

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 10338-116/2020

Objednatel znaleckého posudku: CURATORES v.o.s.
insolvenční správce dlužnice Anny Malé
Sokolská 1802/32
120 00 Praha 2

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení KSOS 34 INS
26432/2019.

Adresa předmětu ocenění: Růžová 735/3, Odry, okres Nový Jičín

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 18.12.2019

Zpracováno ke dni: 18.12.2019

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

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.01.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 735 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 672/1, 672/3 a 689/2 v obci Odry, okres Nový Jičín, katastrální území Odry pro potřeby insolvenčního řízení KSOS 34 INS 26432/2019.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 735, obec Odry
Adresa předmětu ocenění:	Růžová 735/3, Odry, okres Nový Jičín
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Odry
Ulice:	Růžová
Katastrální území:	Odry

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 18.12.2019.
Prohlídka proběhla za přítomnosti paní Malé.

V době místního šetření nebyl zpracovateli znaleckého posudku umožněn přístup do některých obytných prostor a na půdu. Podlahová plocha těchto prostor je odhadnuta.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

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

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Malá Anna, Růžová 735/3, 74235 Odry

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 735 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 672/1, 672/3 a 689/2 v obci Odry, okres Nový Jičín, katastrální území Odry.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 3 nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, v části je půda a v části je vybudováno obytné podkroví. Odhadem byl objekt postaven v roce 1950. V roce 1996 proběhla přístavba.

Základy jsou betonové, objekt je cihlové konstrukce, tloušťka stěn je 35 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Má valbovou střechu, střešní krytinu tvoří asfaltové šindele a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky objektu jsou vápenocementové, místy chybí, zateplení pláště není provedeno.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako atypický – v 1.NP se nachází byt o dispozici 4+1 včetně sociálního zařízení (společné také pro obytné prostory ve 2.NP) a garážové stání. Z chodby je schodištěm přístup do 2.NP, kde je kuchyně a 2 pokoje a příprava na výstavbu sociálního zařízení. Samostatným vchodem z exteriéru je schodištěm přístup do dalšího samostatného bytu umístěného ve 2. a 3.NP o dispozici 5+1. V domě se nachází chodba o výměře 8,70 m², WC o výměře 1,56 m², koupelna o výměře 5,94 m², pokoj o výměře 9,69 m², pokoj o výměře 13,42 m², kuchyně o výměře 12,20 m², obývací pokoj o výměře 15,49 m², ložnice o výměře 11,50 m², schodiště o výměře 10,23 m², spíž o výměře 4,47 m², chodba o výměře 2,08 m², místnost o výměře 1,08 m², místnost o výměře 1,76 m², kuchyně o výměře 13,63 m², pokoj o výměře 29,99 m², pokoj o výměře 8,19 m², schodiště o výměře 5,21 m², kuchyně o výměře 13,59 m², koupelna s WC o výměře 7,70 m², pokoj o výměře 18,02 m², ložnice o výměře 9,49 m², schodiště o výměře 2,97 m², pokoj o výměře 11,86 m², hala o výměře 15,06 m², pokoj o výměře 11,46 m², pokoj o výměře 11,19 m², sklep o výměře 20,92 m², půda o výměře 70,00 m². Podlahová plocha činí 256,46 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 347,38 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové a štukové, v některých místnostech chybí. Okna jsou plastová s dvojsklem a dřevěná zdvojená, v části objektu s žaluziemi. Orientace obytných prostor je na severozápad, jihovýchod a jihozápad. Vybavení koupelny v 1.NP tvoří klasická vana a umyvadlo a na WC je klasická toaleta, ve 2.NP klasická vana, umyvadlo a klasická toaleta. Jsou zde použity dřevěné plné a dřevěné prosklené dveře, v některých místnostech chybí, zárubně jsou ocelové, někde chybí a vchodové dveře jsou hliníkové a dřevěné. Vybavení kuchyní tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a elektrický sporák, příp. plynový sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech jsou koberce, v kuchyních je podlaha řešena kobercem, příp. linem, v koupelnách jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je na podlaže teraco.

Mezi další vybavení domu patří krbová kamna a anténní rozvody.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, má připojení na veřejnou kanalizaci a je zde zaveden zemní plyn. Vytápění v domě je řešeno kotlem na tuhá paliva a elektrickými přímotopy, příp. krbovými kamny a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje bojler a plynový průtokový ohříváč.

Objekt má stěny provedené podstandardně (částečně chybí omítky), střecha je bez vad, okna jsou ve většině objektu zastaralá, podlahy jsou zastaralé, vybavení v domě je zastaralé a rozvody v domě jsou zastaralé. Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Na pozemku se nachází okrasné a ovocné dřeviny a pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu lze přijet bez problému po zpevněné obecní cestě. Možnost parkování je na vlastním pozemku (garážovém stání).

