

Znalecký posudek

č. 2814-335/2016

Objednatel: Ing. Petr Režnický
dlužník: Ivana Krejčí
Volavkova 1743/5
162 00 Praha 6

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu a pozemku pro účely insolvenčního řízení.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.,

podle stavu ke dni 16.04.2016 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

27.04.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 755 v ulici Rýmařovská, obec Bruntál, kat. území Bruntál-město, okres Bruntál, a parc. č. 1804, 1805 pro účely insolvenčního řízení.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	RD č. p. 755 v ulici Rýmařovská, v obci Bruntál
Adresa:	ulice Rýmařovská č. p. 755
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Bruntál
Katastrální území:	Bruntál-město
Obec:	Bruntál

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 16.04.2016 za přítomnosti pana Krejčího.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 27.04.2016
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 16.04.2016 panem Krejčím.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku: Krejčí Ivana, Dolní 429/5, 79201 Bruntál 1/2
Tošenovjanová Miroslava, Ježník 1825/5, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov

Vlastnické údaje k datu ocenění: Krejčí Ivana, Dolní 429/5, 79201 Bruntál 1/2
Tošenovjanová Miroslava, Ježník 1825/5, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov

Nemovitosti: RD č. p. 755 v ulici Rýmařovská, obec Bruntál, kat. území Bruntál-město, okres Bruntál, a parc. č. 1804, 1805

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 755 v ulici Rýmařovská, obec Bruntál, kat. území Bruntál-město, okres Bruntál

Slovní popis

Jedná se o samostatný rodinný dům o dvou nadzemních podlažích,, s podkrovím a půdou. Konstrukce domu je zděná, základy domu jsou betonové neizolované. Tloušťka zdiva je 60 cm. Stropy domu jsou dřevěné trámové. Vnější omítky jsou vápenocementové, vnitřní omítky domu jsou vápenocementové. Střecha je valbová, krytinu tvoří eternit. Klempířské prvky jsou plechové. Dům byl postaven v roce 1932 a rekonstruován v roce 2016. Rozsah rekonstrukce: nové rozvody vody do podkroví, rekonstrukce podkroví se záměrem vybudovat další samostatnou bytovou jednotku. Rekonstrukce podkroví je počáteční fázi. Do bytové jednotky ve 2NP a do pokojů v podkroví se nebylo možné při prohlídce dostat.

Rodinný dům je dispozičně řešen jako 2 samostatné bytové jednotky a samostatné pokoje v podkroví. Dispozice bytových jednotek je dle informací pana Krejčího u obou bytů stejná. V podkroví se pak nachází 3 samostatné pokoje.

Popis místností rodinného domu dle podlaží:

1NP - bytová jednotka 2+1

kuchyně
koupelna
WC
chodba
komora
obývací pokoj
ložnice
chodba 2

2NP - bytová jednotka 2+1

kuchyně
koupelna
WC
chodba
komora
obývací pokoj
ložnice
chodba 2

Podkroví

pokoj 1
pokoj 2
pokoj 3

Okna v domě jsou z části plastová a z části dřevěná. Část je vybavena žaluziemi. Okna obytných místností jsou orientována na sever a jih.

Popis vychází z prohlídky bytové jednotky v 1NP. Do bytové jednotky ve 2NP a do podkroví nebyl umožněn přístup.

V bytové jednotce v 1NP je koupelna je vybavena klasickou vanou, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou.

Interiérové dveře v bytové jednotce v 1NP jsou dřevěné plné, zárubně dveří jsou ocelové. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků.

Vybavení bytové jednotky v 1NP domu: běžné osvětlovací lustry, bez kuchyňské linky.

Dům je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plynovod je zaveden.

Vytápění je řešeno pomocí plynových kotlů, pro každou bytovou jednotku zvlášť, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody v domě zajišťují plynové průtokové ohřívače.

V obytných místnostech bytové jednotky v 1NP tvoří podlahu parkety, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu keramická dlažba a v ostatních místnostech tvoří podlahu koberce na cementovém potěru.

Zdivo rodinného domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí. Střešní krytina rodinného domu je ve stavu před rekonstrukcí. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Okna se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Vybavení bytové jednotky v 1NP se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou.

Jedná se o standardně řešený rodinný dům s dobrou údržbou.

Na pozemku se nachází tyto trvalé porosty: 5x thuje, vzrostlý smrk, 2x jabloň. Spolu s rodinným domem jsou předmětem ocenění i tyto venkovní stavby: garáž, kolna, kolna 2

Samotný pozemek je rovinatý, oplocení je kovové pletivo a zděný plot s dřevěnými plaňkami.

Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází v západní části obce. V okolí objektu je zástavba bytovými domy se zahradami. Lokalita má úplnou vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Z hlediska dostupnosti kultury je v místě kompletní vybavenost. Pro sportovní vyžití je v lokalitě kompletní vybavenost. Všechny úřední záležitosti je možné řešit v místě díky kompletní soustavě důležitých úřadů.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě parků je v bezprostřední blízkosti objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V docházkové vzdálenosti se nachází zastávky MHD a dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u rodinného domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	2 + podkroví a půda
	Počet podzemních podlaží :	1
	Dům byl postaven v roce :	1932 (stáří 84 let)
	Rok rekonstrukce RD:	2016

Rozsah rekonstrukce RD:	nové rozvody vody do podkroví, rekonstrukce podkroví
Základy :	betonové neizolované
Konstrukce :	zděná konstrukce
Tloušťka zdiva:	60 cm
Stropy :	dřevěné trámové
Střecha :	valbová
Krytina střechy :	eternit
Klempířské prvky :	plechové
Vnější omítky:	vápenocementové
Vnitřní omítky:	vápenocementové
Typ oken v domě :	v části domu dřevěná, v části domu plastová, část oken je vybavena žaluziemi
Orientace oken obytných místností :	sever/jih
Vybavení koupelny :	klasická vana
Toaleta :	klasická splachovací toaleta
Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
Typ zárubní:	ocelové
Vnitřní dveře :	dřevěné plné
Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
Klimatizace :	ne
Pohybový alarm a kamerový systém :	ne
Vestavěné skříně :	ne
Kuchyňská linka :	ne
Dispozice rodinného domu :	2x 2 + 1 + 3 pokoje v podkroví
Popis místností podle podlaží:	1NP - bytová jednotka 2+1 kuchyně koupelna WC chodba komora obývací pokoj ložnice chodba 2 2NP - bytová jednotka 2+1 kuchyně koupelna WC chodba komora obývací pokoj ložnice chodba 2 Podkroví pokoj 1 pokoj 2 pokoj 3
Elektrina :	přípojení k rozvodné síti, 380 a 220 V
Vodovod :	přípojení k obecnímu vodovodu
Svod splašek :	přípojení k obecní kanalizaci
Plynovod :	ano
Řešení vytápění v domě :	2x plynový kotel
Topná tělesa :	závěsné radiátory
Řešení ohřevu vody v domě :	plynové průtokové ohříváče

	Podlahy v domě :	v obytných místnostech - parkety, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - keramická dlažba, v ostatních místnostech - koberce na cementovém potěru
	Popis stavu rodinného domu :	standardní rodinný dům s dobrou údržbou
	Vady rodinného domu :	vady zdiva - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady střechy - bez viditelných vad, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady vybavení - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou
	Trvalé porosty na zahradě :	vzrostlý smrk, 5x thuje, 2x jabloň
	Venkovní stavby :	garáž, kolna, kolna 2
	Sklon pozemku :	rovinatý
	Oplocení :	kovové, pletivo, zděný plot s dřevěnými plaňkami
	Přístupová cesta k domu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí :	zástavba bytovými domy se zahradami
	Poloha v obci :	rodinný dům se nachází v západní části obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, dostupnost škol - v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, kulturní vyžití - v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, sportovní vyžití - v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, dostupnost úřadů - kompletní soustava úřadů v blízkém okolí
	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti, možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti :	spojení - zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u rodinného domu
	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace:	/	
Výpočet obestavěného prostoru:	$\text{Sklep} - (3,21 * 9,78 * 1,96) = 61,53\text{m}^3$ $1\text{NP} - (11,85 * 8,61 * 3,00) + (1,63 * 3,23 * 3,00) = 321,88\text{m}^3$ $2\text{NP} - (11,85 * 8,61 * 3,00) + (1,63 * 3,23 * 3,00) = 321,88\text{m}^3$	

$\begin{aligned} &\text{Podkroví + zastřešení} - (5,37 * 8,61 * 4,50) / 2 + 2 * (3,23 * 8,61 * 4,50) / 4 + \\ &(2,13 * 1,20 * 1,20) / 2 + (2,13 * 1,20 * 0,60) / 2 + 3 * ((1,08 * 1,20 * 1,20) / 2) + \\ &3 * ((1,08 * 0,40 * 1,20) / 2) + (1,63 * 3,23 * 1,70) / 2 = 176,49\text{m}^3 \end{aligned}$

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 16.04.2016 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíby. 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 oblíbu se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 16.04.2016. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.,. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

