vápenné, částečně chybí. Stavba není zateplena.

Dispozičně je dům 2+1. V domě se nachází ložnice o výměře 18,72 m², pokoj o výměře 22,28 m², předsíní o výměře 10,97 m², chodba o výměře 3,25 m², spíž o výměře 11,93 m², komora o výměře 8,09 m², koupelna o výměře 9,51 m², kuchyně o výměře 14,05 m². Podlahová plocha činí 98,80 m².

Vnitřní omítky jsou vápenné. Jsou zde instalována kastlová okna, příslušenství oken chybí. Obytné prostory mají orientaci na západ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo. WC je pouze suché mimo objekt rodinného domu. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dýhované prosklené, zárubně dveří jsou dřevěné, ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kamna na tuhá paliva s plotnou. Osvětlovací techniku tvoří pouze žárovky.

Obytné místnosti mají podlahu tvořenou cementovým potěrem, v kuchyni je na podlaze cementový potěr, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a chodba má na podlaze cementový potěr. Ostatní místnosti mají na podlaze cementový potěr.

V rodinném domě se nenachází další vybavení.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Zdrojem vody je vodovod, odpady jsou svedeny do jímky a zemní plyn zde není zaveden. Dům je vytápěn lokálně pomocí kamen a topná tělesa nejsou součástí objektu. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Stěny vykazují známky poškození, zejména v přední části se vlivem podmáčení objevila prasklina v hlavní nosné zdi, střecha vykazuje známky poškození, krovy jsou prohnuté. Okna domu jsou zastaralá, podlahy v domě jsou zastaralé, vybavení vykazuje známky poškození a rozvody jsou zastaralé. Rodinný dům je ve špatném stavu.

Na pozemku se nachází ovocný sad a náletové dřeviny. Oplocení pozemku – Rodinný dům s hospodářskými objekty tvoří uzavřený dvůr, sad je oplocený pletivem do betonových sloupků. Samotný pozemek je svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: zděná stodola, chlévy a kolna.

Všechny hospodářské stavby jsou ve špatném technickém stavu a vyžadují rekonstrukci.

Objekt je postaven v širším centru 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, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

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 místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 18.07.2018 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 29, obec Březinky

| Rodinný dům č.p. 29 obec Březinky | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|--|-------------------|---------------------|--|
| č. | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti |
| Oceňovaný objekt | Březinky, okres Svitavy | 98,8 m ² , 2+1, podsklepený: ne | Špatný | 8254 m ² | statek, 2+1, bez kuch. linky, kamna na TP, vodovod, septik, pouze suché WC, hospodářské stavby |
| 1 | Šubířov, okres Prostějov | 100 m ² , Přízemní | Před rekonstrukcí | 1681 m ² | samostatný, 3+1, bez kuch. linky, kamna na TP, plynové topení |
| 2 | Ludmírov, okres Prostějov | 150 m ² , Přízemní | Špatný | 4593 m ² | samostatný, 3+kk, bez kuch. linky, bez vytápění, stodola |
| 3 | Moravská Třebová, okres Svitavy | 253 m ² , Přízemní | Před rekonstrukcí | 5172 m ² | statek, 2+1, bez kuch. linky, kamna na TP, akum. kamna, stodola, chlévy, sklep, dílna |
| 4 | Skřípov, okres Prostějov | 100 m ² , Přízemní | Před rekonstrukcí | 2601 m ² | statek, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., kamna na TP, kanalizace, studna, hosp. budovy |
| 5 | Kladky, okres Prostějov | 120 m ² , Přízemní | Před rekonstrukcí | 786 m ² | samostatný, 3+1, ÚT, chlévy, sklep |
| 6 | Opatov, okres Svitavy | 120 m ² , Přízemní | Před rekonstrukcí | 3386 m ² | samostatný, 4+1, kamna na TP, sklep |

| č | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité 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 | 7.500,00 Kč | Nepoužit | 7.500,00 Kč | 1.03 | 1.00 | 1.10 | 0.90 | 1.05 | 1.05 | 1.1242 | 6.671,41 Kč |
| 2 | 3.333,33 Kč | Nepoužit | 3.333,33 Kč | 1.00 | 0.97 | 0.90 | 0.95 | 0.85 | 0.95 | 0.6697 | 4.977,35 Kč |
| 3 | 11.660,08 Kč | 0.8 | 9.328,06 Kč | 1.15 | 0.92 | 1.05 | 0.96 | 1.10 | 1.10 | 1.2904 | 7.228,82 Kč |
| 4 | 9.490,00 Kč | 0.85 | 8.066,50 Kč | 1.00 | 1.00 | 1.12 | 0.92 | 1.05 | 1.05 | 1.1360 | 7.100,79 Kč |
| 5 | 2.583,33 Kč | Nepoužit | 2.583,33 Kč | 0.97 | 0.99 | 1.03 | 0.85 | 0.95 | 0.90 | 0.7188 | 3.593,96 Kč |
| 6 | 3.833,33 Kč | Nepoužit | 3.833,33 Kč | 1.03 | 0.99 | 1.02 | 0.94 | 1.05 | 0.90 | 0.9239 | 4.149,08 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | | 5.620,23 Kč |
| Minimum | | | | | | | | | | | 3.593,96 Kč |
| Maximum | | | | | | | | | | | 7.228,82 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | | | | | | | | | | | 1.585,43 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | | 4.034,80 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | | 7.205,66 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

$$5.620,23 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{\underline{98,80 \text{ m}^2}}$$

$$= 555.279 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$555.000,-- \text{ Kč}$$

