

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13782-1004/2021

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.
Masarykova 679/33
412 01 Litoměřice

Číslo jednací: 124 EX 4341/10

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Hlinka č.p. 74, okres Bruntál

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 23.04.2021

Zpracováno ke dni: 17.05.2021

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.05.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/8 rodinného domu č.p. 74 vč. příslušenství, stojícího na pozemku parc. č. st. 131 v obci Hlinka, okres Bruntál, katastrální území Hlinka.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil důležité informace, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, a to výpis z katastru nemovitostí.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.74, obec Hlinka
Adresa předmětu ocenění:	Hlinka č.p. 74, okres Bruntál
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Bruntál
Obec:	Hlinka
Ulice:	
Katastrální území:	Hlinka
Počet obyvatel:	185

2. Prohlídka a zaměření

V den prohlídky dne 23.04.2021 nebyla provedena prohlídka předmětu ocenění. Zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Nemovitost je oceněna pouze na základě vnější obhlídky a dostupných informací.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Alex Stylinvest a.s. Zborovská 381/7, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	1/8
Judasová Simona, Sv. Ducha 75/6, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov	1/8
Němeček Ladislav, č. p. 74, 79399 Hlinka	1/8
Němeček Ladislav, č. p. 91, 79399 Slezské Pavlovice	5/8

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 74 vč. příslušenství, stojící na pozemku parc. č. st. 131 v obci Hlinka, okres Bruntál, katastrální území Hlinka.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako koncový řadový objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený, je zde půda a obytné podkroví není vybudované. Odhadem byl objekt postaven v roce 1975.

Základy má betonové izolované, objekt je montovaný na bázi dřevní hmoty, tloušťka stěn je 15 cm a stropy jsou dřevěné. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější úpravu pláště objektu tvoří nátěr a zateplení pláště není provedeno.

Podlahová plocha činí odhadem 125 m².

Vnitřní úpravu stěn tvoří malba. Jsou zde instalována dřevěná zdvojená okna, příslušenství oken chybí. Orientace obytných prostor je na severozápad a jihovýchod. Vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyň je bez vybavení.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V. Zdrojem vody je pravděpodobně vodovod a odpadní vody jsou pravděpodobně svedeny do septiku. V místě není dostupný zemní plyn. V objektu se předpokládá lokální elektrické vytápění a ohřev vody bojlerem.

Stěny objektu jsou poškozené, střecha nevykazuje známky poškození, okna jsou poškozena, podlahy jsou zastaralé, objekt je bez vybavení a rozvody vykazují známky poškození. Stav rodinného domu je špatný.

Sklon pozemku je rovinný. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu.

Objekt je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu. Není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití. Nejsou zde úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem 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 dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Objekt je dlouhodobě nevyužívaný.

Pozemek parc. č. st. 131, na němž oceňovaný rodinný dům stojí, je ve vlastnictví ČR (Státní pozemkový ústav).

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Dům byl postaven v roce	1975
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	

	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	montovaná na bázi dřevní hmoty
	Stropy	dřevěné
	Tloušťka stěn	15 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější úprava povrchů	nátěr
	Vnitřní úprava povrchů	malba
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod
	Vstupní dveře	dřevěné
	Kuchyňská linka	chybí
	Popis místností a rozměry v m2	Podlahová plocha činí odhadem 125 m ² .
	Elektřina	230V
	Vodovod	pravděpodobně vodovod
	Svod splašek	pravděpodobně septik
	Plynovod	není v místě dostupný
	Řešení vytápění v domě	pravděpodobně lokální elektrické
	Řešení ohřevu vody	pravděpodobně bojler
	Popis stavu rodinného domu	špatný
	Vady rodinného domu	rozvody: poškozený prvek vybavení: prvek chybí podlahy: zastaralý prvek okna: poškozený prvek střecha: bez vad zdívo: poškozený prvek
Popis pozemku	Sklon pozemku	rovinatý
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu, 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	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, dobré parkovací možnosti přímo u objektu

	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Objekt je dlouhodobě nevyužívaný. Pozemek parc. č. st. 131, na němž oceňovaný rodinný dům stojí, je ve vlastnictví ČR (Statní pozemkový ústav).	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 17.05.2021 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. 2:

„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 kalámit. 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle 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.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Podílové spoluvlastnictví.	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,603}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejsou další vlivy polohy nemovitosti na její cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,609}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,939}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	46 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 383,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	10,35*7,55	=	78,14 m ²
2.NP:	10,35*7,55	=	78,14 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	78,14 m ²	2,75 m
2.NP:	78,14 m ²	2,75 m

Obestavěný prostor

1.NP:	$(10,35*7,55)*(2,75)$	=	214,89 m ³
2.NP:	$(10,35*7,55)*(2,75)$	=	214,89 m ³
Zastřešení:	$(10,35*7,55)*(0+2,80/2)$	=	109,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	539,18 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	78,14 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	156,28 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ M
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 46 let:

$$s = 1 - 0,005 * 46 = \mathbf{0,770}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,770 = \mathbf{0,246}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,603**

Index polohy pozemku **I_P = 1,010**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 1\,383,- \text{ Kč/m}^3 * 0,246 = 340,22 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 539,18 \text{ m}^3 * 340,22 \text{ Kč/m}^3 * 0,603 * 1,010 = 111\,720,35 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	111 720,35 Kč
Rodinný dům - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	111 720,35 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 8
Rodinný dům - zjištěná cena	=	13 965,04 Kč
4.2. Výsledky analýzy dat		
1. Rodinný dům		13 965,- Kč
Výsledná cena - celkem:		13 965,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:		13 970,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

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 ceně, 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. 74, obec Hlinka

Rodinný dům č.p. 74 obec Hlinka					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Hlinka, okres Bruntál	125 m ² , podsklepený: ne	Špatný	0 m ²	půda
1	Karlov, Bohušov, okres Bruntál	144 m ² , Patrový	Dobrý	4814 m ²	půda, hospodářská budova
2	Pitármé, Vysoká, okres Bruntál	156 m ² , Patrový	Dobrý	4873 m ²	půda
3	Slezské Pavlovice, okres Bruntál	100 m ² , Přízemní	Dobrý	1027 m ²	půda
4	Pavlovická, Osoblaha, okres Bruntál	160 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	3947 m ²	altán, zahradní domek, hospodářská budova
5	Bartultovice, Vysoká, okres Bruntál	118 m ² , Přízemní	Dobrý	790 m ²	zděný a dřevěný sklad, půda

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² 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	9.652,78 Kč	0.9	8.687,50 Kč	1.00	0.99	1.20	1.30	1.03	1.00	1.5907	5.461,43 Kč
2	12.814,10 Kč	0.9	11.532,69 Kč	1.00	0.98	1.20	1.30	1.00	1.00	1.5288	7.543,62 Kč
3	8.400,00 Kč	Nepoužit	8.400,00 Kč	1.00	1.01	1.15	1.30	1.00	1.00	1.5100	5.562,91 Kč
4	7.493,75 Kč	Nepoužit	7.493,75 Kč	1.05	0.98	1.10	1.30	1.05	1.00	1.5450	4.850,32 Kč
5	6.355,93 Kč	0.9	5.720,34 Kč	1.00	1.00	1.20	1.30	1.02	1.00	1.5912	3.594,98 Kč
Celkem průměr											5.402,65 Kč
Minimum											3.594,98 Kč
Maximum											7.543,62 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.430,53 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											3.972,12 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											6.833,18 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 k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav a větší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav a větší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav a větší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalitu, větší pozemek a stav. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti –stav a větší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

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

$$\begin{array}{r}
5.402,65 \text{ Kč/m}^2 \\
* \\
\hline
125,00 \text{ m}^2 \\
= 675.332 \text{ Kč}
\end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

675.000,-- Kč

Po úpravě ceny vlastnickým podílem 1/8 je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti:

84.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

13.970,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

84.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami. Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/8 předmětné nemovitosti v daném místě a čase a s použitím srážky ve výši 30% za horší prodejnost spoluvlastnického podílu stanovena po zaokrouhlení na

60.000 Kč

Slovy: šedesát tisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 18.05.2021

.....
Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

G. 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 13782-1004/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí včetně vyobrazení v katastrální mapě, mapy oblasti, výřez z povodňové mapy, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	134
Katastrální území:	Hlínka [639249]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Alex Stylinvest a.s., Zborovská 381/7, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	1/8
Judasová Simona, Sv. Ducha 75/6, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov	1/8
Němeček Ladislav, č. p. 74, 79399 Hlínka	1/8
Němeček Ladislav, č. p. 91, 79399 Slezské Pavlovice	5/8

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Číslo
Hlínka č. p. 74, na pozemku p. č. st. 131

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 dat k 16.05.2021 23:00.



Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 74
Obec:	Hlínka [551872]
Část obce:	Hlínka [99241]
Katastrální území:	Hlínka [639249]
Číslo LV:	134
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 131
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Alex Stylinvest a.s., Zborovská 361/7, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	1/8
Judasová Simona, Sv. Ducha 75/6, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Křmlov	1/8
Němeček Ladislav, č. p. 74, 79399 Hlínka	1/8
Němeček Ladislav, č. p. 91, 79399 Slezské Pavlovice	5/8

Způsob ochrany nemovitosti

Nesou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Judasová Simona
Nařízení exekuce - Němeček Ladislav
Zahájení exekuce - Judasová Simona
Zahájení exekuce - Němeček Ladislav

Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

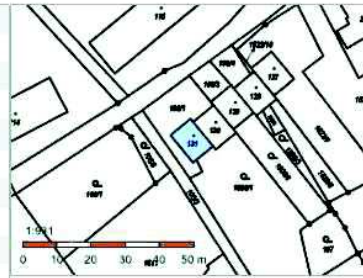
Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.05.2021 23:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 131 ↗
Obec:	Hlínka (651872) ↗
Katastrální území:	Hlínka (639249) ↗
Číslo LV:	10002
Výměra [m ²]:	78
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 74



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

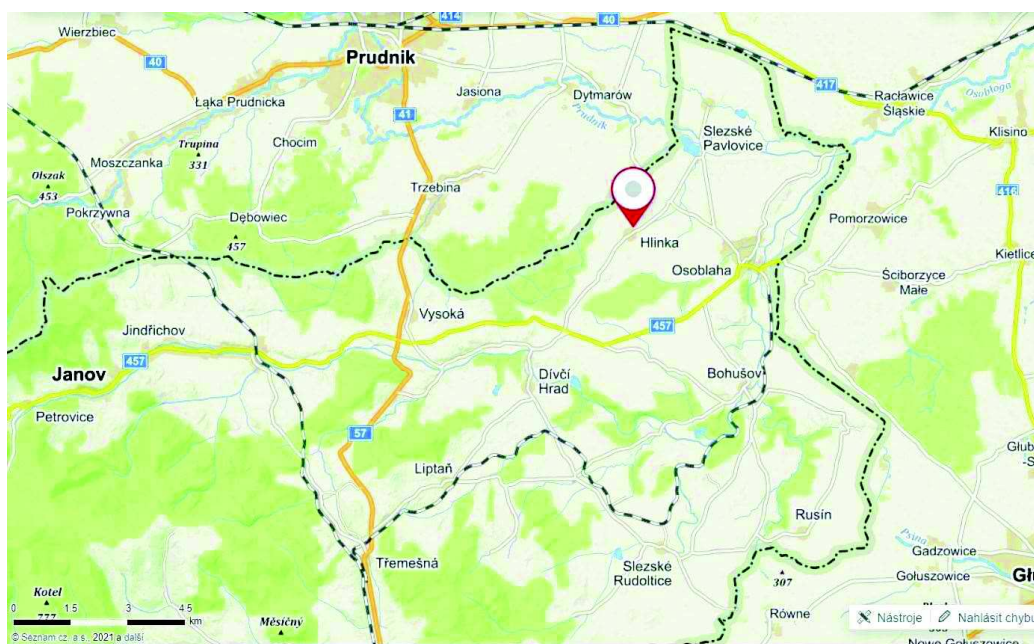
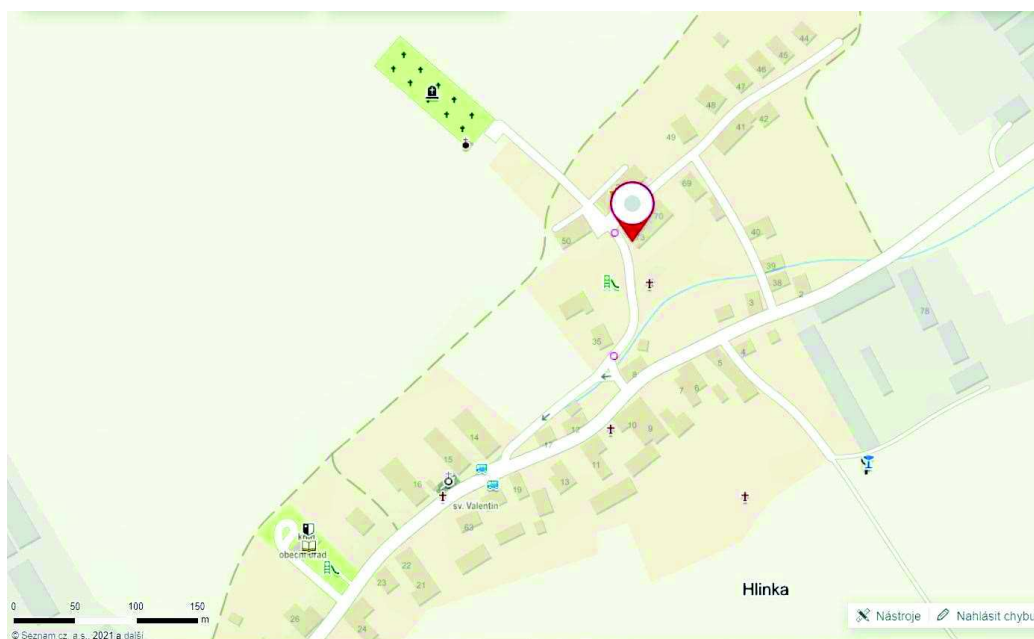
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

[Rizení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj](#)