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

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

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle cenového předpisu

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 - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,050$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům - 2 bytové jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu: Bruntál
Stáří stavby: 84 let
Základní cena ZC (příloha č. 24): 1 610,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

sklep:	3,21*9,78	=	31,39 m ²
1NP:	(11,85*8,61)+(1,63*3,23)	=	107,29 m ²
2NP:	(11,85*8,61)+(1,63*3,23)	=	107,29 m ²
Podkroví:	(11,85*8,61)+(1,63*3,23)	=	107,29 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
sklep:	31,39 m ²	1,96 m
1NP:	107,29 m ²	3,00 m
2NP:	107,29 m ²	3,00 m
Podkroví:	107,29 m ²	2,53 m

Obestavěný prostor

sklep:	(3,21*9,78)*(1,96)	=	61,53 m ³
1NP:	((11,85*8,61)+(1,63*3,23))*(3,00)	=	321,88 m ³
2NP:	((11,85*8,61)+(1,63*3,23))*(3,00)	=	321,88 m ³
Podkroví:	(5,37 * 8,61 * 4,50) / 2 + 2* (3,23 * 8,61 * 4,50) / 4 + (2,13 * 1,20 * 1,20) / 2 + (2,13 * 1,20 * 0,60) / 2 + 3 * ((1,08 * 1,20 * 1,20) / 2) + 3 * ((1,08 * 0,40 * 1,20) / 2) + (1,63 * 3,23 * 1,70) / 2	=	176,49 m ³

Obestavěný prostor - celkem: = **881,78 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	107,29 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	353,26 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,29	

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 B
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00

2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
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 - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 84 let:

$$s = 1 - 0,005 * 84 = \mathbf{0,580}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,708}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,610,- \text{ Kč/m}^3 * 0,708 = 1\,139,88 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 881,78 \text{ m}^3 * 1\,139,88 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,050 = 1\,055\,379,56 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	1 055 379,56 Kč
Rodinný dům - 2 bytové jednotky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 055 379,56 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Rodinný dům - 2 bytové jednotky - zjištěná cena	=	527 689,78 Kč

1.1.2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 182,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1NP: \quad 3,37 \cdot 6,0 \quad = \quad 20,22 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1NP:	20,22 m ²	2,11 m

Obestavěný prostor

$$1NP: \quad (3,37 \cdot 6,0) \cdot (2,11) \quad = \quad 42,66 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem:} \quad = \quad \underline{42,66 \text{ m}^3}$$

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby - samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) \cdot V_6 \cdot 0,750 = \mathbf{0,750}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_V = 1\,182,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,750 = 886,50 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 42,66 \text{ m}^3 \cdot 886,50 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,000 \cdot 1,050 = 39\,708,99 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} \quad = \quad \underline{39\,708,99 \text{ Kč}}$$

$$\text{Garáž - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu} \quad = \quad \underline{39\,708,99 \text{ Kč}}$$

$$\text{Úprava ceny vlastnickým podílem} \quad * \quad 1 / 2$$

$$\text{Garáž - zjištěná cena} \quad = \quad \underline{19\,854,49 \text{ Kč}}$$

1.2. Příslušenství

1.2.1. Kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1NP	3,37*7,94	=	26,76

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1NP	26,76 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1NP	(3,37*7,94)*(2,20)	=	58,87 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	58,87 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		58,87 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	betonové tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	kovové	S	100
4. Krov	kovový neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	hliníkový plech	N	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100

9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná + 220V a 400 V	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	N	8,10	100	1,54	12,47
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,43
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0043

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0043
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 752,28
Plná cena: 58,87 m ³ * 2 752,28 Kč/m ³	=	162 026,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 80 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Kolna - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Kolna - zjištěná cena

*	0,375
=	60 760,02 Kč
*	1,050
=	63 798,02 Kč
=	63 798,02 Kč
*	1 / 2
=	31 899,01 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = \mathbf{1,050}$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	665,-	1,050		698,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1804	322,00	698,25	224 836,50
§ 4 odst. 1	zahrada	1805	516,00	698,25	360 297,-
Stavební pozemky - celkem				838,00	585 133,50
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	585 133,50 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2

Pozemky - zjištěná cena = **292 566,75 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen	25	1 Ks	1 717,-		1 717,-	1 717,-
jabloň - polokmen	15	1 Ks	2 285,-		2 285,-	2 285,-
Součet:					=	4 002,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	4 002,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
smrk ztepilý Jehličnaté stromy I	25 760,-	50 roků	1,00 ks 25 760,-	25 760,-
Thuja occidentalis Jehličnaté keře I	530,-	10 roků	5,00 ks 530,-	2 650,-
Součet:				28 410,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,050
Celkem - okrasné rostliny			=	22 372,88 Kč