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

| Rodinný dům č.p. 29 obec Březinky | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|--|-------------------|---------------------|--|
| č. | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti |
| Oceňovaný objekt | Březinky, okres Svitavy | 98,8 m ² , 2+1, podsklepený: ne | Špatný | 8254 m ² | statek, 2+1, bez kuch. linky, kamna na TP, vodovod, septik, pouze suché WC, hospodářské stavby |
| 1 | Šubřov, okres Prostějov | 100 m ² , Přízemní | Před rekonstrukcí | 1681 m ² | samostatný, 3+1, bez kuch. linky, kamna na TP, plynové topení |
| 2 | Ludmírov, okres Prostějov | 150 m ² , Přízemní | Špatný | 4593 m ² | samostatný, 3+kk, bez kuch. linky, bez vytápění, stodola |
| 3 | Moravská Třebová, okres Svitavy | 253 m ² , Přízemní | Před rekonstrukcí | 5172 m ² | statek, 2+1, bez kuch. linky, kamna na TP, akum. kamna, stodola, chlévy, sklep, dílna |
| 4 | Skřipov, okres Prostějov | 100 m ² , Přízemní | Před rekonstrukcí | 2601 m ² | statek, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., kamna na TP, kanalizace, studna, hosp. budovy |
| 5 | Kladky, okres Prostějov | 120 m ² , Přízemní | Před rekonstrukcí | 786 m ² | samostatný, 3+1, ÚT, chlévy, sklep |
| 6 | Opatov, okres Svitavy | 120 m ² , Přízemní | Před rekonstrukcí | 3386 m ² | samostatný, 4+1, kamna na TP, sklep |

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 | 7.500,00 | - | 7.500,00 |
| 2 | 3.333,33 | - | 3.333,33 |
| 3 | 11.660,08 | 0,80 | 9.328,06 |
| 4 | 9.490,00 | 0,85 | 8.066,50 |
| 5 | 2.583,33 | - | 2.583,33 |
| 6 | 3.833,33 | - | 3.833,33 |
| Maximální hodnota | | 9.328,06 | (případ č.3) |
| Minimální hodnota | | 2.583,33 | (případ č.5) |
| Relace min vs. max hodnoty | | 3,6109 | (relace nesmí být větší než 2) |
| Aritmetický průměr | | 5.774,09 | |
| Odchylka max hodnoty od průměru | | 3.553,97 | |
| Odchylka min hodnoty od průměru | | 3.190,76 | |
| Bude vyřazena max hodnota (případ č.3) | | | |

Výpočet relace č.2

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|--|---|------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 7.500,00 | - | 7.500,00 |
| 2 | 3.333,33 | - | 3.333,33 |
| 3 | 11.660,08 | 0,80 | 9.328,06 |
| 4 | 9.490,00 | 0,85 | 8.066,50 |
| 5 | 2.583,33 | - | 2.583,33 |
| 6 | 3.833,33 | - | 3.833,33 |
| Maximální hodnota | | 8.066,50 | (případ č.4) |
| Minimální hodnota | | 2.583,33 | (případ č.5) |
| Relace min vs. max hodnoty | | 3,1225 | (relace nesmí být větší než 2) |
| Aritmetický průměr | | 5.063,30 | |
| Odchylka max hodnoty od průměru | | 3.003,20 | |
| Odchylka min hodnoty od průměru | | 2.479,97 | |
| Bude vyřazena max hodnota (případ č.4) | | | |

Výpočet relace č.3

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|--|---|------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 7.500,00 | - | 7.500,00 |
| 2 | 3.333,33 | - | 3.333,33 |
| 3 | 11.660,08 | 0,80 | 9.328,06 |
| 4 | 9.490,00 | 0,85 | 8.066,50 |
| 5 | 2.583,33 | - | 2.583,33 |
| 6 | 3.833,33 | - | 3.833,33 |
| Maximální hodnota | | 7.500,00 | (případ č.1) |
| Minimální hodnota | | 2.583,33 | (případ č.5) |
| Relace min vs. max hodnoty | | 2,9032 | (relace nesmí být větší než 2) |
| Aritmetický průměr | | 4.312,50 | |
| Odchylka max hodnoty od průměru | | 3.187,50 | |
| Odchylka min hodnoty od průměru | | 1.729,17 | |
| Bude vyřazena max hodnota (případ č.1) | | | |

Výpočet relace č.4

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|----------------------------|---|------------------------------|-----------------------|
| 1 | 7.500,00 | - | 7.500,00 |
| 2 | 3.333,33 | - | 3.333,33 |
| 3 | 11.660,08 | 0,80 | 9.328,06 |
| 4 | 9.490,00 | 0,85 | 8.066,50 |
| 5 | 2.583,33 | - | 2.583,33 |
| 6 | 3.833,33 | - | 3.833,33 |
| Maximální hodnota | | 3.833,33 | (případ č.6) |
| Minimální hodnota | | 2.583,33 | (případ č.5) |
| Relace min vs. max hodnoty | | 1,4839 | OK |
| Aritmetický průměr | | 3.250,00 | |