Objekt je postaven v severovýchodní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. Jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Je zde nízké nebezpečí výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	3
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	částečné
	Půda	částečně
	Dům byl postaven v roce	1950
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	1996 - přístavba
	Základy	betonové
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	35 cm
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	asfaltové šindele
	Klempířské prvky	pozinkované

	Vnější omítky	vápenocementové, chybí		
	Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové, chybí		
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená		
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod, jihozápad		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	chybí		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené, chybí		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák, plynový sporák		
	Dispozice RD	atypický		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Chodba	8,70 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,56 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	5,94 m ²
		Pokoj	Pokoj	9,69 m ²
		Pokoj	Pokoj	13,42 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	12,20 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	15,49 m ²
		Pokoj	Ložnice	11,50 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	10,23 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	4,47 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	2,08 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	1,08 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	1,76 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	13,63 m ²
		Pokoj	Pokoj	29,99 m ²
		Pokoj	Pokoj	8,19 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	5,21 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	13,59 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	7,70 m ²
		Pokoj	Pokoj	18,02 m ²
	Pokoj	Ložnice	9,49 m ²	
	Ostatní prostory	Schodiště	2,97 m ²	
	Pokoj	Pokoj	11,86 m ²	

		<table border="1"> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Hala</td> <td>15,06 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>11,46 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>11,19 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>256,46 m²</td> </tr> <tr> <td>Príslušenství</td> <td>Sklep</td> <td>20,92 m²</td> </tr> <tr> <td>Príslušenství</td> <td>Půda</td> <td>70,00 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>347,38 m²</td> </tr> </table>	Ostatní prostory	Hala	15,06 m ²	Pokoj	Pokoj	11,46 m ²	Pokoj	Pokoj	11,19 m ²	Podlahová plocha		256,46 m ²	Príslušenství	Sklep	20,92 m ²	Príslušenství	Půda	70,00 m ²	Podlahová plocha vč. příslušenství		347,38 m ²
	Ostatní prostory	Hala	15,06 m ²																				
	Pokoj	Pokoj	11,46 m ²																				
	Pokoj	Pokoj	11,19 m ²																				
	Podlahová plocha		256,46 m ²																				
	Príslušenství	Sklep	20,92 m ²																				
	Príslušenství	Půda	70,00 m ²																				
	Podlahová plocha vč. příslušenství		347,38 m ²																				
	Elektrína	230V																					
	Vodovod	vodovod																					
	Svod splašek	veřejná kanalizace																					
Plynovod	ano																						
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva, elektrické přímotopy, krbová kamna																						
Topná tělesa	závěsné radiátory																						
Řešení ohřevu vody	bojler, plynový průtokový ohřívač																						
Podlahy v domě	místnosti: koberce kuchyně: koberce, lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: teraco																						
Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí																						
Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdívo: podstandardní prvek																						
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny																					
	Venkovní stavby	garážové stání součástí domu																					
	Sklon pozemku	rovinatý																					
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků																					
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																					
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami																					
	Poloha v obci	severovýchodní část obce																					
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty																					
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)																					
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku																					

	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 18.12.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

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

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 735/3, obec Odry

Rodinný dům č.p. 735/3 v ulici Růžová, obec Odry					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Růžová, Odry, okres Nový Jičín	256.46 m ² , atypický, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	254 m ²	garážové stání, částečně půda
1	Skřivánčí, Odry, okres Nový Jičín	150 m ² , Přízemní	Dobrý	832 m ²	garáž, podsklepený zahradní domek, půda
2	Pohoř, Odry, okres Nový Jičín	145 m ² , Přízemní	Dobrý	645 m ²	garáž s dílnou, stodola, částečně půda
3	Sokolovská, Odry, okres Nový Jičín	120 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1421 m ²	garážové stání
4	Hranická, Odry, okres Nový Jičín	100 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	192 m ²	nebytové prostory, půda
5	Loučky, Odry, okres Nový Jičín	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	987 m ²	garáž, kůlna

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii 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	14.000,00 Kč	0.9	12.600,00 Kč	1.00	1.05	1.05	1.30	1.08	1.00	1.5479	8.140,06 Kč
2	11.831,03 Kč	Nepoužit	11.831,03 Kč	0.95	1.06	1.10	1.27	1.10	1.00	1.5475	7.645,25 Kč
3	15.041,67 Kč	Nepoužit	15.041,67 Kč	1.05	1.07	1.00	1.30	0.98	1.00	1.4313	10.509,09 Kč
4	13.990,00 Kč	Nepoužit	13.990,00 Kč	1.05	1.08	1.03	0.89	1.03	1.00	1.0707	13.066,22 Kč
5	12.000,00 Kč	0.9	10.800,00 Kč	0.95	1.06	1.00	1.30	1.00	1.00	1.3091	8.249,94 Kč
Celkem průměr											9.522,11 Kč
Minimum											7.645,25 Kč
Maximum											13.066,22 Kč
Směrodatná odchylka - s											2.268,59 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											7.253,52 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											11.790,70 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

9.522,11 Kč/m²

*

256,46 m²

= 2.442.041 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.442.000,-- Kč

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

Rodinný dům č.p. 735/3 v ulici Růžová, obec Odry					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Růžová, Odry, okres Nový Jičín	256.46 m ² , atypický, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	254 m ²	garážové stání, částečně půda
1	Skřivánčí, Odry, okres Nový Jičín	150 m ² , Přízemní	Dobrý	832 m ²	garáž, podsklepený zahradní domek, půda
2	Pohoř, Odry, okres Nový Jičín	145 m ² , Přízemní	Dobrý	645 m ²	garáž s dílnou, stodola, částečně půda
3	Sokolovská, Odry, okres Nový Jičín	120 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1421 m ²	garážové stání
4	Hranická, Odry, okres Nový Jičín	100 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	192 m ²	nebytové prostory, půda
5	Loučky, Odry, okres Nový Jičín	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	987 m ²	garáž, kůlna

