

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 13782-1004/2021**

|                                                  |                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>             | Exekutorský úřad Litoměřice<br>JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.<br>Masarykova 679/33<br>412 01 Litoměřice                                                                          |
| <b>Číslo jednací:</b>                            | 124 EX 4341/10                                                                                                                                                              |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                  | Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.                                                                                               |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>              | Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.                                                                                                            |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                  | Hlinka č.p. 74, okres Bruntál                                                                                                                                               |
| <b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b> | 23.04.2021                                                                                                                                                                  |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                        | 17.05.2021                                                                                                                                                                  |
| <b>Zhotovitel:</b>                               | XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru<br>Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>Tel.: +420737858334<br>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        |
| <b>Němeček Ladislav, č. p. 74, 79399 Hlinka</b>                       | <b>1/8</b> |
| 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 m<sup>2</sup>.

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 rovinatý. 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 m <sup>2</sup> | Podlahová plocha činí odhadem 125 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                      | 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<br>vybavení: prvek chybí<br>podlahy: zastaralý prvek<br>okna: poškozený prvek<br>střecha: bez vad<br>zdívo: poškozený prvek                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Popis pozemku</b> | Sklon pozemku                              | rovinatý                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                      | Přístupová cesta k objektu                 | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Popis okolí</b>   | 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 dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití, 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 |
| <b>Věcná břemena</b>   | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny                                                                                              |                                                                                                                 |
| <b>Další informace</b> | Objekt je dlouhodobě nevyužívaný.<br>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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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 <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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 <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 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           |

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

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 <sup>3</sup>                    |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

|       |            |   |                      |
|-------|------------|---|----------------------|
| 1.NP: | 10,35*7,55 | = | 78,14 m <sup>2</sup> |
| 2.NP: | 10,35*7,55 | = | 78,14 m <sup>2</sup> |

| Název podlaží | Zastavěná plocha     | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| 1.NP:         | 78,14 m <sup>2</sup> | 2,75 m            |
| 2.NP:         | 78,14 m <sup>2</sup> | 2,75 m            |

### Obestavěný prostor

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

### Podlažnost:

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

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

| Název znaku                                                                                                                     | č.  | V <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 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 <sup>2</sup> | II  | 0,00           |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>                     | 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:

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

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

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 0,603**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,010**

### Ocenění

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

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

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

## **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 -<br>pozemek     | K5 - další vlastnosti                     |
| <b>Oceňovaný objekt</b>         | Hlinka, okres Bruntál               | 125 m <sup>2</sup> ,<br>podsklepený: ne | Špatný            | 0 m <sup>2</sup>    | půda                                      |
| 1                               | Karlov, Bohušov, okres Bruntál      | 144 m <sup>2</sup> , Patrový            | Dobrý             | 4814 m <sup>2</sup> | půda, hospodářská budova                  |
| 2                               | Pitármé, Vysoká, okres Bruntál      | 156 m <sup>2</sup> , Patrový            | Dobrý             | 4873 m <sup>2</sup> | půda                                      |
| 3                               | Slezské Pavlovice, okres Bruntál    | 100 m <sup>2</sup> , Přízemní           | Dobrý             | 1027 m <sup>2</sup> | půda                                      |
| 4                               | Pavlovická, Osoblaha, okres Bruntál | 160 m <sup>2</sup> , Patrový            | Před rekonstrukcí | 3947 m <sup>2</sup> | altán, zahradní domek, hospodářská budova |
| 5                               | Bartultovice, Vysoká, okres Bruntál | 118 m <sup>2</sup> , Přízemní           | Dobrý             | 790 m <sup>2</sup>  | zděný a dřevěný sklad, půda               |

| č.                                                            | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užité 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

$$\begin{aligned}
& 5.402,65 \text{ Kč/m}^2 \\
& \quad * \\
& \frac{125,00 \text{ m}^2}{\quad} \\
& = 675.332 \text{ Kč}
\end{aligned}$$

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: šedesátisíc korun

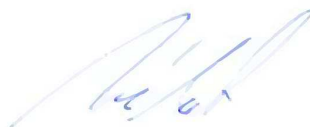
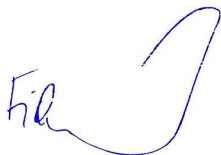
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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:                    | <a href="#">Hlínka [551872]</a> |
| Část obce:               | <a href="#">Hlínka [39241]</a>  |
| Katastrální území:       | <a href="#">Hlínka [639249]</a> |
| Číslo LV:                | <a href="#">134</a>             |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. st. 131                   |
| Typ stavby:              | budova s číslem popisným        |
| Způsob využití:          | rodinný dům                     |