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

| Rodinný dům č.p. 29 obec Březinky | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|--|-------------------|---------------------|--|---------------|
| č. | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti | Váha srovnání |
| Oceňovaný objekt | Březinky, okres Svitavy | 98,8 m ² , 2+1, podsklepený: ne | Špatný | 8254 m ² | statek, 2+1, bez kuch. linky, kamna na TP, vodovod, septik, pouze suché WC, hospodářské stavby | X |
| 1 | Šubřov, okres Prostějov | 100 m ² , Přízemní | Před rekonstrukcí | 1681 m ² | samostatný, 3+1, bez kuch. linky, kamna na TP, plynové topení | 3 |
| 2 | Ludmírov, okres Prostějov | 150 m ² , Přízemní | Špatný | 4593 m ² | samostatný, 3+kk, bez kuch. linky, bez vytápění, stodola | 1 |
| 3 | Moravská Třebová, okres Svitavy | 253 m ² , Přízemní | Před rekonstrukcí | 5172 m ² | statek, 2+1, bez kuch. linky, kamna na TP, akum. kamna, stodola, chlévy, sklep, dílna | 2 |
| 4 | Skřipov, okres Prostějov | 100 m ² , Přízemní | Před rekonstrukcí | 2601 m ² | statek, 3+1, kuch. linka bez vest. spot., kamna na TP, kanalizace, studna, hosp. budovy | 3 |
| 5 | Kladky, okres Prostějov | 120 m ² , Přízemní | Před rekonstrukcí | 786 m ² | samostatný, 3+1, ÚT, chlévy, sklep | 1 |
| 6 | Opatov, okres Svitavy | 120 m ² , Přízemní | Před rekonstrukcí | 3386 m ² | samostatný, 4+1, kamna na TP, sklep | 3 |

Výpočet základní ceny

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci | Váha | Součin |
|---------------|---|------------------------------|-----------------------|------|-----------------|
| 1 | 7.500,00 | - | 7.500,00 | 3 | 22.500,00 |
| 2 | 3.333,33 | - | 3.333,33 | 1 | 3.333,33 |
| 3 | 11.660,08 | 0,80 | 9.328,06 | 2 | 18.656,12 |
| 4 | 9.490,00 | 0,85 | 8.066,50 | 3 | 24.199,50 |
| 5 | 2.583,33 | - | 2.583,33 | 1 | 2.583,33 |
| 6 | 3.833,33 | - | 3.833,33 | 3 | 11.499,99 |
| Mezisoučet | | | | 5 | 17.416,65 |
| <u>Celkem</u> | | | | | <u>3.483,33</u> |

Základní cena: 3.483,33 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$3.483,33 * 1,0833 = 3.773,61 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$3.773,61 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 98,80 \text{ m}^2$$

$$= 372.832,67 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$373.000,-- \text{ Kč}$$

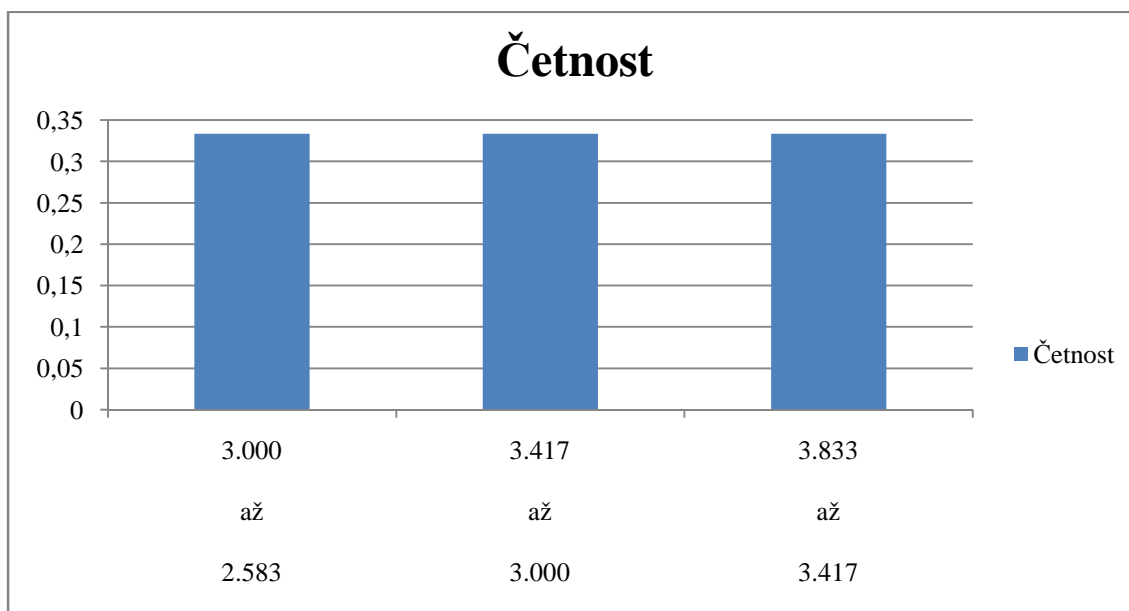
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² | Objektivizace nabídkové ceny | Cena po objektivizaci |
|-----------------|---|------------------------------|-----------------------|
| 1 | 7.500 | - | 7.500,00 |
| 2 | 3.333 | - | 3.333,33 |
| 3 | 11.660 | 0,80 | 9.328,06 |
| 4 | 9.490 | 0,85 | 8.066,50 |
| 5 | 2.583 | - | 2.583,33 |
| 6 | 3.833 | - | 3.833,33 |
| Střední hodnota | | | 3.250,00 |
| Medián | | | 3.333,33 |
| Rozdíl max-min | | | 1.250,00 |
| Minimum | | | 2.583,33 |
| Maximum | | | 3.833,33 |