Porosty - celkem:

Porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

	26 374,88 Kč
	= 26 374,88 Kč
	* 1 / 2
Porosty - zjištěná cena	= 13 187,44 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům - 2 bytové jednotky

527 689,80 Kč

1.1.2. Garáž

19 854,50 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Kolna

31 899,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

579 443,30 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

292 566,80 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

292 566,80 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

13 187,40 Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

13 187,40 Kč

Celkem

885 197,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

885 197,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

885 200,- Kč

slovy: Osmsetosmdesátpěttisícdvěstě Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 755 v ulici Rýmařovská, obec Bruntál, kat. území Bruntál-město, okres Bruntál, a parc. č. 1804, 1805

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	rozměry - K2	stav - K3	pozemek - K4	jiné - K5
Oceňovaný objekt	Dům č.p. 755 v ulici Rýmařovská, obec Bruntál, kat. území Bruntál-město, okres Bruntál	OP 881m3	dobrý, před rekonstrukcí	838	cihla, 2. podlaží, sklep, podkroví, 2 bytové jednotky, vodovod, plyn, kanalizace, garáž, kolna
1	Jungmanova, Bruntál	OP přibližně 510	dobrý, po rekonstrukci	300	cihla, 2. podlaží, podkroví, vodovod, kanalizace, plyn, krbová kamna, zahradní domek
2	Čelakovského, Bruntál	OP přibližně 1852	dobrý	1631	cihla, 2. podlaží, 2 bytové jednotky, podkroví, vodovod, kanalizace, plyn, pergola, garáž
3	Oborná, okres Bruntál	OP přibližně 660	dobrý	1247	cihla, 2. podlaží, podkroví, 2 bytové jednotky, vodovod, kanalizace

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 850 000	1	1850000	0,99	0,92	1,05	0,9	1,02	1	0,87792	2 107 253
2	2 890 000	1	2890000	1,03	1,15	1,03	1,04	1,01	1,02	1,30716	2 210 908
3	1 360 000	0,9	1224000	0,85	0,93	0,98	1,02	0,9	0,93	0,66138	1 850 665
Celkem průměr											2 056 275
Minimum											1 850 665
Maximum											2 210 908
Směrodatná výběrová odchylka - s											185 453
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 870 823
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2 241 728
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody

Z důvodu horší prodejnosti $\frac{1}{2}$ podílu oceňovaných nemovitostí je výsledná cena násobena koeficientem 9/20.

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

$$2\,056\,275 * (9/20) = \mathbf{925\,324,-- \text{ Kč}}$$

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu **885 200,-- Kč**

Srovnávací hodnota **925 324,-- Kč**

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

900 000,-- Kč

Slovy: Devětsettisíc Kč

V Praze, dne 27.04.2016

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Jan Chroust

D. Znalecká doložka

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2814-335/2016 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1804
Obec:	Bruntál [597180]
Katastrální území:	Bruntál-město [613169]
Číslo LV:	178
Výměra [m ²]:	322
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Bruntál [413046] č. p. 755; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1804
Stavební objekt:	č. p. 755
Ulice:	Rýmařovská
Adresní místa:	Rýmařovská 755/7

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krejčí Ivana, Dolní 429/5, 79201 Bruntál	1/2
Tošenovjanová Miroslava, Ježník 1825/5, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov	1/2

Způsob ochrany nemovitostí

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Krejčí Ivana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Krejčí Ivana
Zahájení exekuce - Krejčí Ivana
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1805
Obec:	Bruntál [597180]
Katastrální území:	Bruntál-město [613169]
Číslo LV:	178
Výměra [m ²]:	516
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Krejčí Ivana, Dolní 429/5, 79201 Bruntál	1/2
Tošenovjanová Miroslava, Ježník 1825/5, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