## Informace z RÚIAN

### Vlastníci, jiní 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 Křnov    | 1/8   |
| Němeček Ladislav, č. p. 74, 79399 Hlínka                               | 1/8   |
| Němeček Ladislav, č. p. 91, 79399 Slezské Pavlovice                    | 5/8   |

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Omezení vlastnického práva

| Typ                                                    |
|--------------------------------------------------------|
| Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |

### Jiné zápisy

| Typ                                   |
|---------------------------------------|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Nářízení exekuce - Judasová Simona    |
| Nářízení exekuce - Němeček Ladislav   |
| Zahájení exekuce - Judasová Simona    |
| Zahájení exekuce - Němeček Ladislav   |

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

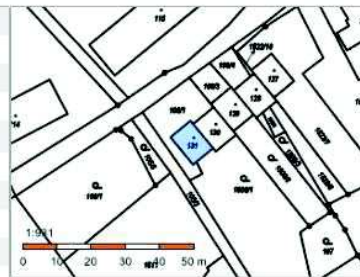
Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

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

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

## Informace o pozemku

|                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">st. 131</a>         |
| Obec:                     | <a href="#">Hlínka (551872)</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Hlínka (639249)</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">10002</a>           |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 78                              |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí    |
| Mapový list:              | <a href="#">KMD</a>             |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK           |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří      |
| Stavba na pozemku:        | <a href="#">č. p. 74</a>        |



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiná 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

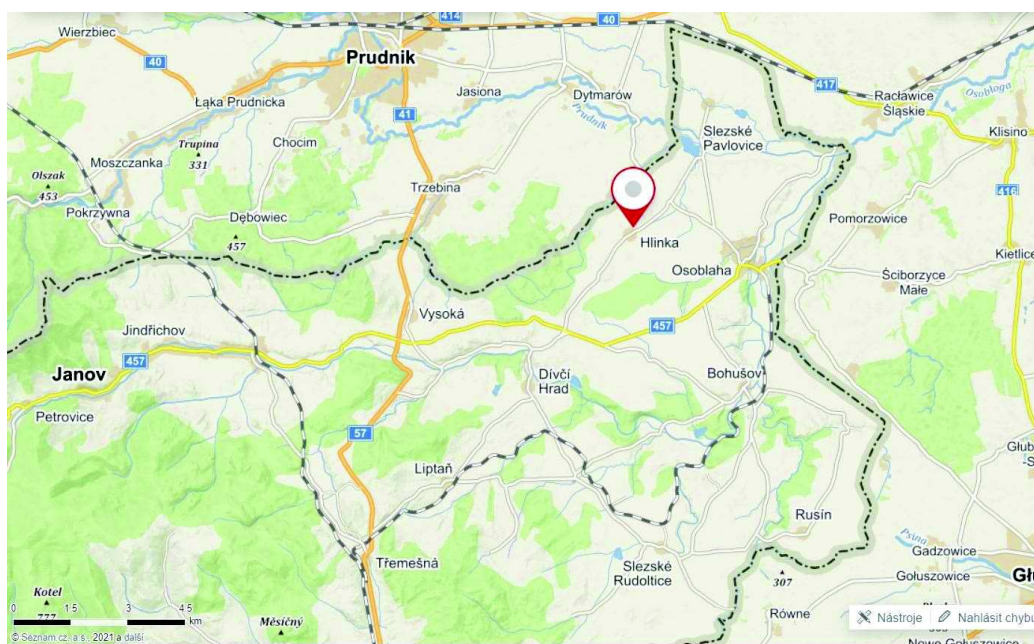
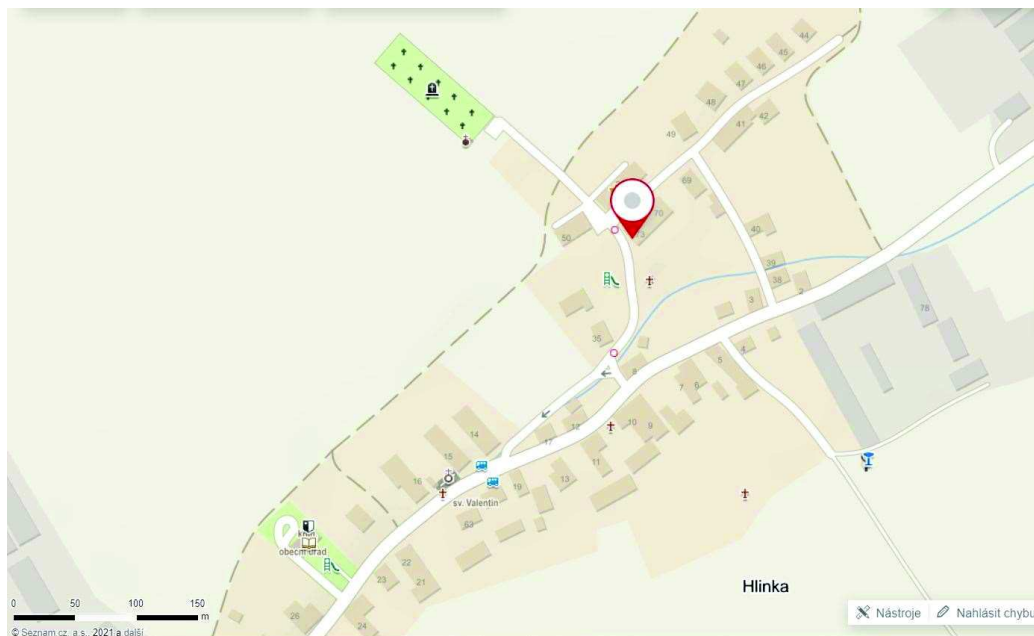
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