Rozdělení četnosti

| Třídy | | | Četnost | Pravděpodobnost |
|-------|----|-------|---------|-------------------|
| 2.583 | až | 3.000 | 1 | 0.333333333333333 |
| 3.000 | až | 3.417 | 1 | 0.333333333333333 |
| 3.417 | až | 3.833 | 1 | 0.333333333333333 |



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **2.583,33 Kč/m²** do **3.833,33 Kč/m²**

* 98,80 m²

od **255.233,00 Kč** do **378.733,00 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **255.000,-- Kč** do **379.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

555.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

373.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 255.000,-- Kč do 379.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Metodika dle ÚZSVM a dle MFČR neumožňuje dostatečnou korekci výsledné hodnoty zejména z pohledu velikosti pozemku. Hodnota samotné stavby rodinného domu s hospodářskými budovami s výslednými hodnotami dle těchto metodik koreluje. Vzhledem k velikosti pozemku, který k rodinnému domu náleží se přikláníme k vyššímu výsledku srovnávací metody.

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

555.000 Kč

Slovy: pětsetpadesátpěttisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 27.05.2019

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.

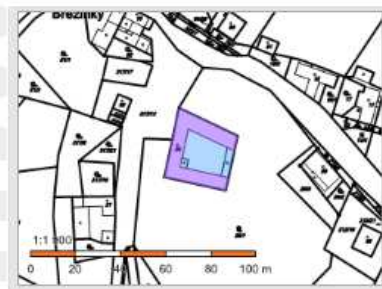
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8643-1107/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | st. 20 |
| Obec: | Březinky (5722501) |
| Katastrální území: | Březinky (614181) |
| Číslo LV: | 42 |
| Výměra [m ²]: | 777 |
| 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: | Březinky (14184) č. p. 29; rodinný dům |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. st. 20 |
| Stavební objekt: | č. p. 29 |
| Adresní místa: | č. p. 29 |

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|-------|
| MATOUŠEK CZ a.s., Čechyňská 419/14a, Trnité, 60200 Brno | |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 20/1 |
| Obec: | Březinky (572250) |
| Katastrální území: | Březinky (614181) |
| Číslo LV: | 42 |
| Výměra [m ²]: | 7477 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | ovocný sad |