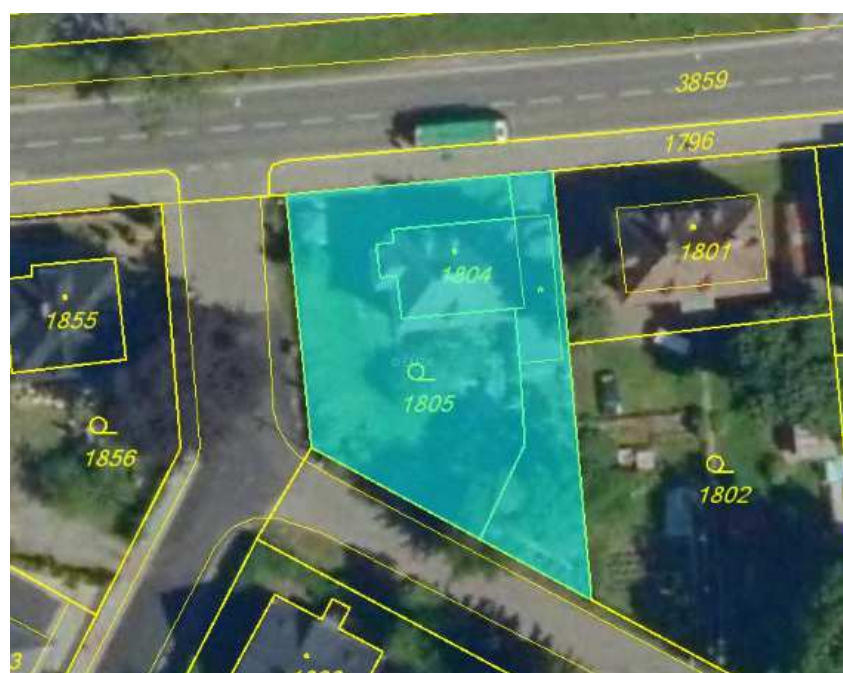
BPEJ	Výměra
84811	516

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Krejčí Ivana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Krejčí Ivana
Zahájení exekuce - Krejčí Ivana
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



Fotodokumentace









Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 300 m²

Jungmannova, Bruntál

1 850 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji řadový rodinný dům na ul. Jungmannova, Bruntál. Dům prošel rekonstrukcí, nová pastovaná okna, zateplení domu, nové topení, elektřina, voda. Vytápění je ústřední plynové + krbová kamna. K domu náleží okrasná a ovocná zahrada cca 300m², na které je postaven zahradní domek + posezení. Makléř doporučuje!

Celková cena:	1 850 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Hypotéka:	3 847,4 Kč měsíčně více»
Poznámka k ceně:	+ provize RK
ID zakázky:	0669
Aktualizace:	21.04.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Klidná část obce

Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Plocha zastavěná:	80 m ²
Užitná plocha:	180 m ²
Plocha pozemku:	300 m ²
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	×



Prodej rodinného domu 236 m², pozemek 1 631 m² Čelakovského, Bruntál 2 890 000 Kč

Nabízíme k prodeji RD téměř v centru města a přesto v klidné části. Cihlový RD má dvě bytové jednotky se samostatným vchodem, rozsáhlou kaskádovitou zahradu kolem celého domu a garáž pro dvě auta. Dispozice domu v 1NP jsou - pokoj, kuchyň, koupelna s wc, komora se sklepem a kotelna. Dispozice domu v 2NP jsou - vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj s krbem, koupelna, wc. Dispozice domu v 3NP jsou - chodba, tři pokoje, koupelna se sprchovým koutem a wc, šatna. Na zahradě je zastřešená pergola s venkovním posezením a krbem. Vytápění je kombinované - plyn či tuhá paliva. Ohřev vody elektrina či tuhá paliva. Veškerá občanská vybavenost je v okruhu 5-ti min chůze. Financování zajistíme.

Celková cena:	2 890 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně právního servisu
Hypotéka:	10 381,7 Kč měsíčně více»
ID zakázky:	5898
Aktualizace:	20.04.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	1. podlaží z celkem 3
Plocha zastavění:	357 m ²
Užitná plocha:	236 m ²
Plocha pozemku:	1631 m ²
Plocha zahrady:	1274 m ²

Sklep:	✓
Parkování:	✓
Garáž:	✓
Rok rekonstrukce:	2005
Topení:	Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Satelit
Elektrina:	230V, 400V
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	Částečně



Prodej rodinného domu 250 m², pozemek 1 247 m²

Oborná, okres Bruntál

1 360 000 Kč

Prodej rodinného domu v obci Oborná, která se nachází 1 km od Bruntálu. V přízemí budovy byt 1+1, sociální zařízení, garáž, kotlina. V 1. patře byt 2+1, sociální zařízení, komory. Ve 2. patře 3 pokoje a terasa. U budovy je velký pozemek 1100 m². Zahrada je jak okrasná, tak užitková s ovocnými stromy a keři. S financováním nemovitosti Vám pomůže náš hypoteční specialista. Doporučujeme prohlídku.

Celková cena:	1 360 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Hypotéka:	2 828,10 Kč měsíčně vice
ID zakázky:	471743
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Rohový
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2

Plocha zastavěná:	83 m ²
Užitná plocha:	250 m ²
Plocha podlahová:	240 m ²
Plocha pozemku:	1247 m ²
Plocha zahrady:	1164 m ²
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	Částečné
Výtah:	✗