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14.000,00	0,90	12.600,00
2	11.831,03	-	11.831,03
3	15.041,67	-	15.041,67
4	13.990,00	-	13.990,00
5	12.000,00	0,90	10.800,00
	Maximální hodnota	15.041,67	(případ č.3)
	Minimální hodnota	10.800,00	(případ č.5)
	Relace min vs. max hodnoty	1,3927	OK
	Aritmetický průměr	12.852,54	

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

Rodinný dům č.p. 735/3 v ulici Růžová, obec Odry						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Růžová, Odry, okres Nový Jičín	256.46 m ² , atypický, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	254 m ²	garážové stání, částečně půda	X
1	Skřivánčí, Odry, okres Nový Jičín	150 m ² , Přízemní	Dobrý	832 m ²	garáž, podsklepený zahradní domek, půda	1
2	Pohoř, Odry, okres Nový Jičín	145 m ² , Přízemní	Dobrý	645 m ²	garáž s dílnou, stodola, částečně půda	1
3	Sokolovská, Odry, okres Nový Jičín	120 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	1421 m ²	garážové stání	1
4	Hranická, Odry, okres Nový Jičín	100 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	192 m ²	nebytové prostory, půda	3
5	Loučky, Odry, okres Nový Jičín	140 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	987 m ²	garáž, kůlna	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	14.000,00	0,90	12.600,00	1	12.600,00
2	11.831,03	-	11.831,03	1	11.831,03
3	15.041,67	-	15.041,67	1	15.041,67
4	13.990,00	-	13.990,00	3	41.970,00
5	12.000,00	0,90	10.800,00	1	10.800,00
Mezisoučet				7	92.242,70
<u>Celkem</u>					<u>13.177,53</u>

Základní cena: 13.177,53 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$13.177,53 * 1,0000 = 13.177,53 \text{ Kč/m}^2$$

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

13.177,53 Kč/m²

* 256,46 m²

= 3.379.509,34 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3.380.000,-- Kč

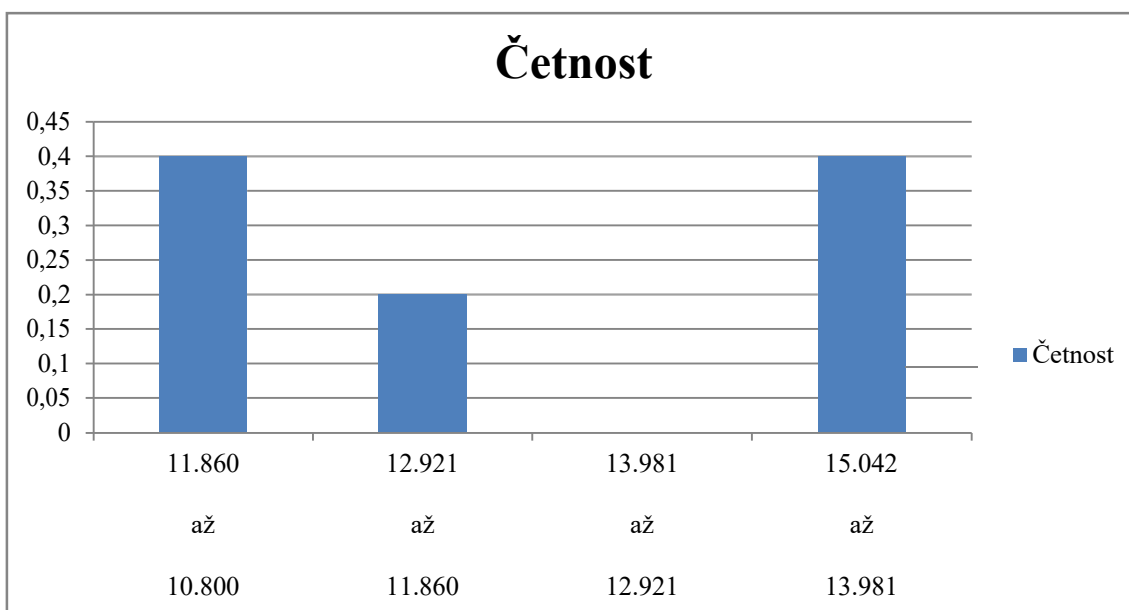
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14.000	0,90	12.600,00
2	11.831	-	11.831,03
3	15.042	-	15.041,67
4	13.990	-	13.990,00
5	12.000	0,90	10.800,00
Střední hodnota			12.852,54
Medián			12.600,00
Rozdíl max-min			4.241,67
Minimum			10.800,00
Maximum			15.041,67

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
10.800	až	11.860	2	0.4
11.860	až	12.921	1	0.2
12.921	až	13.981	0	0
13.981	až	15.042	2	0.4



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **10.800,00 Kč/m²** do **15.041,67 Kč/m²**

* 256,46 m²

od **2.769.768,00 Kč** do **3.857.586,69 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **2.770.000,-- Kč** do **3.860.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

2.442.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3.380.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 2.770.000,-- Kč do 3.860.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

2.440.000 Kč

Slovy: dvamilionyčtyřistačtyřicetdvatisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 16.01.2020

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 10338-116/2020 znaleckého deníku.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2019 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 34 INS 26432 / 2019 pro CURATORES v.o.s.