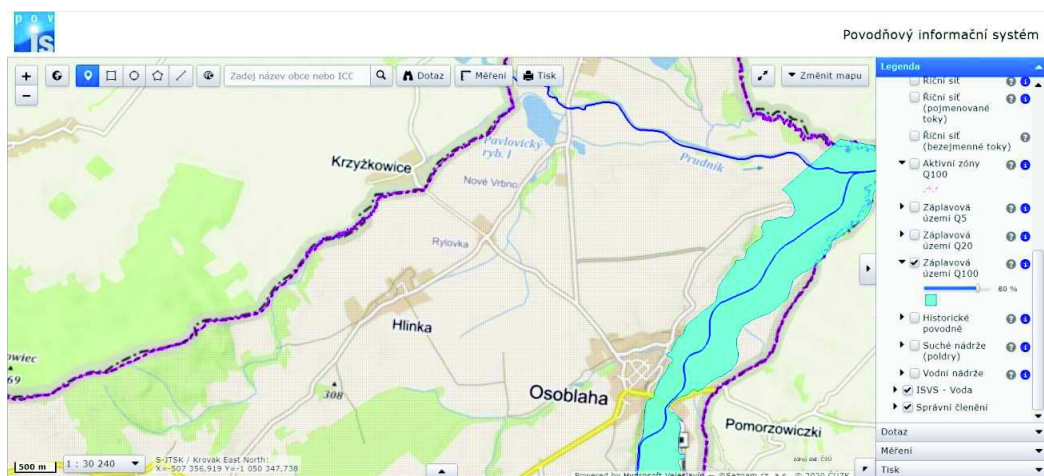
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost 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 m<sup>2</sup>, 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)



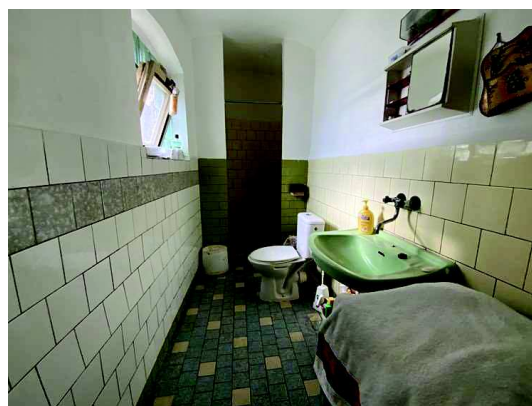
#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

|                       |                                             |                             |              |
|-----------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| 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                                         |                             |              |

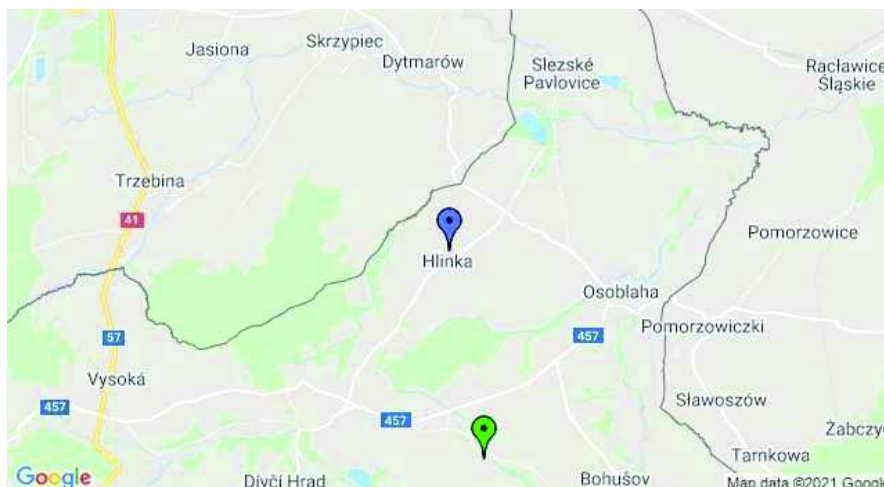
## Slovní popis

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 m<sup>2</sup>, 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 elektřina). 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

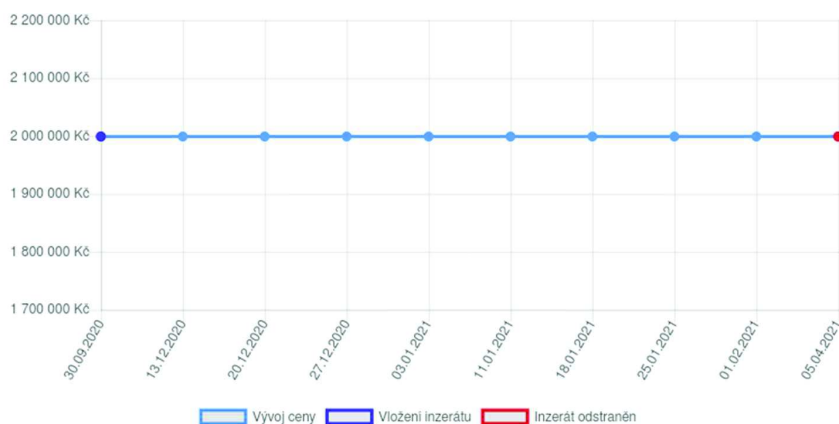


**Prodej, Rodinný dům, 156 m<sup>2</sup>, Pitárné, Vysoká, okres Bruntál**

**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)

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

### Slovní popis

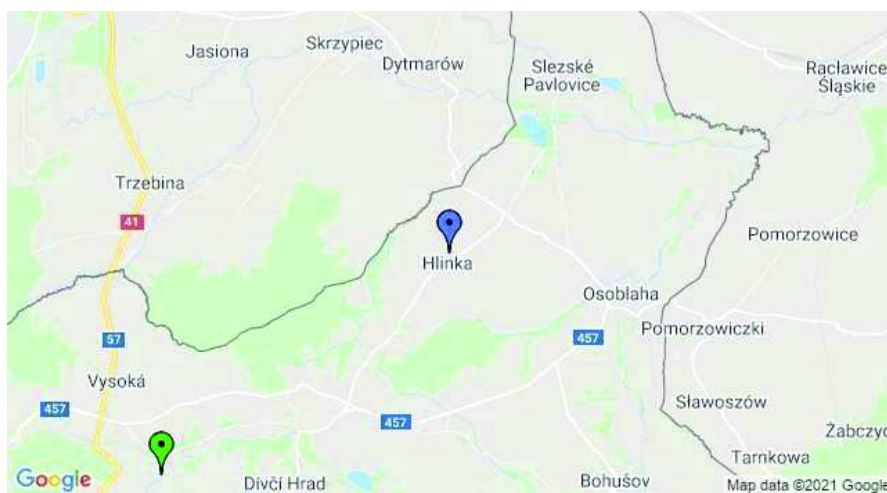
Nabízíme Vám ke koupi prostorný dům, po částečné rekonstrukci s velkou zahradou a sadem. Přízemí disponuje zádveřím a WC, následně vstup do před síně a z ní do kuchyně, která je v původním stavu a z níž se vchází do tří pokojů, jež jsou průchozí a jsou po rekonstrukci - nové omítky, podlahy a topení. 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

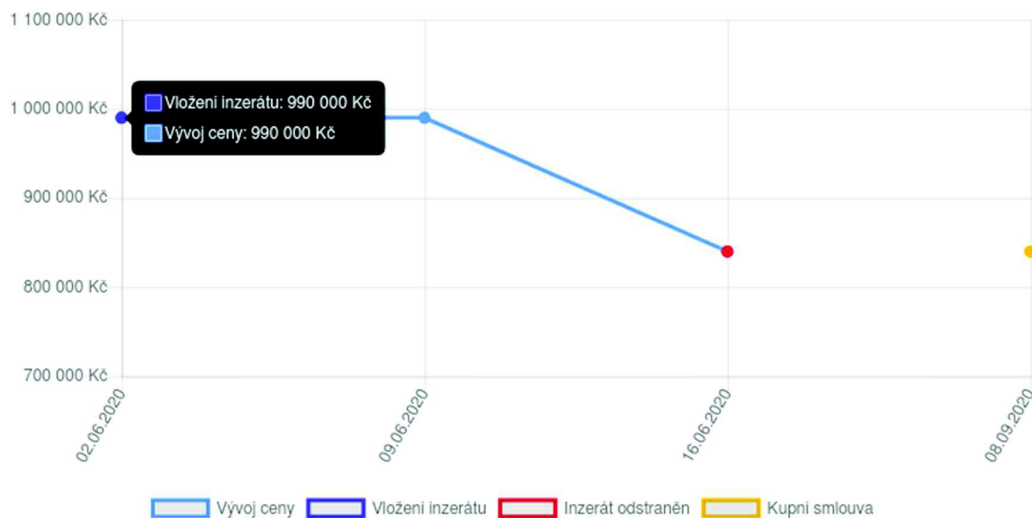


**Prodej, Rodinný dům, 100 m<sup>2</sup>, Slezské Pavlovice, okres Bruntál**

**Celková cena: 840.000 Kč**

**Adresa: Slezské Pavlovice, okres Bruntál**

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



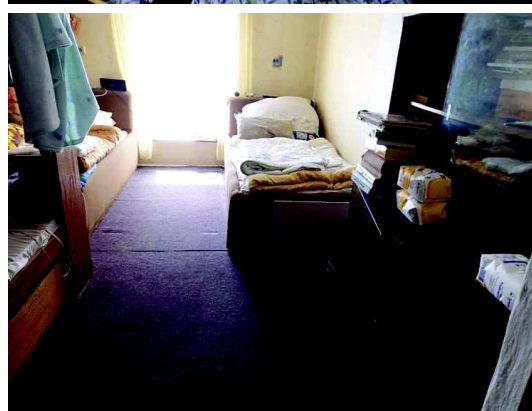
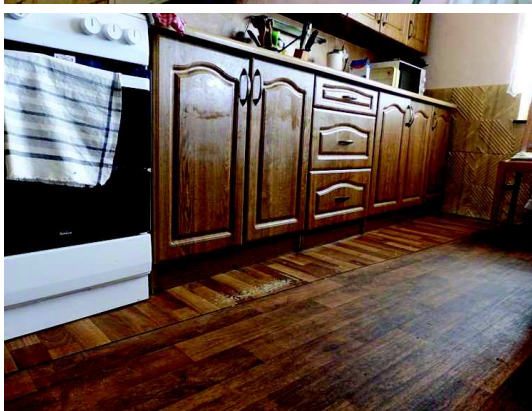
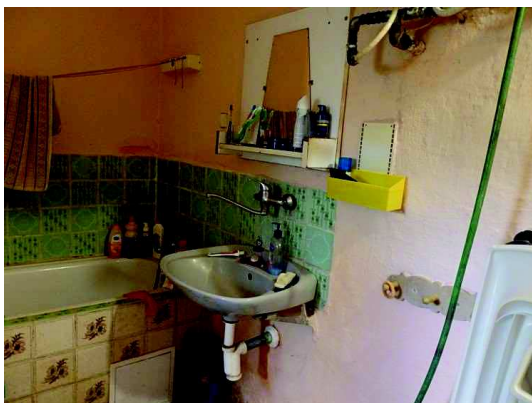
## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

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

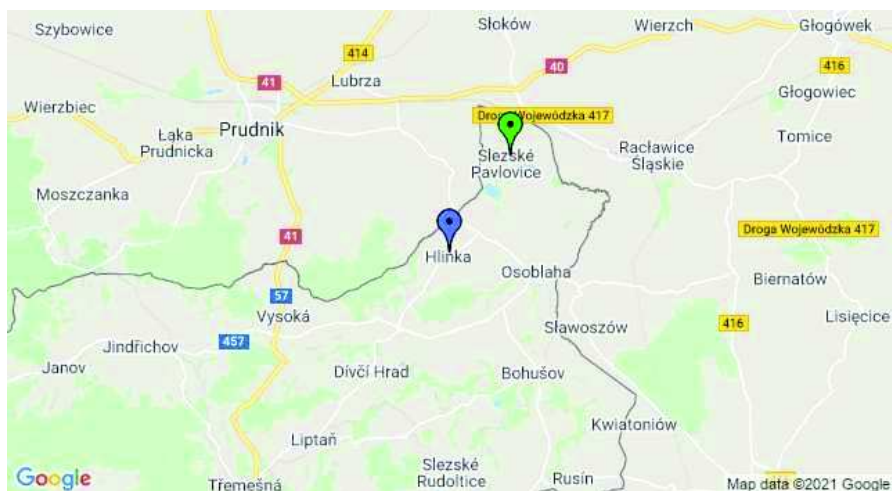
## Slovní popis

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 849m<sup>2</sup> 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

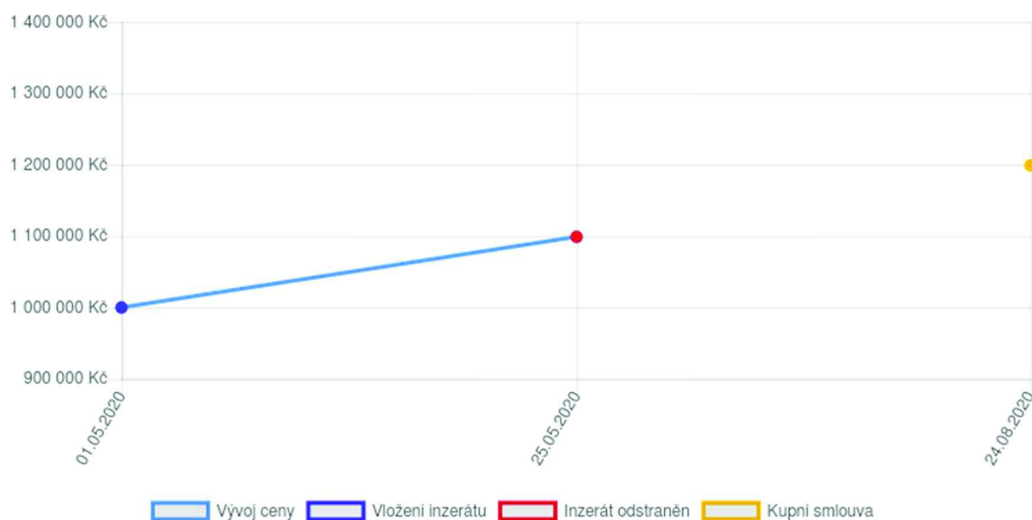


**Prodej, Rodinný dům, 160 m<sup>2</sup>,  
Pavlovická, Osoblaha, okres Bruntál**

**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 (m <sup>2</sup> ) | 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        |

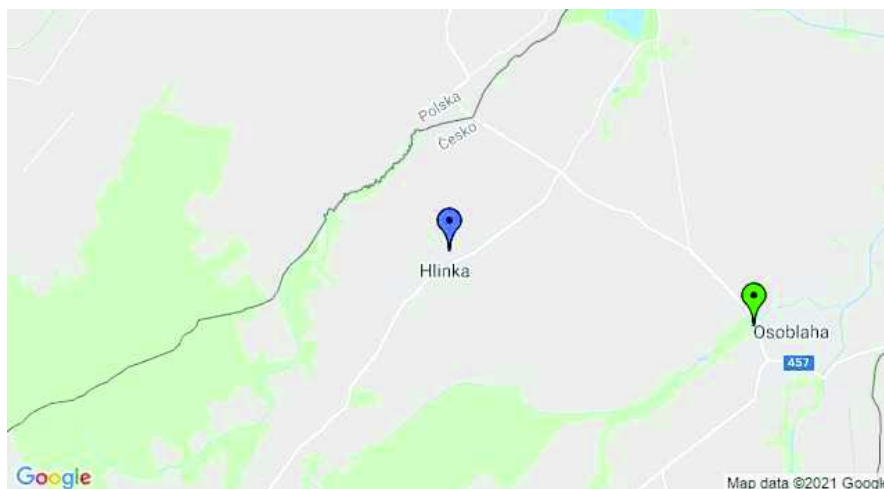
## Slovní popis

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

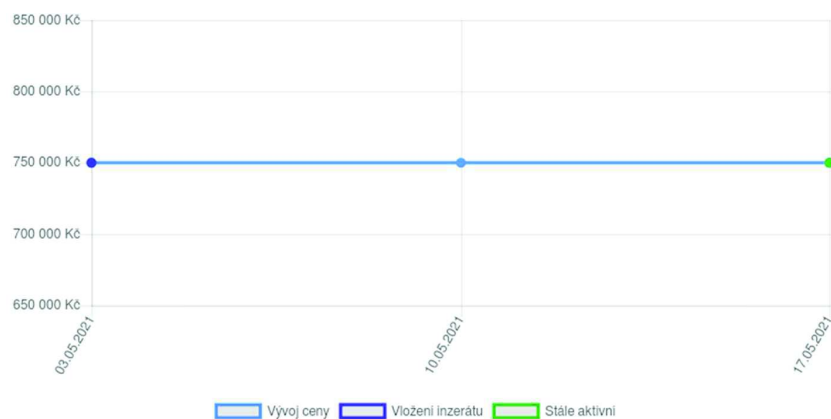


**Prodej, Rodinný dům, 118 m<sup>2</sup>,  
Bartultovice, Vysoká, okres Bruntál**

**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)

|                                 |                                                                   |                                    |       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|
| <b>Adresa</b>                   | Bartultovice, Vysoká, okres Bruntál                               | <b>Stav objektu</b>                | Dobrý |
| <b>Cena</b>                     | 750 000 Kč                                                        | <b>Zastavěná plocha (m2)</b>       | 190   |
| <b>Poznámka k ceně</b>          | 750 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu | <b>Plocha užitná</b>               | 160   |
| <b>Konstrukce budovy</b>        | Cihlová                                                           | <b>Podlahová plocha</b>            | 118   |
| <b>Typ domu</b>                 | Přízemní                                                          | <b>Plocha přidruženého pozemku</b> | 790   |
| <b>Počet nadzemních podlaží</b> | 1                                                                 |                                    |       |

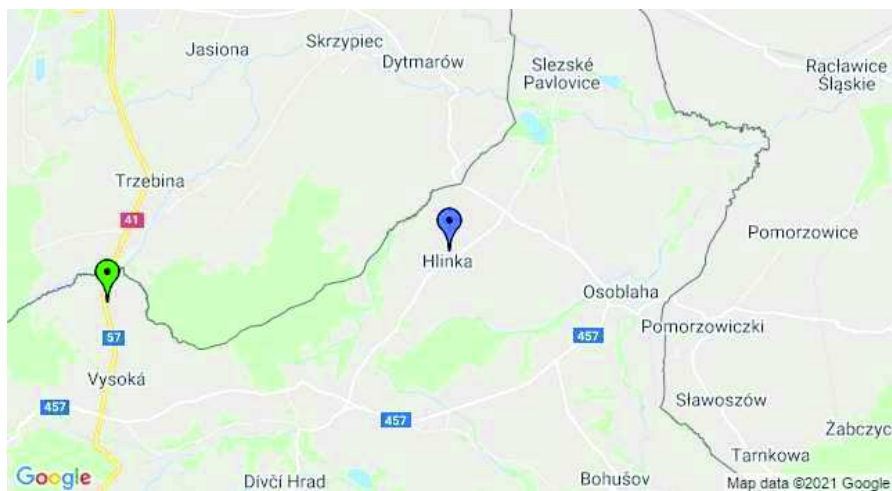
### Slovní popis

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

## **Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě**

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **140344706-28769-210726145044**, skládající se z 31 listů (stránek textu), se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Vstup bez viditelného prvku.

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **Kateřina Fraňková**

Vystavil: **JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor**

**JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor dne 26.07.2021**



**140344706-28769-210726145044**

---

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek ( <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky> ). Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.