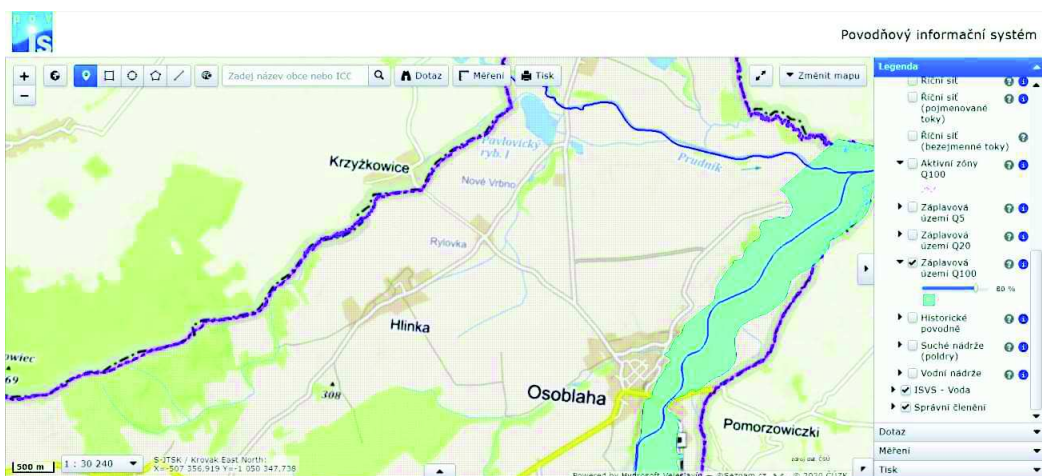
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Křmou](#) [↗](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.05.2021 23:00.

Mapy oblasti



Výřez z povodňové mapy



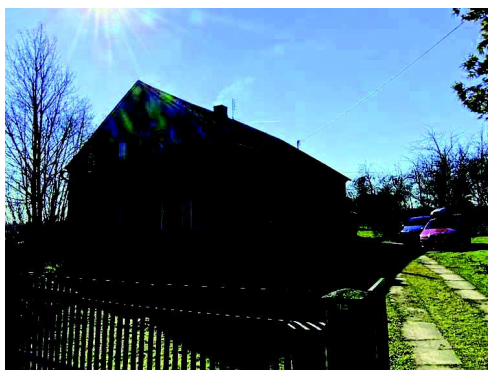
Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

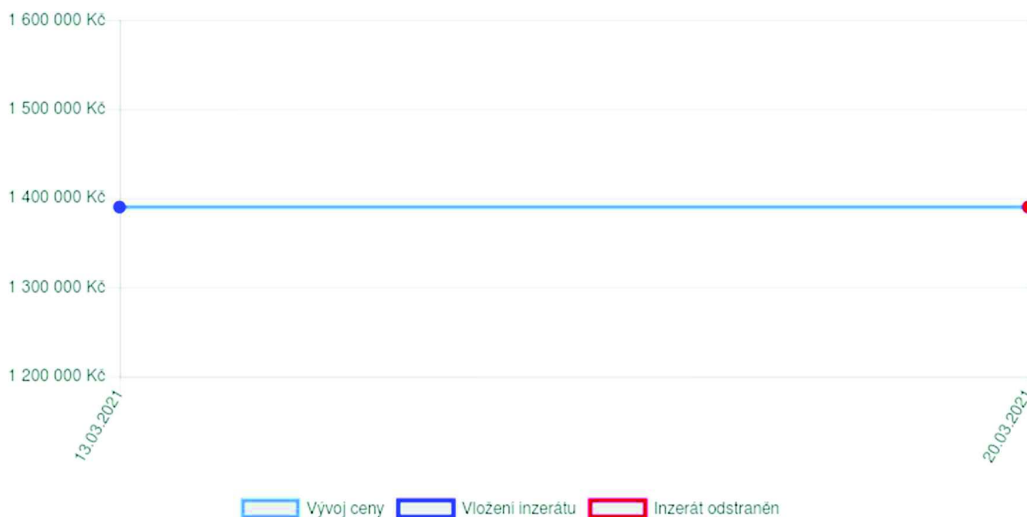


Prodej, Rodinný dům, 144 m², Karlov, Bohušov, okres Bruntál

Celková cena: 1.390.000 Kč

Adresa: Karlov, Bohušov, okres Bruntál

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



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

Adresa	Karlov, Bohušov, okres Bruntál	Plocha užitná	200
Cena	1 390 000 Kč	Podlahová plocha	144
Poznámka k ceně	1 390 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků	Plocha přidruženého pozemku	4814
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Patrový	Odpad	Jímka
Stav objektu	Dobrý	Plyn	Individuální
Zastavěná plocha (m²)	140		

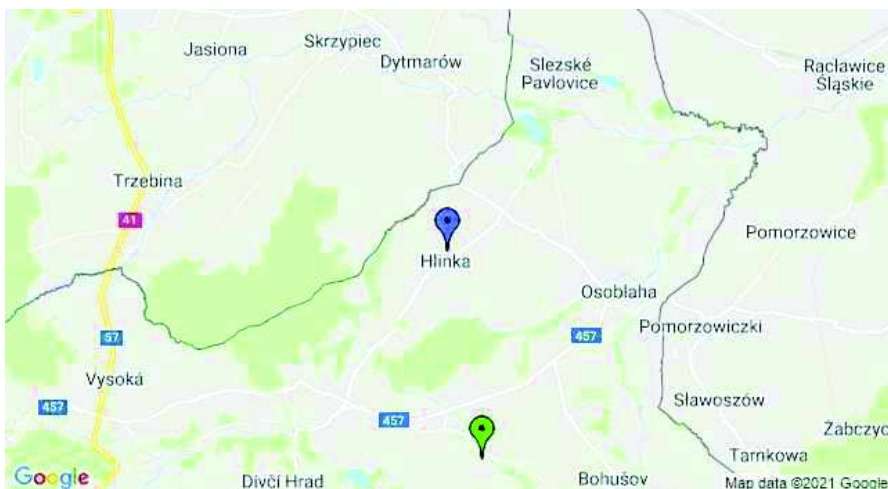
Slovní popis

Nabízíme ke koupi rekreační chalupu či rodinný dům s velkým pozemkem, který se nachází na Osoblažsku na adrese Bohušov, část Karlov č.p. 23, v klidném prostředí přírody a s krásným výhledem do okolí. Stavba rodinného domu cca z r. 1930 má výměru 144 m², pozemky ležící v okolí domu, kdy část tvoří ovocný sad a další pozemky mohou být využity pro chov zvířat, zemědělství a další. Do domu se vstupuje dlážděnou verandou, nebo je možný vstup i přes prostornou garáž s „kanálem“, kotelna. V přízemí domu je hlavní chodba, malá kuchyňka s plynovou bombou, hlavní obývací pokoj s krbem, který má společný komín s kamny v kuchyni, a další pokoj. Do patra vede železné schodiště, zde jsou dva pokoje, mezanin a chodba, ze které se vstupuje na půdu (vyvedená elektrina). V patře není zajištěno topení, pokoje se využívají především na spaní v létě (pokoje mají dřevěné zdi). Střecha v dobrém stavu, nezateplená. Pitná voda se využívá z vlastní studny o hloubce cca 18 m, odpady jdou do jímky, vytápění zajištěno kotlem na tuhá paliva, stáří cca 25-30 let. Dům se prodává částečně s vybavením, zahradními potřebami. V obci Bohušov vzdálené 3 km je obecní úřad, pošta, potraviny a muzeum. Veškerá občanská vybavenost je v Městě Albrechtice vzdálené 20 km. Pro další informace mne neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 156 m², Pitárné, Vysoká, okres Bruntál

Celková cena: 1.999.000 Kč

Adresa: Pitárné, Vysoká, okres Bruntál

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



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

Adresa	Pitárné, Vysoká, okres Bruntál	Zastavěná plocha (m2)	156
Cena	1 999 000 Kč	Plocha užitná	156
Poznámka k ceně	1 999 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Podlahová plocha	156
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	4873
Typ domu	Patrový	Voda	Místní zdroj
Počet nadzemních podlaží	2	Odpad	Jímka
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

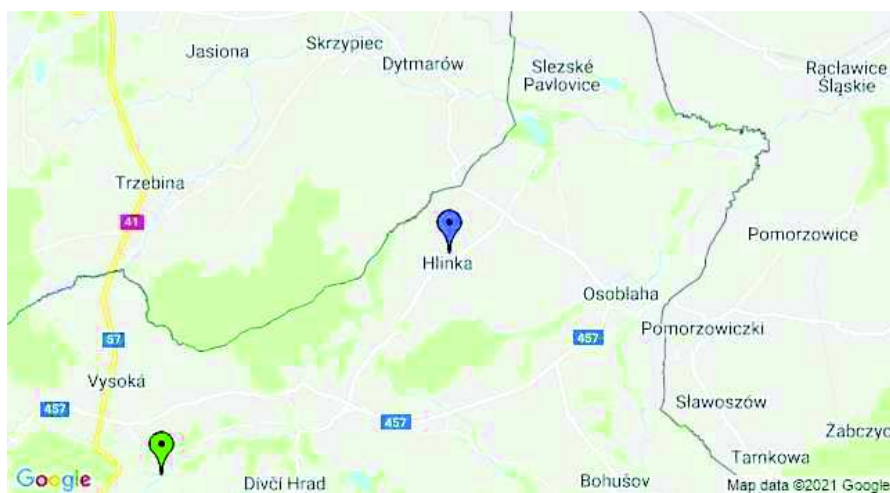
Nabízíme Vám ke koupi prostorný dům, po částečné rekonstrukci s velkou zahradou a sadem. Přízemí disponuje zádveřím a WC, následně vstup do před síně a z ní do kuchyně, která je v původním stavu a z níž se vchází do tří pokojů, jež jsou průchozí a jsou po rekonstrukci - nové omítky, podlahy a topení. Dále se vstupuje z před síně do nové koupelny s vířivou vanou. Další vstup je po dřevěných schodech do podkroví, kde je obytná jedna místnost - ložnice a vstup do půdního prostoru, který je možno přebudovat na obytný. Dům je napojen na vlastní studnu. V obytných částech domu jsou vyměněná okna za plastová. Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva, který je umístěn za garáží, do které je vstup jak zevnitř tak zvenku. Příjezd je po obecní komunikaci. Prohlídky jsou možné po přechozí telefonické domluvě s makléřkou.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