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599701 Odry

Kat.území: 709085 Odry

List vlastnictví: 508

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Malá Anna, Růžová 735/3, 74235 Odry	555906/1684	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
672/1	150	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Odry, č.p. 735, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 672/1				
672/3	38	ostatní plocha	jiná plocha	
689/2	66	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky s příslušenstvím ve výši 350.000,-Kč a k zajištění smluvních pokut ve výši 150.000,-Kč

Oprávnění pro

Auto finance s.r.o., Nádražní 962/123, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 26842297

Povinnost k

Parcela: 672/1, Parcela: 672/3, Parcela: 689/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.05.2010.

V-2670/2010-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

Oprávnění pro

Auto finance s.r.o., Nádražní 962/123, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 26842297

Povinnost k

Parcela: 672/1, Parcela: 672/3, Parcela: 689/2

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva. ze dne 18.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.05.2010.

V-2670/2010-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky s příslušenstvím vyplývající ze smlouvy o úvěru č.3700/350495-01/11/01-001/00/R ve výši 1.117.000,- Kč

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2019 00:00:00

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599701 Odry
Kat.území: 709085 Odry List vlastnictví: 508
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- Povinnost k
Parcela: 672/1, Parcela: 672/3, Parcela: 689/2
- Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.02.2012.
V-737/2012-804
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL.M., pro pohledávku ve výši 86.269,- Kč s příslušenstvím a ostatní náklady
Oprávnění pro
PROFI CREDIT Czech, a.s., Klimentská 1216/46, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 61860069
Povinnost k
Parcela: 672/1, Parcela: 672/3, Parcela: 689/2
- Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 120 EX 33107/2012-18 (55 EXE 1077/2012-9) ze dne 13.08.2012. Právní moc ke dni 25.08.2012.
Z-14297/2012-804
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
soudního exekutora JUDr. Roberta Pazáka pro pohledávku ve výši 38.579,45 Kč s příslušenstvím a ostatní náklady
Oprávnění pro
PPF BI B.V., id.č.34192873, Strawinskylaan 933, 1077XX Amsterdam, Nizozemsko
Povinnost k
Parcela: 672/1, Parcela: 672/3, Parcela: 689/2
- Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 59 EX 1726/2012-29 (53 EXE 1325/2012-12) ze dne 18.12.2012.
Z-19504/2012-804
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