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

MATOUŠEK CZ a.s., Čechyňská 419/14a, Trnita, 60200 Brno

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

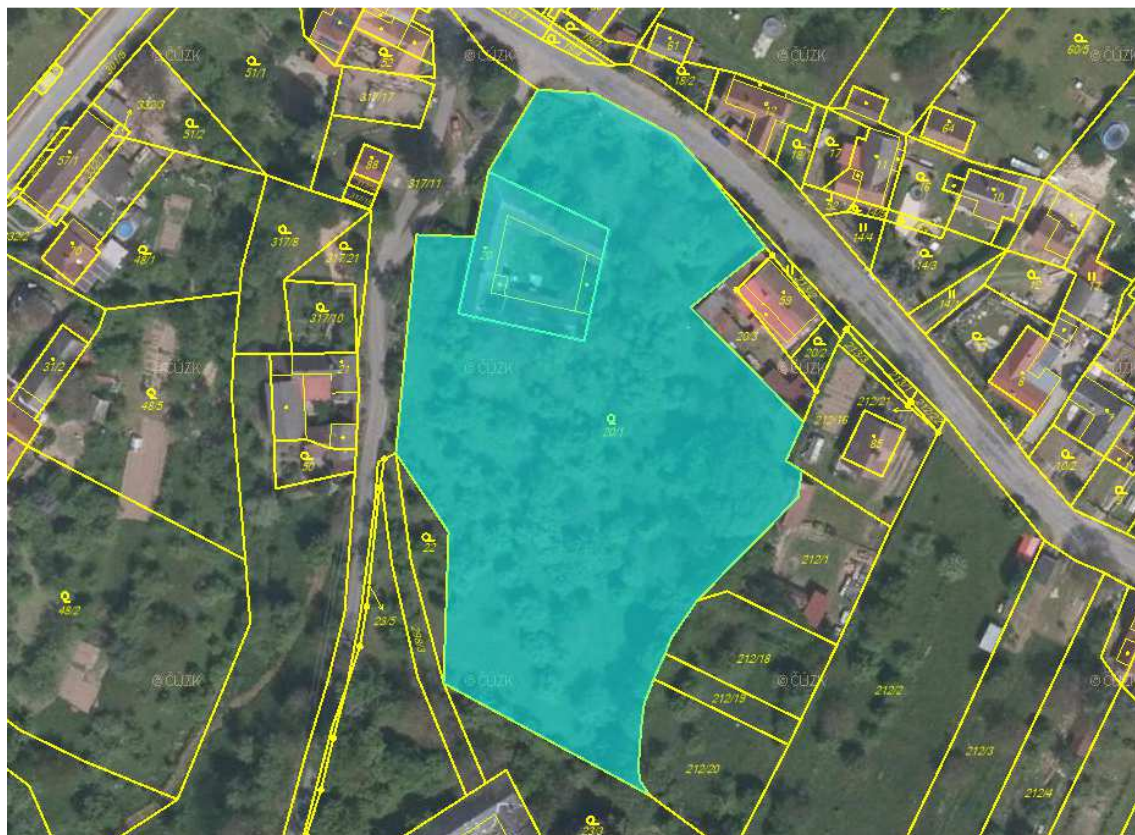
51212 7477

Omezení vlastnického práva



Nejsou evidována žádná omezení.

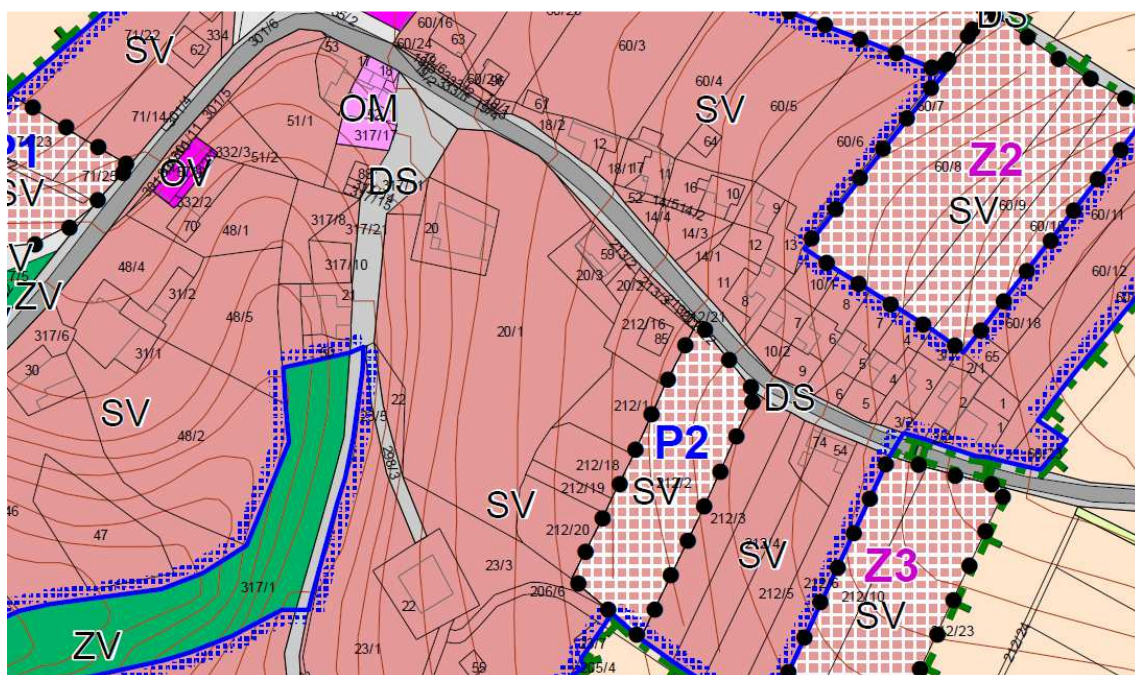
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



Územní plán

  plochy smíšené obytné - venkovské



Pořízená fotodokumentace











Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

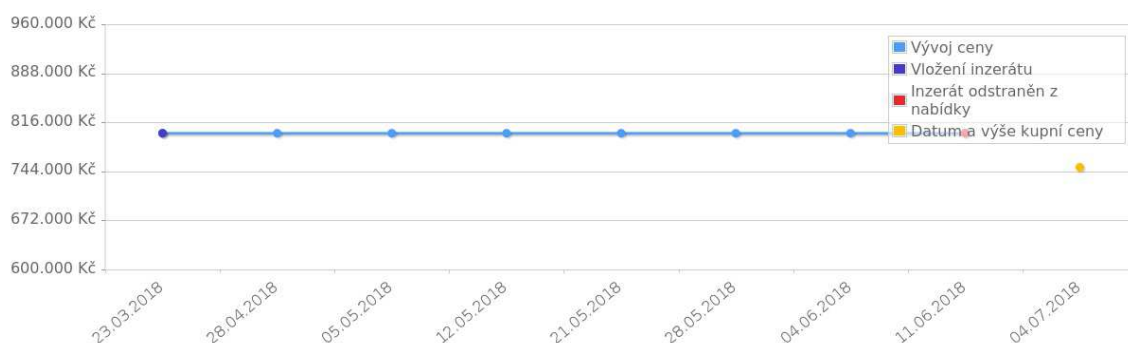


Prodej, Rodinný dům, 100 m², Šubířov, okres Prostějov

Celková cena: 750.000 Kč

Adresa: Šubířov, okres Prostějov

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



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

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------------------------|-----------|
| Adresa | Šubířov, okres Prostějov | Zastavěná plocha (m ²) | Neuvedeno |
| Cena dle kupní smlouvy | 750 000 Kč | Plocha užitná | 100 |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 04.07.2018 | Podlahová plocha | Neuvedeno |
| Číslo řízení | V-5316/2018 | Plocha přidruženého pozemku | 1681 |
| Poznámka k ceně | 800 000 Kč za nemovitost, + provize RK | Elektřina | Neuvedeno |
| Provize | Neuvedeno | Voda | Neuvedeno |
| Konstrukce budovy | Cihlová | Odpad | Neuvedeno |
| Typ domu | Přízemní | Plyn | Neuvedeno |
| Počet nadzemních podlaží | Neuvedeno | Topení | Neuvedeno |
| Stav objektu | Před rekonstrukcí | Umístění objektu | Neuvedeno |

Slovní popis

Prodej RD/chalupa 3+1 Šubířov , okr. Prostějov CP 1681 m², ZP + nádvoří 348 m² , uliční šíře 15 m, zahrada 1333 m²(ovocné stromy), velký průjezd na dvůr s následným přístupem na zahradu .Dva pokoje se samostatným vchodem, jeden průchozí. Koupelna s vanou, samostatné WC, topení plyn, voda obecní, el. 220/380V, septik. Střecha po rekonstrukci. Obec se nachází v krásném, klidném prostředí v oblasti Dražanské vrchoviny. Možnost využití prostor k chovu domácích zvířat, ovcí, koní. Krásná zahrada která navazuje přímo na dvůr s průjezdem z hlavní komunikace. Průjezd s využitím jako garáž. V obci mateřská škola. Před domem předzahrádka s vjezdem z obecní komunikace. Nemovitost volná. Vhodná investice pro začínající farmáře nebo rodinu s dětmi. Energetická náročnost budovy G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

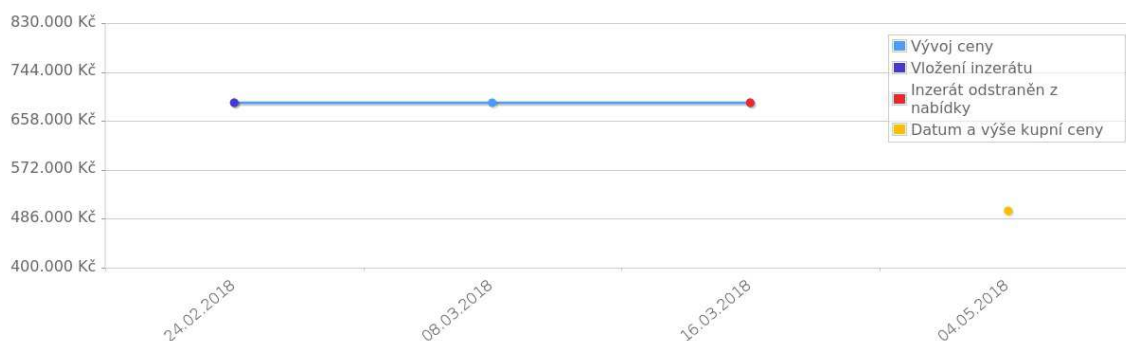


**Prodej, Rodinný dům, 150 m²,
Ludmírov, okres Prostějov**

Celková cena: 500.000 Kč

Adresa: Ludmírov, okres Prostějov

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



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

| | | | |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------|
| Adresa | Ludmírov, okres Prostějov | Zastavěná plocha (m2) | 190 |
| Cena dle kupní smlouvy | 500 000 Kč | Plocha užitná | 180 |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 04.05.2018 | Podlahová plocha | 150 |
| Číslo řízení | V-3582/2018 | Plocha přidruženého pozemku | 4593 |
| Poznámka k ceně | Neuvedeno | Elektřina | Neuvedeno |
| Provize | Neuvedeno | Voda | Neuvedeno |
| Konstrukce budovy | Smíšená | Odpad | Neuvedeno |
| Typ domu | Přízemní | Plyn | Neuvedeno |
| Počet nadzemních podlaží | 1 | Topení | Neuvedeno |
| Stav objektu | Před rekonstrukcí | Umístění objektu | Neuvedeno |

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům k rekonstrukci vhodný na chalupu i bydlení v obci Ludmírov - část Ponikev. Dům je připraven na kompletní rekonstrukci dle potřeb

nového majitele. Dispozice domu je velmi vhodně řešena a poskytuje spoustu možností úprav. Velkou výhodou jsou prostory, které lze různě využít, takže dům je vhodný jak na rekreaci, tak na trvalé bydlení. Dům je přízemní, v současné době by šel velmi dobře upravit na 3+kk, pokud by se využila na obytnou část i stodola, tak až 5+kk. K domu náleží velká zahrada, která je rozdělena na okrasnou část (původní majitel začal budovat jezírko, skalku atd.) a ve svahu je pak vzrostlý ovocný sad. Obec Ponikev se nachází v malebné oblasti Konicka, která je vhodná na letní i zimní rekreaci. Vzhledem k velmi lehké dostupnosti do Litovle doporučujeme i na trvalé bydlení. Zveme vás na prohlídku. Do konce dubna 2018 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,09 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 253 m²,
Moravská Třebová, okres Svitavy**

Celková cena: 2.950.000 Kč

Adresa: Moravská Třebová, okres Svitavy

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



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

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------------------------|------------------|
| Adresa | Moravská Třebová, okres Svitavy | Plocha užitná | 971 |
| Cena | 2 950 000 Kč | Podlahová plocha | 253 |
| Poznámka k ceně | 2 950 000 Kč za nemovitost, včetně provize | Plocha přidruženého pozemku | 5172 |
| Provize | Neuvedeno | Elektřina | Neuvedeno |
| Konstrukce budovy | Cihlová | Voda | Neuvedeno |
| Typ domu | Přízemní | Odpad | Neuvedeno |
| Počet nadzemních podlaží | Neuvedeno | Plyn | Neuvedeno |
| Stav objektu | Dobrý | Topení | Neuvedeno |
| Zastavěná plocha (m2) | 971 | Umístění objektu | Klidná část obce |

Slovní popis

Prodej rodinného domu - statku v klidné části obce Boršov u Moravské Třebové. Celková plocha pozemků je 5172 m². Zastavěná plocha 971 m². Dispozice: obytné prostory - zádveří, chodba, kuchyň, 2 pokoje, koupelna, WC, komora. Další prostory domu nejsou obydleny - nutná rekonstrukce. Jedná se o 2 místnosti - vhodné pro bydlení, dále technické místnosti, chlévy, stodola, dílna a kůlna. Část nemovitosti je

podsklepena. Půdní prostory jsou vhodné pro vybudování půdní vestavby. K dispozici je také uzavřený dvůr a vlastní studna. Součástí je zděná garáž umístěná u vjezdu na pozemek, kde je nutná rekonstrukce. Parkování je také možné na pozemku nebo ve stodole. K domu náleží velká zahrada, kde část lze využít jako stavební parcelu pro výstavbu RD. Do nemovitosti jsou zavedeny inženýrské sítě - vodovod, kanalizace, elektro. Plyn je na hranici pozemku. Více informací u makléře. Financování zajistí hypocentrum naší RK. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 100 m², Skřípov, okres Prostějov

Celková cena: 949.000 Kč

Adresa: Skřípov, okres Prostějov

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



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

| | | | |
|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------|
| Adresa | Skřípov, okres Prostějov | Plocha užitná | 250 |
| Cena | 949 000 Kč | Podlahová plocha | 100 |
| Poznámka k ceně | 949 000 Kč za nemovitost | Plocha přidruženého pozemku | 2601 |
| Provize | + provize RK | Elektřina | Neuvedeno |
| Konstrukce budovy | Smíšená | Voda | Místní zdroj |
| Typ domu | Přízemní | Odpad | Neuvedeno |
| Počet nadzemních podlaží | 1 | Plyn | Neuvedeno |
| Stav objektu | Před rekonstrukcí | Topení | Neuvedeno |
| Zastavěná plocha (m2) | 300 | Umístění objektu | Klidná část obce |

Slovní popis

Nabízíme k prodeji dům v obci Skřípov v mikro regionu Konicko, které je oblíbenou lokalitou pro rekreaci a chalupaření. Dům leží v klidné části obce, je čtvercového půdorysu s prostorným dvorem uprostřed, zdívo smíšené na kamenných základech, střechy sedlové s pálenými taškami. Hlavní, obytná část domu má dva pokoje, kuchyň, koupelnu s elektrickým bojlerem a WC. V navazující části je pak jeden větší pokoj a

prostorový sklad. Ostatní části domu sloužili jako hospodářské prostory pro zvířata a skladování, včetně parkování auta ve stodole. Dům je napojený na hloubkovou kanalizaci obce. Plyn i obecní voda jsou v přímé blízkosti domu, snadné napojení. Kolem domu je krásná zahrada z části osázena ovocnými stromy. Celková plocha zahrady 2150 m², celá oplocená. Na pozemku je vlastní studna s kvalitní pitnou vodou. Dle územního plánu obce je také možnost využití pozemků pro obytné stavby. Dům s pozemkem je ideální k bydlení i rekreaci, chovu zvířat či farmaření. Obec Skřípov má mateřskou školu, obchod, pohostinství, obecní úřad. Základní škola je v Konici. Velmi příjemné okolí, vřele doporučujeme prohlídku. Do konce srpna 2018 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,09 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídky.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 120 m², Kladky, okres Prostějov

Celková cena: 310.000 Kč

Adresa: Kladky, okres Prostějov

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



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

| | | | |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------|
| Adresa | Kladky, okres Prostějov | Zastavěná plocha (m2) | 717 |
| Cena dle kupní smlouvy | 310 000 Kč | Plocha užitná | 120 |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 03.07.2018 | Podlahová plocha | Neuvedeno |
| Číslo řízení | V-5279/2018 | Plocha přidruženého pozemku | 786 |
| Poznámka k ceně | 400 000 Kč za nemovitost | Elektřina | Neuvedeno |
| Provize | Neuvedeno | Voda | Místní zdroj |
| Konstrukce budovy | Smíšená | Odpad | Neuvedeno |
| Typ domu | Přízemní | Plyn | Neuvedeno |
| Počet nadzemních podlaží | Neuvedeno | Topení | Neuvedeno |
| Stav objektu | Před rekonstrukcí | Umístění objektu | Neuvedeno |

Slovní popis

V obci uprostřed lesů a lyžařským vlekem nabízíme prostorný přízemní dům 3+1, který je určený k rekonstrukci. K domu patří předzahrádka, slunný uzavřený dvůr, sklep a

chlévy. Dispozice: dvě samostatné místnosti, veliký obývací pokoj, prostorná chodba a kuchyně, koupelna, WC, komora. Výhodou je občanská vybavenost obce, možnost bydlení i chalupaření, čisté ovzduší, houbaření, v zimě lyžování. Prohlídka je možná po předchozí dohodě.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

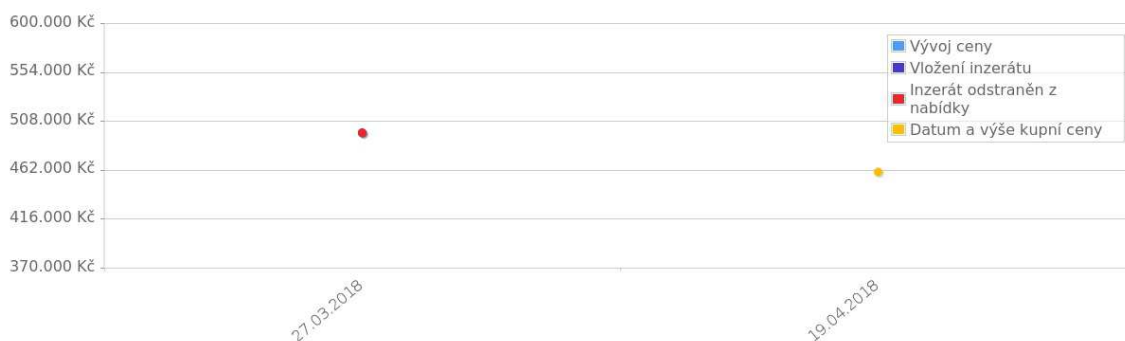


Prodej, Rodinný dům, 120 m², Opatov, okres Svitavy

Celková cena: 460.000 Kč

Adresa: Opatov, okres Svitavy

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



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

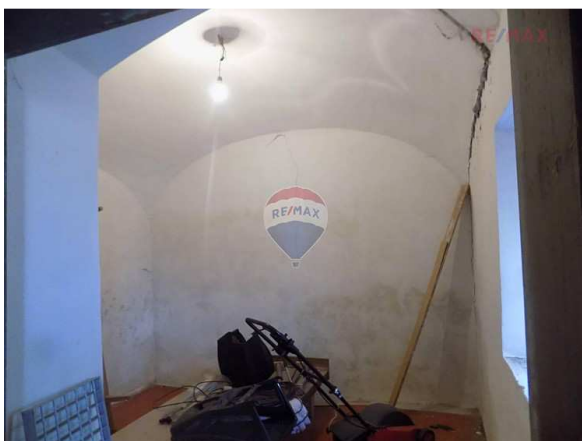
| | | | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------|
| Adresa | Opatov, okres Svitavy | Zastavěná plocha (m2) | 200 |
| Cena dle kupní smlouvy | 460 000 Kč | Plocha užitná | 120 |
| Kupní smlouva podepsaná dne | 19.04.2018 | Podlahová plocha | Neuvedeno |
| Číslo řízení | V-3441/2018 | Plocha přidruženého pozemku | 3386 |
| Poznámka k ceně | Neuvedeno | Elektřina | Neuvedeno |
| Provize | Neuvedeno | Voda | Neuvedeno |
| Konstrukce budovy | Cihlová | Odpad | Neuvedeno |
| Typ domu | Přízemní | Plyn | Neuvedeno |
| Počet nadzemních podlaží | 1 | Topení | Neuvedeno |
| Stav objektu | Dobrý | Umístění objektu | Neuvedeno |

Slovní popis

V přímém zastoupení majitele vám nabízím možnost koupě rozestavěného rodinného domu s velkým pozemkem, který lze využít i jako chalupu k rekreaci. Nemovitost se

nachází v obci Opatov, vzdálený cca 10km od města Svitavy. V současné době je dům ve fázi oprav a dostavby. Po dokončení přízemní části o CP 120m² je možné využít i půdní prostor na výstavbu půdní vestavby. Dispozičně dům nabízí prostornou vstupní chodbu, dvě velké hlavní místnosti, dvě menší místnosti, koupelnu a menší klenbový sklep. V zadní části domu rozestavěný přístřešek, který může sloužit jako budoucí garáž, parkovací stání nebo terasa s posezením. Dům je postavený z cihel a částečně kamene, nově dostavované části potom z tvárnic ITONG. V roce 2016 proběhla oprava střechy v zadní části – nové trámy, latě a tašky. Napojený na obecní vodovod, elektřina v domě 3 fázová a kanalizace svedena do septiku. Vytápění řešeno kamny. Na hranici pozemku přípojka plynu. Součástí prodeje jsou i pozemky okolo nemovitosti o velikostech 919m², 1342m² a 1125m² vedené jako zahrada a trvalý travní porost. Energetický štítek není v tuto chvíli vypracovaný, pro uvádíme třídu G. V obci se nachází několik obchodů, restaurace, autem přibližně 10min do města Svitavy. Nemovitost nabízí možnost vybudovat velmi zajímavý a prostorný objekt k bydlení nebo rekreačním účelům. Pro více informací a sjednání prohlídky mne neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