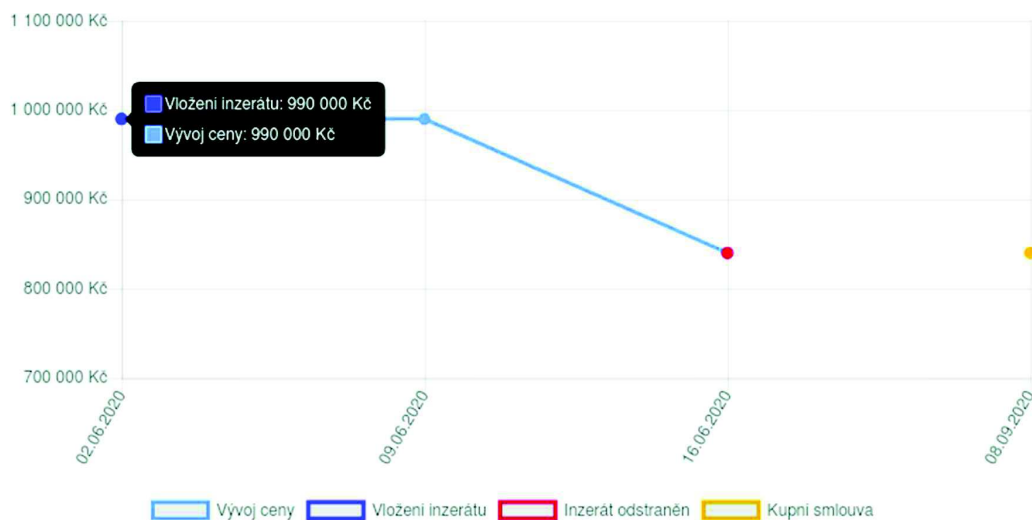


Prodej, Rodinný dům, 100 m², Slezské Pavlovice, okres Bruntál

Celková cena: 840.000 Kč

Adresa: Slezské Pavlovice, okres Bruntál

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



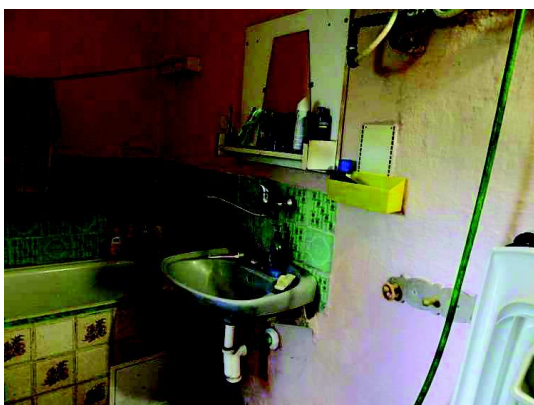
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Slezské Pavlovice, okres Bruntál	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	840 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	458
Kupní smlouva podepsaná dne	24.08.2020	Plocha užitná	100
Číslo řízení	V-1928/2020-831	Plocha přidruženého pozemku	1027
Poznámka k ceně	840 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Centrum obce
Typ domu	Přízemní		

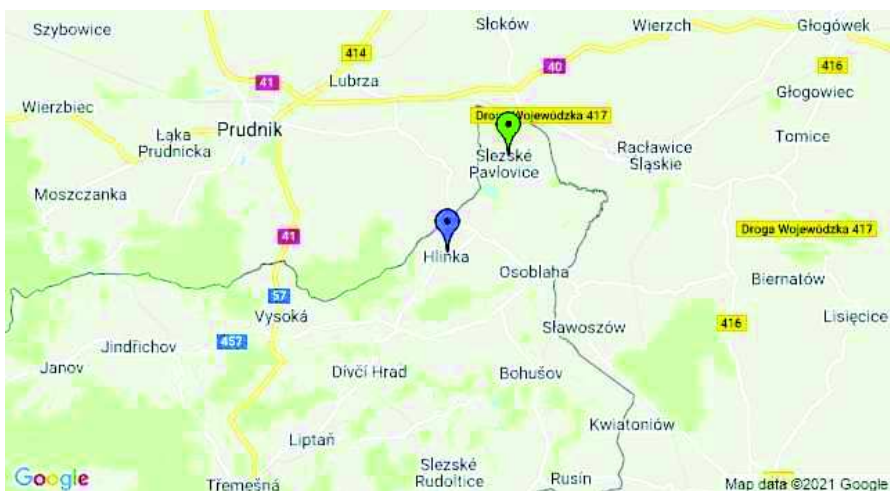
Slovní popis

Prodej rodinného domu v obci Slezské Pavlovice. Dům z roku 1923 je částečně podsklepený v zachovalém stavu. Okna jsou kastlová, střecha sedlová, vytápěn je krbovými kamny. Součástí domu je garáž. Zahrada o výměře 849m² je za domem. Pozemek je celý oplocený. Dům je připojen na obecní vodovod a má dispozici 3+1. Koupelna s vanou a sprchovým koutem, wc. Dvě místnosti s kuchyní a koupelnou se nachází v přízemí, třetí pokoj je umístěn v půdním prostoru. Klidné místo vhodné pro relax a odpočinek. Před domem protéká místní potok.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

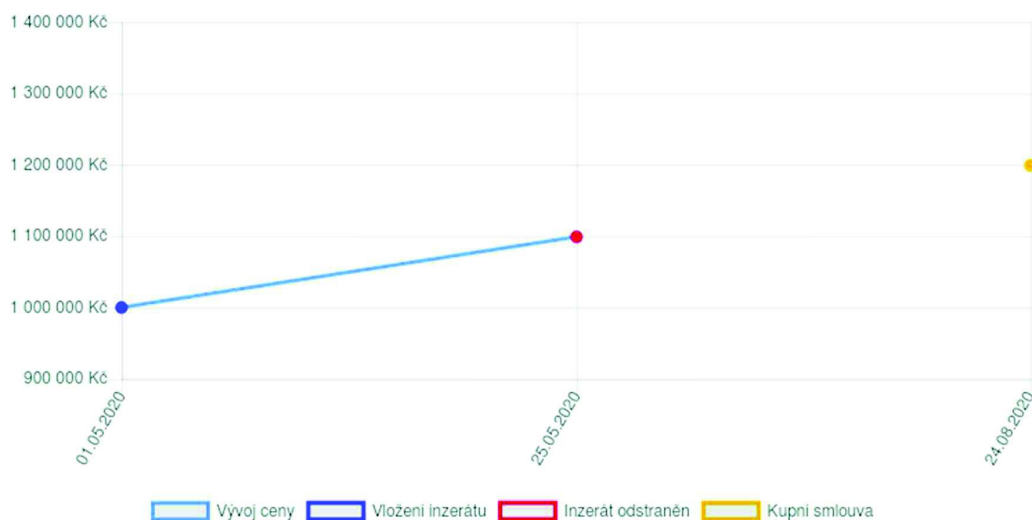


**Prodej, Rodinný dům, 160 m²,
Pavlovická, Osoblaha, okres Bruntál**

Celková cena: 1.199.000 Kč

**Adresa: Pavlovická, Osoblaha, 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)

Adresa	Pavlovická, Osoblaha, okres Bruntál	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena dle kupní smlouvy	1 199 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	257
Kupní smlouva podepsaná dne	24.08.2020	Plocha užitná	160
Číslo řízení	V-1928/2020-831	Podlahová plocha	160
Poznámka k ceně	1 099 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha přidruženého pozemku	3947
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Jímka
Počet nadzemních podlaží	2	Umístění objektu	Okraj obce