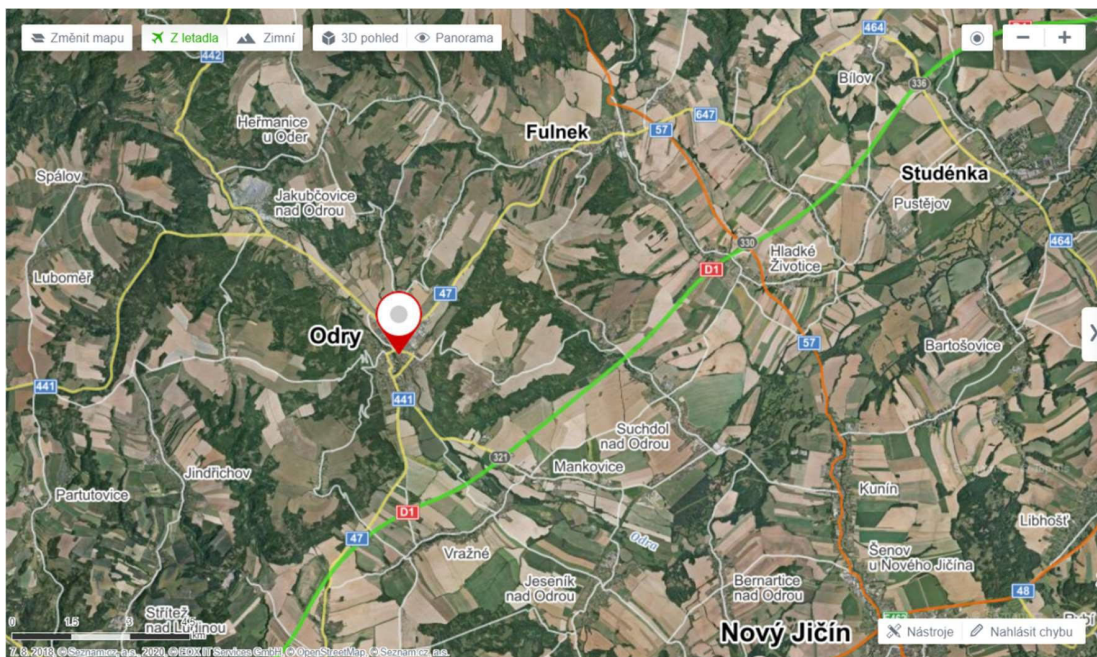
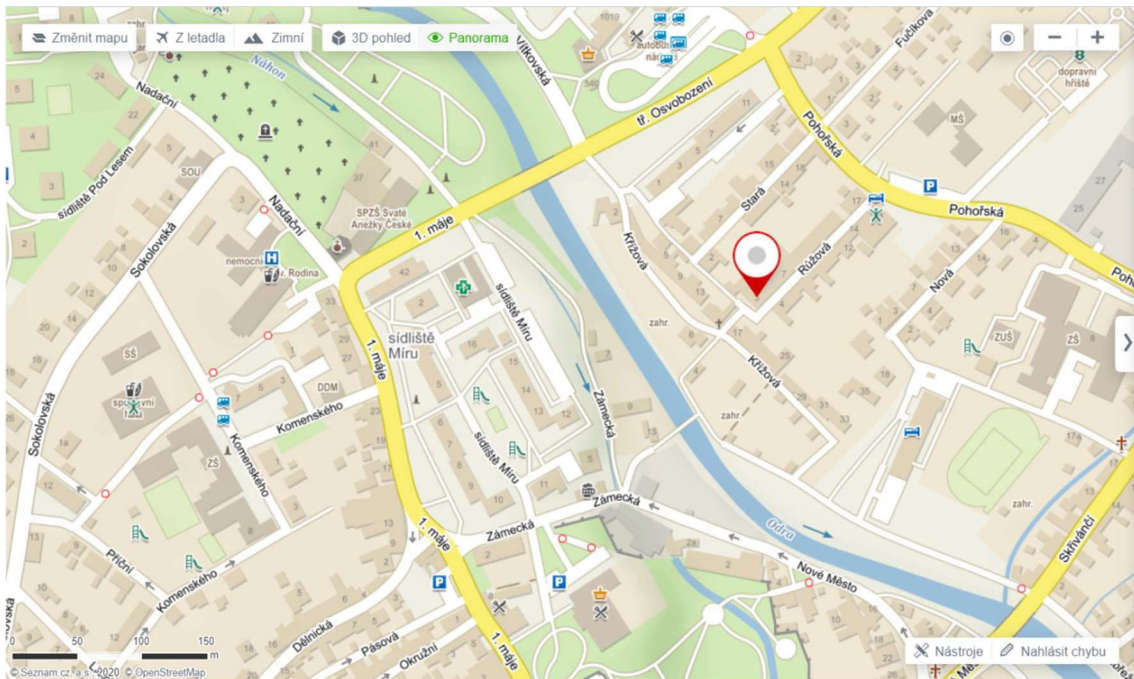
Typ vztahu

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Roberta Pazáka
povinný: Malý Miroslav, RČ: 501025/311
Povinnost k
Parcela: 672/1, Parcela: 672/3, Parcela: 689/2
- Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 59 EX 1726/2012-28 (53 EXE 1325/2012-12) ze dne 18.12.2012.
Z-19505/2012-804
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL.M.
- Povinnost k

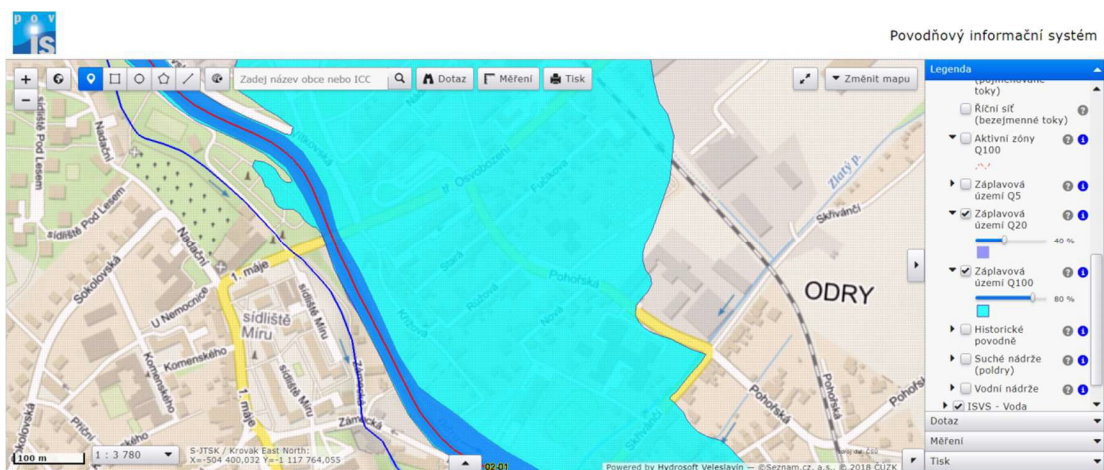
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 2



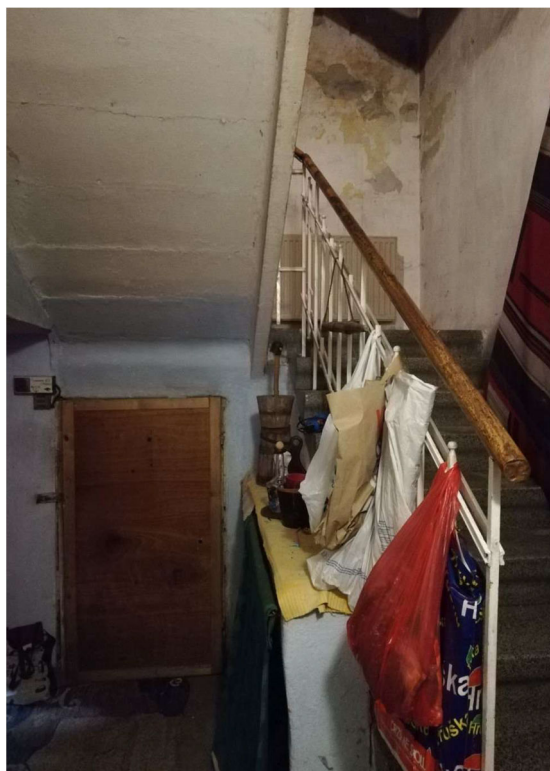
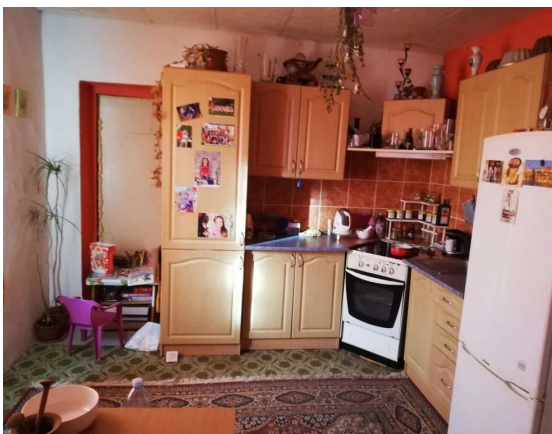
Mapy oblasti



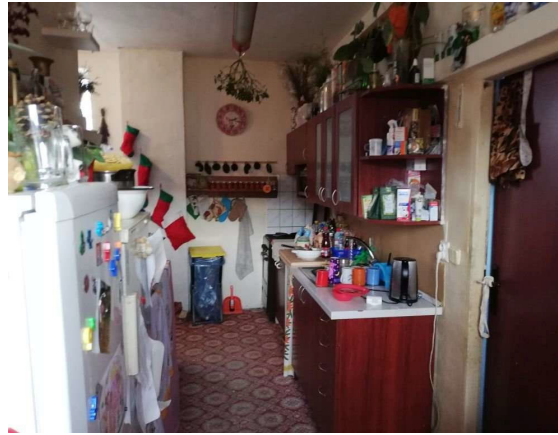
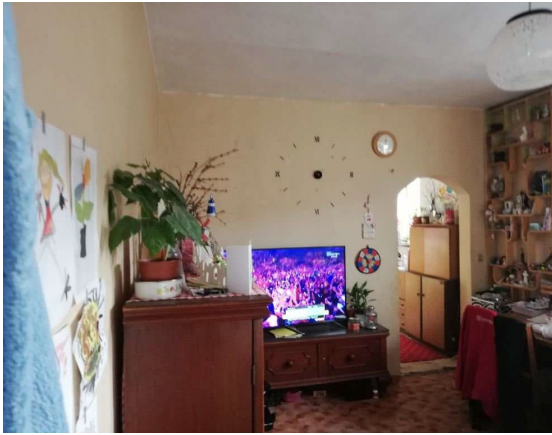
Snímek z Povodňového informačního systému

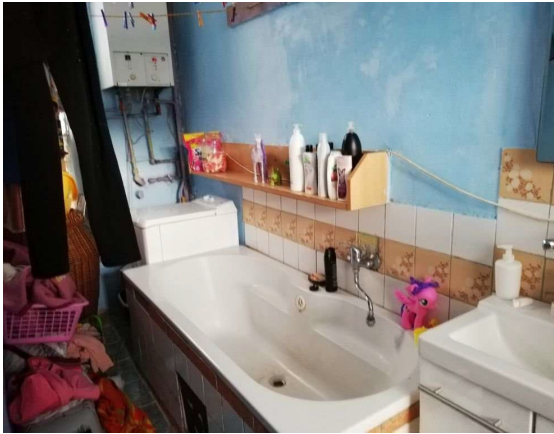


Pořízená fotodokumentace









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 150 m²,
Skřivánčí, Odry, okres Nový Jičín**

Celková cena: 2.100.000 Kč

Adresa: Skřivánčí, Odry, okres Nový Jičín

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



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

Adresa	Skřivánčí, Odry, okres Nový Jičín	Stav objektu	Dobrý
Cena	2 100 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	127
Poznámka k ceně	2 100 000 Kč za nemovitost (k jednání)	Plocha užitná	203
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	150
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	832
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Prodej zděného rodinného domu se zahradou v obci Odry. Dům je nepodsklepený, přízemní s obyvatelným podkrovím o velikosti 3+1 (v podkroví je možnost rozšíření obytných prostor). V 1NP se nachází kuchyně, obývací pokoj, sociální zařízení a komora. Chodbou je přízemí propojeno s garáží a východem na zahradu. Ve 2NP jsou dva průchozí pokoje a prostorné půdní prostory, které je možno upravit na obytné. Dům má sedlovou střechu s krytinou z pálené glazurované tašky a je napojen na veškeré

inženýrské sítě: obecní vodovod, NN, plyn a kanalizace. K domu patří ovocná zahrada a podsklepený zahradní domek. Dům prošel v roce 2011 částečnou rekonstrukcí. Příjezd je zajištěn po obecní komunikaci a dům je ihned obyvatelný. Do konce listopadu 2019 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

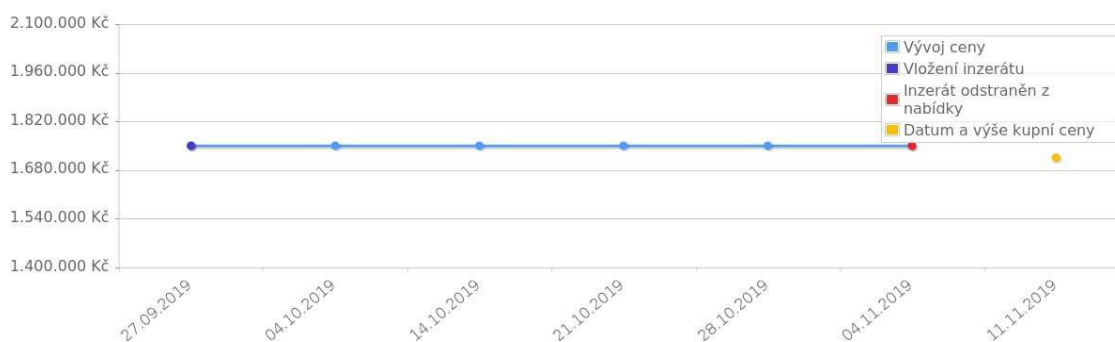


Prodej, Rodinný dům, 145 m², Pohoř, Odry, okres Nový Jičín

Celková cena: 1.715.500 Kč

Adresa: Pohoř, Odry, okres Nový Jičín

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	Pohoř, Odry, okres Nový Jičín	Počet nadzemních podlaží	1
Cena dle kupní smlouvy	1 715 500 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	11.11.2019	Zastavěná plocha (m²)	265
Číslo řízení	V-9142/2019-804	Plocha užitná	145
Poznámka k ceně	1 750 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	645
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Septik
Typ domu	Přízemní	Plyn	Individuální

Slovní popis

V exkluzivním zastoupení nabízíme prodej rodinného domu v Pohoří 65. Jedná se o částečně podsklepený cihlový dům o dispozici 4+1 s možností půdní vestavby. V prvním nadzemní podlaží se nachází: zádveří, chodba s kachlovými krbovými kamny, kuchyň, obývací pokoj, 2 ložnice, koupelna a WC. V podkroví je pokoj pro hosty s lokálním vytápěním a půda s možností vestavby dalšího pokoje. Vytápění domu zajišťují krbová kamna s výměníkem tepla nebo plynový kotel. Ohřev vody plynovým

kotlem. K domu náleží garáž, zastřešená veranda, stodola a zahrada o výměře 380 m² s ovocnými stromy a studnou. Zdarma zajistíme financování koupě za nejvýhodnějších možných podmínek. Pro více informací mne neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 120 m²,
Sokolovská č.p. 139/32, Odry, okres
Nový Jičín**

Celková cena: 1.805.000 Kč

**Adresa: Sokolovská, Odry, okres Nový
Jičín**

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	Sokolovská, Odry, okres Nový Jičín	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	1 805 000 Kč	Typ domu	Patrový
Kupní smlouva podepsaná dne	29.09.2019	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Číslo řízení	V-7917/2019-804	Plocha užitná	120
Poznámka k ceně	2 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)	Plocha přidruženého pozemku	1421

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům s pěkným pozemkem na jednom z nejhezčích a nejžádanějších míst v této lokalitě. Samostatně stojící dům o dispozici 4+1, s prostorným technickým přízemím a garáží, se nachází na ulici Sokolovská, v těsné blízkosti centra města, které ale zároveň splňuje všechny podmínky pro klienty požadující klidné bydlení v zástavbě rodinných domů na okraji města, s dostatkem zeleně, klidové zóny a zároveň s veškerou občanskou vybaveností v nejbližším dosahu (obchody, škola, školka, MHD, restaurace, cyklostezky..). Dům je určen k celkové rekonstrukci, není v havarijním stavu, ale vzhledem k okolnostem je momentálně

nepravidelně udržovaný. Největším pozitivem je opravdu výjimečná poloha domu, dále rozmístění pokojů, kdy tyto nejsou vzájemně průchozí a jsou jednotlivě napojeny na prostornou vstupní halu se schodištěm. Okna i elektrika původní, vytápění na tuhá paliva. Pro více informací nebo sjednání nezávazné prohlídky volejte kdykoliv. V případě seriózního jednání je možná dohoda o ceně. Koupit lze financovat hypotečním úvěrem, vše zdarma vyřídíme, zastupujeme všechny banky na trhu. Samozřejmostí je veškerý právní servis u velké a renomované advokátní kanceláře, spojený s advokátní úschovou financí.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

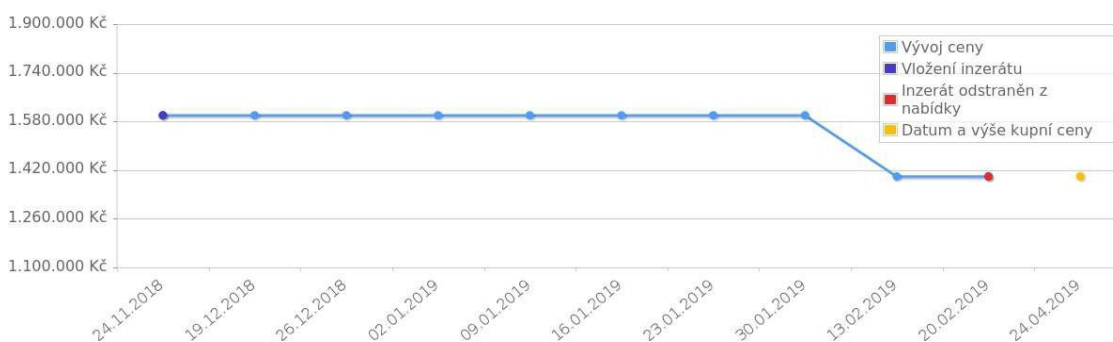


**Prodej, Rodinný dům, 100 m²,
Hranická, Odry, okres Nový Jičín**

Celková cena: 1.399.000 Kč

Adresa: Hranická, Odry, okres Nový Jičín

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)

Cena dle kupní smlouvy	1 399 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	24.04.2019	Zastavěná plocha (m²)	192
Číslo řízení	V-7840/2019-804	Plocha užitná	100
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	100
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	192
Počet nadzemních podlaží	2		

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme ke koupi rodinný dům o dispozici 4+1 a 1 místnost se samostatným vchodem vhodná jako obchod, dílna atd... Součástí domu je půda, která je už z části předělána na podkroví (zatím jedna místnost k obývání). Dům k rekonstrukci interiéru dle vlastních přání a možností bez větších investic. Je zde nová, zateplená střecha s krovy, nový kotel, plastová okna, krbová kamna. Možnost zatravnění plochy za domem, díky čemu vznikne zahrádka ve dvoře, kde si můžete užívat klidu a soukromí. Další výhodou je lokalita s veškerou občanskou vybaveností v okolí. Dům

možno využívať i ke komerčným účelům, výhodná lokalita v centru města. Cena uvedena včetně provize a právních služeb RK. Možnost nabídky financování. Makléř doporučuje.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 140 m², Loučky, Odry, okres Nový Jičín

Celková cena: 1.680.000 Kč

Adresa: Loučky, Odry, okres Nový Jičín

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



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

Adresa	Loučky, Odry, okres Nový Jičín	Zastavěná plocha (m²)	501
Cena	1 680 000 Kč	Plocha užitná	200
Poznámka k ceně	1 680 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	140
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	987
Typ domu	Patrový	Voda	Místní zdroj
Počet nadzemních podlaží	2	Odpad	Jímka
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

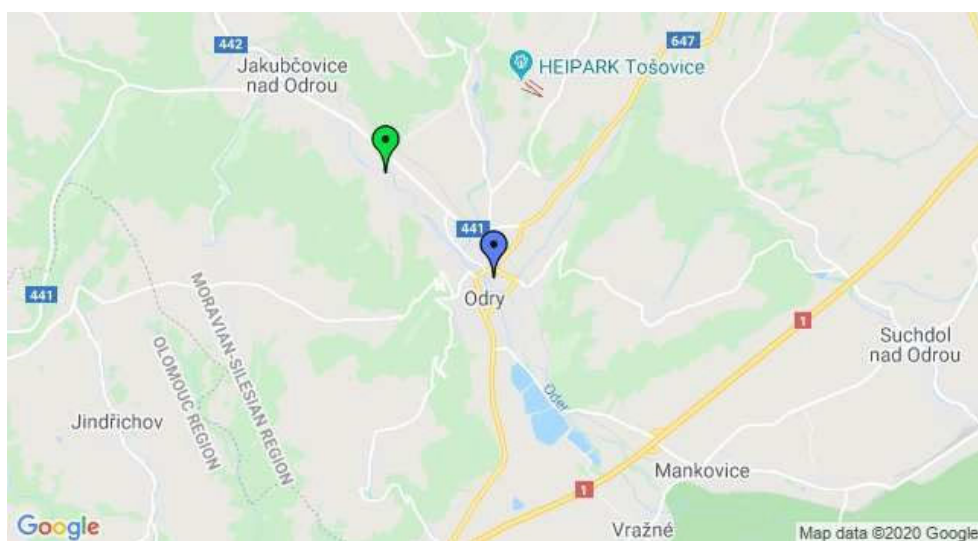
Nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné části města Odry. Jedná se o dvougenerační vilku s oddělenými vstupy do obou bytů. Dům v zachovalém původním stavu vhodný k nastěhování i rekonstrukci dle představ nového majitele. Lze zachovat jako dvougenerační, případně upravit dle aktuálních potřeb. Dům je napojený na studnu s pitnou vodou, hned na hranici pozemku se nachází přípojka na veřejný vodovod. Výhodou je udržovaná zahrada, garáž, vlastní studna. Výborná dopravní dostupnost do

centra města i na dálnici. S financováním pomůžeme. Více informací u makléře. V obci veškerá občanská vybavenost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost