

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11777-1555/2020

Objednatel znaleckého posudku: Prokonzulta, a. s., dražební společnost, Křenová
299/26, 602 00 Brno

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

Adresa předmětu ocenění: č.p. 54, Třinec, okres Frýdek-Místek

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 22.11.2018

Zpracováno ke dni: 23.11.2018

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Eva
Vavřínová
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 04.08.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 54 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 227,301,1111/1,1147/6 v obci Třinec, okres Frýdek-Místek, katastrální území Český Puncov pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 54, obec Třinec
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 54, Třinec, okres Frýdek-Místek
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Třinec
Ulice:	
Katastrální území:	Český Puncov

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 22.11.2018. Prohlídka byla za přítomnosti paní Bervidové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

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 prodeích, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Multicredit SE, Sokolská 244/27, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 54 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 227,301,1111/1,1147/6 v obci Třinec, okres Frýdek-Místek, katastrální území Český Puncov.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, nachází se zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Odhadem byl objekt postaven v roce 1950.

Základy má betonové izolované, objekt je smíšené konstrukce, stěny mají tloušťku 38 cm a stropy jsou dřevěné trámové. Má sedlovou střechu, střešní krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové. Vnější úprava pláště objektu: eternitové šablony a stavba není zateplena.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 5+1. V domě se nachází chodba o výměře 19,61 m², kuchyně o výměře 13,06 m², pokoj o výměře 16,80 m², dětský pokoj o výměře 19,82 m², obývací pokoj o výměře 17,52 m², ložnice o výměře 19,28 m², dětský pokoj o výměře 13,81 m², koupelna s WC o výměře 4,54 m², komora o výměře 1,61 m², schodiště o výměře 2,73 m², sklep o výměře 51,09 m², půda o výměře 76,53 m². Podlahová plocha činí 128,78 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 256,41 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem, okna v koupelně a na chodbě původní dřevěná kastlová, jako příslušenství oken jsou žaluzie v části objektu, chybí. Obytné prostory jsou orientovány na jih, východ, západ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Vnitřní dveře jsou dřevěné prosklené, v obývacímu shrnovací koženkové dveře, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: vlýsky, koberce, lino, kuchyně má na podlaze lino, koupelna má na podlaze lino a chodba má na podlaze lino.

Dalším vybavením domu je anténní rozvody, síťové rozvody.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Voda je brána ze studny, odpady jsou svedeny do jímky a zdroj plynu je řešen individuálně. Dům je vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Stěny objektu jsou poškozené, střecha je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení je zastaralé a rozvody jsou poškozeny. Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Na pozemku u objektu se nachází jeden ovocný strom a pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Sklon pozemku je mírně svažitý. Přístup k objektu je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě. Možnost parkování jsou v širším okolí objektu. Součástí jsou tyto venkovní stavby: podsklepená garáž, stodola.

Dům je situovaný na samotě a charakter okolí odpovídá řídce obydlené oblasti. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní

vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě se zvýšeným množstvím zplodin z průmyslové výroby a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy 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	1
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	1950
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	38 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	eternitové šablony
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, okna v koupelně a na chodbě původní dřevěná kastlová
	Orientace oken obytných místností	jih, východ, západ
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	plastové

	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné prosklené, v obývací šrnovací koženkové dveře		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák		
	Dispozice RD	5+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Chodba	19,61 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	13,06 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,80 m ²
		Pokoj	Dětský pokoj	19,82 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	17,52 m ²
		Pokoj	Ložnice	19,28 m ²
		Pokoj	Dětský pokoj	13,81 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,54 m ²
		Ostatní prostory	Komora	1,61 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	2,73 m ²
		Podlahová plocha 128,78 m ²		
		Příslušenství	Sklep	51,09 m ²
		Příslušenství	Půda	76,53 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství 256,41 m ²		
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	připojení ke studni		
	Svod splašek	jímka		
	Plynovod	individuální		
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody	bojler		
	Podlahy v domě	místnosti: vlýsky, koberce, lino kuchyně: lino koupelna, WC: lino chodba: lino		
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí		
	Vady rodinného domu	zdívo: poškozený prvek střecha: bez vad okna: bez vad podlahy: bez vad vybavení: zastaralý prvek rozvody: poškozený prvek		
Popis pozemku	Trvalé porosty	jeden ovocný strom		
	Venkovní stavby	podsklepená garáž, stodola		

	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	řídce obydlená oblast
	Poloha v obci	na samotě
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z průmyslové výroby, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkovací možnosti v širším okolí objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, 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 23.11.2018 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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. 54, obec Třinec

Rodinný dům Osůvky č.p. 54 obec Třinec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Třinec, okres Frýdek-Místek	128.78 m ² , 5+1, podsklepený: částečně	Před rekonstrukcí	5777 m ²	stodola, garáž, zahradní posezení
1	Požárnická, Třinec, okres Frýdek-Místek	128 m ² , Patrový	Dobrý	786 m ²	zahradní posezení
2	Třinec, okres Frýdek-Místek	188 m ² , Přízemní	Dobrý	4941 m ²	hospodářská budova, stodola, vodovod i studna
3	Třinec, okres Frýdek-Místek	96 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	1690 m ²	zahradní domek, vodovod i studna
4	Třinec, okres Frýdek-Místek	92 m ² , Patrový	Velmi dobrý	930 m ²	přístřešek pro auto, pergola, dřevník
5	Míru, Třinec, okres Frýdek-Místek	300 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	914 m ²	plynová přípojka
6	Třinec, okres Frýdek-Místek	60 m ² , Patrový	K demolici	8075 m ²	hospodářská budova - k demolici
7	Třinec, okres Frýdek-Místek	150 m ² , Patrový	Velmi dobrý	160 m ²	garáž, kůlna, pergola, plynová přípojka, studna na zalévání

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	22.656,25 Kč	0.9	20.390,63 Kč	1.00	1.00	1.10	0.70	1.00	1.11	0.8547	23.857,06 Kč
2	8.989,36 Kč	0.9	8.090,43 Kč	1.00	0.97	1.10	0.95	1.00	1.00	1.0137	7.981,08 Kč
3	22.812,50 Kč	0.9	20.531,25 Kč	1.00	1.02	1.20	0.70	1.00	1.11	0.9510	21.589,11 Kč
4	26.086,96 Kč	0.9	23.478,26 Kč	1.00	1.02	1.20	0.70	1.00	1.05	0.8996	26.098,56 Kč
5	4.933,33 Kč	0.9	4.440,00 Kč	1.00	0.91	1.00	0.70	1.00	1.00	0.6370	6.970,17 Kč
6	23.166,67 Kč	0.9	20.850,00 Kč	1.00	1.03	0.70	1.13	0.90	1.00	0.7333	28.433,11 Kč
7	17.266,67 Kč	0.9	15.540,00 Kč	1.00	0.99	1.20	0.70	1.00	1.00	0.8316	18.686,87 Kč
Celkem průměr											19.088,00 Kč
Minimum											6.970,17 Kč
Maximum											28.433,11 Kč
Směrodatná odchylka - s											8.522,96 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											10.565,04 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											27.610,96 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

19.088,00 Kč/m²

*

128,78 m²

= 2.458.152 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.458.000,-- Kč

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

Rodinný dům Osůvky č.p. 54 obec Třinec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Třinec, okres Frýdek-Místek	128.78 m ² , 5+1, podsklepený: částečně	Před rekonstrukcí	5777 m ²	stodola, garáž, zahradní posezení
1	Požárnická, Třinec, okres Frýdek-Místek	128 m ² , Patrový	Dobrý	786 m ²	zahradní posezení
2	Třinec, okres Frýdek-Místek	188 m ² , Přízemní	Dobrý	4941 m ²	hospodářská budova, stodola, vodovod i studna
3	Třinec, okres Frýdek-Místek	96 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	1690 m ²	zahradní domek, vodovod i studna
4	Třinec, okres Frýdek-Místek	92 m ² , Patrový	Velmi dobrý	930 m ²	přístřešek pro auto, pergola, dřevník
5	Míru, Třinec, okres Frýdek-Místek	300 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	914 m ²	plynová přípojka
6	Třinec, okres Frýdek-Místek	60 m ² , Patrový	K demolici	8075 m ²	hospodářská budova - k demolici
7	Třinec, okres Frýdek-Místek	150 m ² , Patrový	Velmi dobrý	160 m ²	garáž, kůlna, pergola, plynová přípojka, studna na zalévání

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	22.656,25	0,90	20.390,63
2	8.989,36	0,90	8.090,43
3	22.812,50	0,90	20.531,25
4	26.086,96	0,90	23.478,26
5	4.933,33	0,90	4.440,00
6	23.166,67	0,90	20.850,00
7	17.266,67	0,90	15.540,00
Maximální hodnota		23.478,26	(případ č.4)
Minimální hodnota		4.440,00	(případ č.5)
Relace min vs. max hodnoty		5,2879	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		16.188,65	
Odchylka max hodnoty od průměru		7.289,61	
Odchylka min hodnoty od průměru		11.748,65	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.5)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	22.656,25	0,90	20.390,63
2	8.989,36	0,90	8.090,43
3	22.812,50	0,90	20.531,25
4	26.086,96	0,90	23.478,26
5	4.933,33	0,90	4.440,00
6	23.166,67	0,90	20.850,00
7	17.266,67	0,90	15.540,00
Maximální hodnota		23.478,26	(případ č.4)
Minimální hodnota		8.090,43	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		2,9020	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		18.146,76	
Odchylka max hodnoty od průměru		5.331,50	
Odchylka min hodnoty od průměru		10.056,33	

Bude vyražena min hodnota (případ č.2)

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	22.656,25	0,90	20.390,63
2	8.989,36	0,90	8.090,43
3	22.812,50	0,90	20.531,25
4	26.086,96	0,90	23.478,26
5	4.933,33	0,90	4.440,00
6	23.166,67	0,90	20.850,00
7	17.266,67	0,90	15.540,00
Maximální hodnota		23.478,26	(případ č.4)
Minimální hodnota		15.540,00	(případ č.7)
Relace min vs. max hodnoty		1,5108	OK
Aritmetický průměr		20.158,03	

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

Rodinný dům Osůvky č.p. 54 obec Třinec						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Třinec, okres Frýdek-Místek	128.78 m ² , 5+1, podsklepený: částečně	Před rekonstrukcí	5777 m ²	stodola, garáž, zahradní posezení	X
1	Požárnícká, Třinec, okres Frýdek-Místek	128 m ² , Patrový	Dobrý	786 m ²	zahradní posezení	1
2	Třinec, okres Frýdek-Místek	188 m ² , Přizemní	Dobrý	4941 m ²	hospodářská budova, stodola, vodovod i studna	3
3	Třinec, okres Frýdek-Místek	96 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	1690 m ²	zahradní domek, vodovod i studna	2
4	Třinec, okres Frýdek-Místek	92 m ² , Patrový	Velmi dobrý	930 m ²	přístřešek pro auto, pergola, dřevník	2
5	Míru, Třinec, okres Frýdek-Místek	300 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	914 m ²	plynová přípojka	4
6	Třinec, okres Frýdek-Místek	60 m ² , Patrový	K demolici	8075 m ²	hospodářská budova - k demolici	1
7	Třinec, okres Frýdek-Místek	150 m ² , Patrový	Velmi dobrý	160 m ²	garáž, kůlna, pergola, plynová přípojka, studna na zalévání	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	22.656,25	0,90	20.390,63	1	20.390,63
2	8.989,36	0,90	8.090,43	3	24.271,29
3	22.812,50	0,90	20.531,25	2	41.062,50
4	26.086,96	0,90	23.478,26	2	46.956,52
5	4.933,33	0,90	4.440,00	4	4.440,00
6	23.166,67	0,90	20.850,00	1	20.850,00
7	17.266,67	0,90	15.540,00	2	31.080,00
Mezisoučet				8	160.339,65
Celkem					20.042,46

Základní cena: 20.042,46 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$20.042,46 * 0,9460 = 18.960,16 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$\begin{array}{r} 18.960,16 \text{ Kč/m}^2 \\ \times 128,78 \text{ m}^2 \\ \hline = 2.441.689,40 \text{ Kč} \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2.440.000,-- Kč

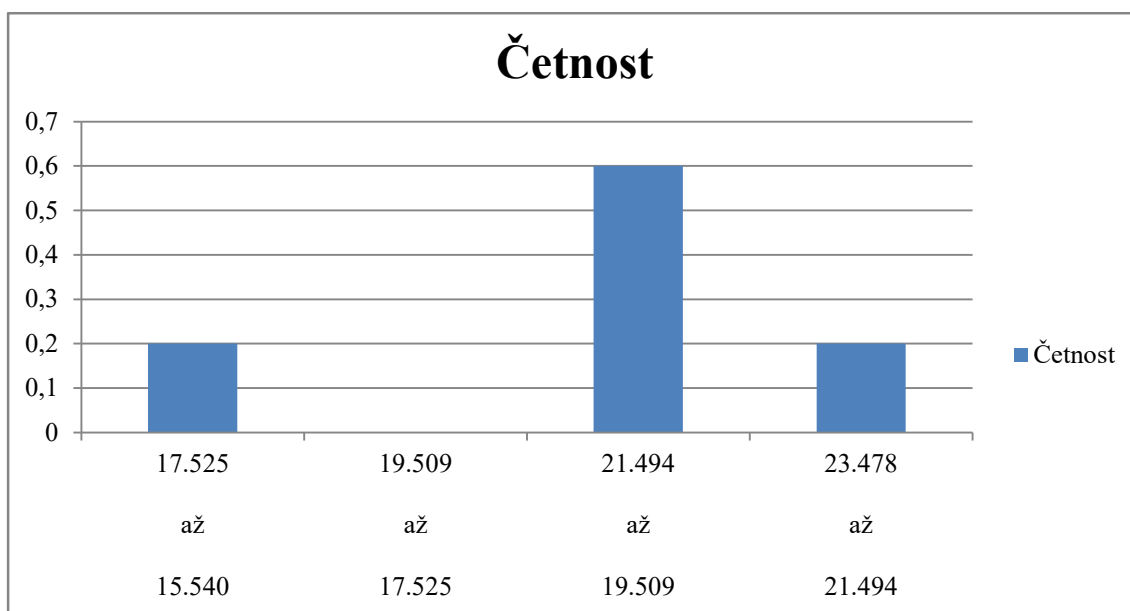
II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	22.656	0,90	20.390,63
2	8.989	0,90	8.090,43
3	22.813	0,90	20.531,25
4	26.087	0,90	23.478,26
5	4.933	0,90	4.440,00
6	23.167	0,90	20.850,00
7	17.267	0,90	15.540,00
Střední hodnota			20.158,03
Medián			20.531,25
Rozdíl max-min			7.938,26
Minimum			15.540,00
Maximum			23.478,26

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
15.540	až	17.525	1	0.2
17.525	až	19.509	0	0
19.509	až	21.494	3	0.6
21.494	až	23.478	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **19.509,13 Kč/m²** do **21.493,69 Kč/m²**

* 128,78 m²

od **2.512.385,76 Kč** do **2.767.957,40 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **2.510.000,-- Kč** do **2.770.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

2.458.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.440.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 2.510.000,-- Kč do 2.770.000,-- 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

2.458.000 Kč

Slovy: **dvamilionyčtyřistapadesátosmtisíc korun**

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav, Ing. Eva Vavřínová

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 04.08.2020

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 11777-1555/2020 znaleckého deníku.