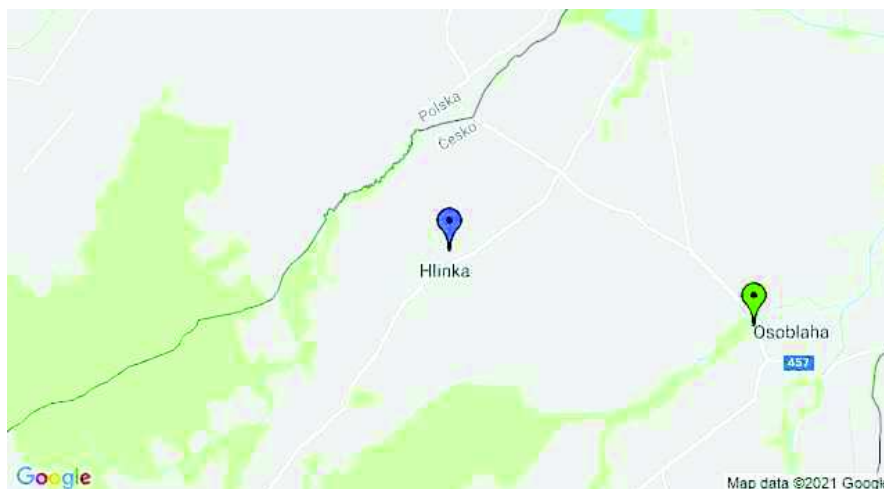
Slovní popis

Prodáváme rodinný dům v příhraniční obci Osoblaha se dvěma bytovými jednotkami. V přízemí 3+1 a v 2.NP 4+1. V obou jednotkách je umístěna koupelna a WC. Dům je vytápěn pomocí automatického kotle na tuhá paliva. K domu přiléhá krásná zahrada s rozsáhlým ovocným sadem. Celý pozemek je oplocen, je na něm postaven altán a zahradní domek. Za domem jsou umístěny hospodářské budovy a podzemní sklípek. Dům by potřeboval ruku šikovného kutila. Zdarma zajistíme veškerý právní servis včetně kupních smluv, katastr, energie, průkaz energetické náročnosti budovy atd. V případě potřeby také zajistíme vhodné financování našim finančním centrem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

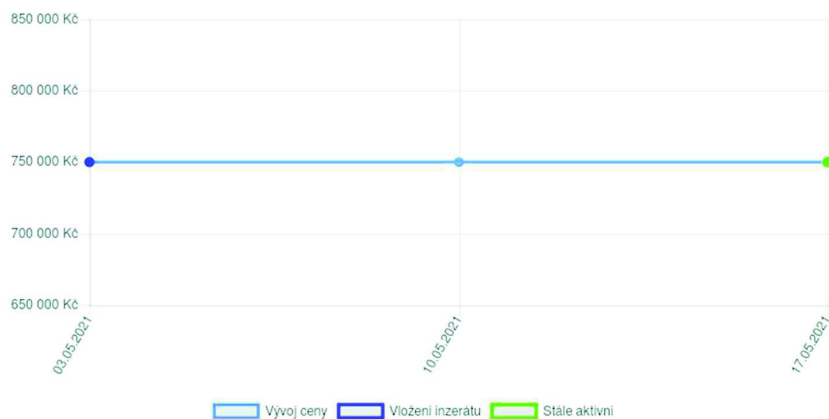


**Prodej, Rodinný dům, 118 m²,
Bartultovice, Vysoká, okres Bruntál**

Celková cena: 750.000 Kč

**Adresa: Bartultovice, Vysoká, okres
Bruntál**

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



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

Adresa	Bartultovice, Vysoká, okres Bruntál	Stav objektu	Dobrý
Cena	750 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	190
Poznámka k ceně	750 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha užitná	160
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	118
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	790
Počet nadzemních podlaží	1		

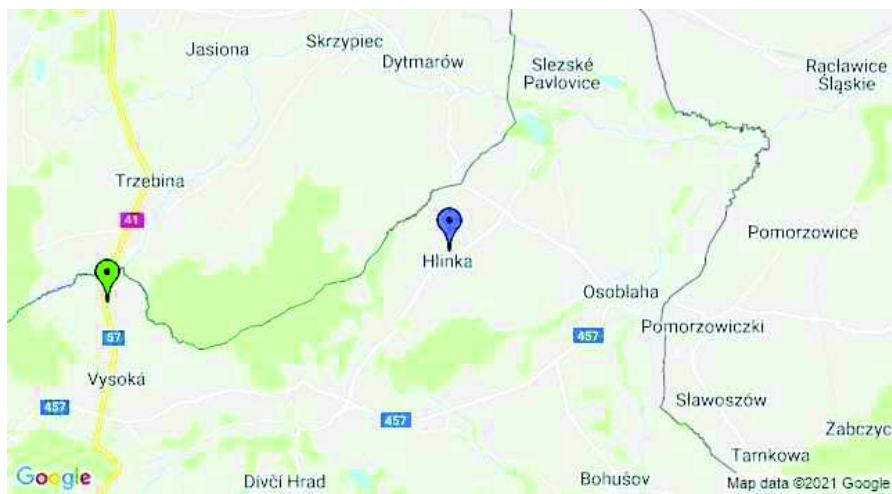
Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji přízemní, částečně podsklepený rodinný dům s garáží v obci Bartultovice . Nemovitost o velikosti 2+1 s pozemkem (790 m²). Do objektu je přivedena voda z vodovodního řádu. Odpady jsou odváděny do jímky. Přípojka el. energie 220/380 V . Vnitřní hygienické zařízení tvoří koupelna s vanou a splachovacím WC, v kuchyni je sporák na PB láhve, ostatní vybavení tvoří kamna na tuhá paliva. Součástí nemovitosti je zděný a dřevěný sklad. Více informací u makléře. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost