

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 26-15/2017

Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí, pozemek p.č. St. 70/1 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 16, dále pozemek p.č. 508/3 a pozemek p.č. 796/2, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk na LV č. 527 pro k.ú. Oskava (č. 713147) v obci Oskava (č. 540544).



### **Objednatel posudku:**

Mgr. Ing. Petra Hamplová, Ph.D.  
insolvenční správce  
Zahradní 13  
789 01 Zábřeh

### **Účel posudku:**

Znalecký posudek pro potřeby insolvenčního řízení č.j.: KSOL 16 INS 824/2013 a č.j.: KSOL 16 INS 829/2013.

### **Znalecký úkol:**

Stanovení ceny obvyklé nemovití zapsaných na LV č. 527 pro katastrální území Oskava.

### **Posudek vypracoval:**

Ing. Lukáš Pelant  
Kolšov 228  
788 21 Sudkov

Posudek obsahuje 17 stran textu, samostatně jsou připojeny přílohy a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

V Kolšově dne 27.9.2017

Výtisk číslo:

## A. Nález

### Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

#### a) Předpisy

- Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- zákon 183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)
- zákon č.256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

#### b) Podklady zhotovené Katastrálním úřadem:

- LV č. 527 pro k.ú. Oskava v obci Oskava.
- kopie katastrální mapy

#### c) Podklady zajištěné znalcem:

- vlastní databáze obchodovaných cen
- nabídková a poptávková databáze sítě Internet
- informace a údaje sdělené vlastníkem
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- fotodokumentace

### Vlastnické a evidenční údaje katastru nemovitostí

#### LV č. 527 pro k.ú. Oskava (č. 713147) v obci Oskava (č. 540544)

1/1 SJM Kroutil Jaroslav a Krutilová Dana

### Datum k němuž se ocenění provádí

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 21.9.2017.

### Datum provedení místního šetření

Prohlídka nemovitosti provedena dne 21.9.2017 za účasti majitelky nemovitostí.

### Přehled oceňovaného majetku

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
70/1	Oskava	527	zast. pl.	465 m <sup>2</sup>
Součástí je stavba rodinného domu, Oskava č.p. 16				
508/3	Oskava	527	zahradka	473 m <sup>2</sup>
796/2	Oskava	527	zahradka	160 m <sup>2</sup>
<b>Celkem:</b>				1 098 m <sup>2</sup>

Vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, pracoviště Šumperk na LV č. 527 pro k.ú. Oskava (č. 713147) v obci Oskava (č. 540544).

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům se zahradou. Stavba pochází z roku 1892. Stavba nebyla v průběhu užívání žádným významným způsobem rekonstruována nebo modernizována. Odhadem před 40 lety došlo k výměně střešní krytiny a dřevěných oken. Podrobný popis dále v textu.

# **ZNALECKÝ POSUDEK č. 26-15/2017**

---

Poloha nemovitosti:

- obec Oskava s cca 1500 obyvateli
- navazující na střed obce

Inženýrské sítě:

- přípojka elektrické energie, přípojka vody, plynu, kanalizace, vlastní studna.

Obchody, služby, úřady, školství, kultury, sport:

- obchody
- pošta
- zdravotní středisko
- mateřská škola
- základní škola

Pracovní možnosti:

- region s průměrnou nezaměstnaností

# ZNALECKÝ POSUDEK č. 26-15/2017

## B. Posudek

Ocenění cenou zjištěnou

Skupina Pozemky v jednotném funkčním celku

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
70/1	Oskava	527	zast. pl.	465 m <sup>2</sup>
508/3	Oskava	527	zahrada	473 m <sup>2</sup>
796/2	Oskava	527	zahrada	160 m <sup>2</sup>
<b>Celkem:</b>				1 098 m <sup>2</sup>

Pozemek číslo 70/1 o výměře 465 m<sup>2</sup>

### Informace o pozemku:

Číslo:	70/1
Katastr:	Oskava
List vlastnictví:	527
Obec:	Oskava
Okres:	Šumperk
Skupina:	Pozemky v jednotném funkčním celku
Výměra:	465 m <sup>2</sup>
GPS:	49°53'48.525"N, 17°7'52.142"E
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ano



**Pozemek je oceněn jako stavební pozemek.**

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle **§4 odst. 1)**:

### I - index cenového porovnání

#### Index trhu

1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	
I.	Poptávka nižší než nabídka	- 0.02
2	Vlastnické vztahy	
V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0.00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	
II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0.00

# ZNALECKÝ POSUDEK č. 26-15/2017

4	Vliv právních vztahů na prodejnost(např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	
II.	Bez vlivu	0.00
5	Ostatní neuvedené(např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	
II.	Bez dalších vlivů	0.00
6	Povodňové riziko	
III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0.95
7	Hospodářsko -správní význam obce	
IV.	Ostatní obce	0.90
8	Poloha obce	
VI.	V ostatních případech	0.80
9	Občanská vybavenost obce	
II.	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	1.00

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0.67$$

## Index omezení

1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	
II.	Tvar bez vlivu na využití	0.00
2	Svažitost pozemku a expozice	
III.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, orientace SV, S a SZ	0.00
3	Ztížené základové podmínky	
III.	Neztížené základové podmínky	0.00
4	Chráněná území a ochranná pásma	
I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0.00
5	Omezení užívání pozemku	
I.	Bez omezení užívání	0.00
6	Ostatní neuvedené	
II.	Bez dalších vlivů	0.00

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1$$

## Index polohy:

1	Druh a účel užití stavby	
I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	1.01

# ZNALECKÝ POSUDEK č. 26-15/2017

2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	
I.	Rezidenční zástavba	0.03
3	Poloha pozemku v obci	
II.	Navazující na střed (centrum) obce	0.00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	
I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0.00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	
II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0.02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	
VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0.01
7	Osobní hromadná doprava,*	
III.	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce,	0.01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	
II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0.00
9	Obyvatelstvo	
II.	Bezproblémové okolí	0.00
10	Nezaměstnanost	
II.	Průměrná nezaměstnanost	0.00
11	Vlivy ostatní neuvedené**	
II.	Bez dalších vlivů	0.00

$$I_p = P_1 \times \left( 1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) = 1.04$$

IT ... index trhu 0.67

IO ... index omezujících vlivů 1

IP ... index polohy 1.04

$$I = IT \times IO \times IP = 0.67 \times 1 \times 1.04 = \mathbf{0.697}$$

Nevyjmenovaná obec, cena podle okresu Šumperk: 1 305 Kč/m<sup>2</sup>, upravená cena: 387 Kč/m<sup>2</sup>

$$\mathbf{ZC = 387.00 \text{ Kč/m}^2}$$

**R - redukční koeficient podle § 5, odst.5**

vp = 1 098 m<sup>2</sup> ... *výměra pozemků ve funkčním celku*

$$R = (200 + 0,8 \times vp) / vp = (200 + 0,8 \times 1\,098) / 1\,098 = \mathbf{0.982}$$

**ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku**

$$ZC = 387.00$$

... základní cena stavebního pozemku

$$I = 0.697$$

... index cenového porovnání

$$R = 0.982$$

... redukční koeficient

$$\mathbf{ZCU = ZC \times I \times R}$$

$$= 387.00 \times 0.697 \times 0.982 = \mathbf{264.92 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\mathbf{Cena za celý pozemek: (264.92 \text{ Kč/m}^2 \times 465 \text{ m}^2) \mathbf{123\,189.65 \text{ Kč}}$$

# ZNALECKÝ POSUDEK č. 26-15/2017

RD

## č.p. 16

Jedná o částečně podsklepený, samostatně stojící rodinný dům s 1 bytovou jednotkou a technickou částí, umístěný na pozemku p.č. St. 70/1. Základy domu jsou kamenné bez vodorovné izolace proti vlhkosti, svislé nosné konstrukce zděné ze smíšeného zdiva tl. cca 50 cm. Střecha je sedlová na dřevěném krovu pokrytá eternitovou vlnovkou a částečně pálenou taškou. Stropy dřevěné s rovným podhledem a částečně cihelné klenuté. Dispozice domu, v suterénu: sklep. V 1. NP obytná část: chodba, WC, koupelna, kuchyně 4 obytné pokoje, komora a sklad. V 1. NP technická část: průjezd do dvora a sklad. Podkroví je nezatepleno a využíváno jako půda. Podlahy 1. NP v obytných místnostech koberec a lino, ostatní místnosti keramická dlažba a betonová mazanina. Okna dřevěná zdvojená a částečně jednoduchá.

Stavba je napojena na přípojku elektrické energie. Rozvod vody je ze studny, která se nachází za sousedním pozemku, ke studni je zřízeno věcné břemeno užívání. Splaškové vody jsou svedeny do kanalizace. Na hranici pozemku je přípojka plynu. Vytápění je zajištěno elektrickými přímotopy a v kuchyni sporákem na dřevo. Ohřev teplé vody je zajištěn elektrickým bojlerem instalovaným v koupelně. Elektroinstalace světelná a motorová. Objekt pochází cca z roku 1892. Odhadem před 40 lety došlo k výměně střešní krytiny, oplechování střechy a výměně dřevěných oken. Pozemek je oplocený, udržovaný a využívaný jako zahrada a dvůr rodinného domu. Přístup je možný z místní komunikace.

## ZC - Základní cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku podle přílohy č.11

CZ-CC: 111,1121,1122

Stavba: A - zděná

Podsklepení: Nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2 zastavěné plochy 1.NP

Střecha: Šikmá

Podkroví: Podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží

Úprava ceny při účelově využitím podkroví:

$ZC = 'ZC \text{ podle přílohy 12}' \times 'Koeficient \text{ podkroví}' = 0.00 \times 1.12 = 2\,564.80 \text{ Kč}$

ZC = **2 564.80 Kč**

Části prostoru:

### -1 PP, -1S Sklep

Zastavěná plocha:  $2.97 \times 7.76 - 3 \times 1.2 = 19.45 \text{ m}^2$

Výška: 1.80 m

Obestavěný prostor:  $(2.97 \times 7.76 - 3 \times 1.2) \times (1.8) = 35.00 \text{ m}$

Podíl Obestavěného prostoru na stavbě: 2.58 %

### 1 NP Přizemí

Zastavěná plocha:  $9.10 \times 27.18 = 247.34 \text{ m}^2$

Výška: 2.93 m

Obestavěný prostor:  $(9.10 \times 27.18) \times (2.93) = 724.70 \text{ m}$

Podíl Obestavěného prostoru na stavbě: 53.48 %

### 1 NP Veranda

Zastavěná plocha:  $3.63 \times 3.92 + 3.60 \times 2.61 = 23.63 \text{ m}^2$

Výška: 2.85 m

Obestavěný prostor:  $(3.63 \times 3.92 + 3.60 \times 2.61) \times (2.85) = 67.33 \text{ m}$

Podíl Obestavěného prostoru na stavbě: 4.97 %

### 2 NP Krov

# ZNALECKÝ POSUDEK č. 26-15/2017

Zastavěná plocha: 9.1\*27.18 = 247.34 m<sup>2</sup>

Výška: 4.27 m

Obestavěný prostor: (9.1\*27.18)\*(4.27)/2 = 528.07 m

Podíl Obestavěného prostoru na stavbě: 38.97 %

Patra:

Podlaží	Zastavěná plocha	Obestavěný prostor	Volný vnitřní prostor	Podlahová plocha	VýškaMax.Zast. Pl.
-1 PP, -1S	19.45 m <sup>2</sup>	35.00 m <sup>3</sup>	0.00 m <sub>3</sub>	0.00 m <sup>2</sup>	1.80 m
1 NP	270.96 m <sub>2</sub>	792.03 m <sup>3</sup>	0.00 m <sub>3</sub>	0.00 m <sup>2</sup>	2.93 m
2 NP	247.34 m <sub>2</sub>	528.07 m <sup>3</sup>	0.00 m <sub>3</sub>	0.00 m <sup>2</sup>	4.27 m
Součty :	537.75 m <sub>2</sub>	1 355.10 m <sup>3</sup>	0.00 m <sub>3</sub>	0.00 m <sup>2</sup>	
Průměr :	179.25 m <sub>2</sub>	VVP/OP:	0	Průměr:	3.51 m

#### K4 ... koeficient vybavení stavby

1 ... konstanta

0,54 ... konstanta

n = - ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením

$$K4 = 1 + (0,54 \times n) = 1 + (0,54 \times -0.4576) = \mathbf{0.752896}$$

Hodnota byla omezena rozpětím od 0,80 - 1,20. **K4 = 0.8** .

Konstrukce a vybavení	Obj. podíl		Popis
1. Základy včetně zemních prací	0.082	Standardní	Kamenné
2. Svislé konstrukce	0.212	Podstandardní	Smíšené zdivo
3. Stropy	0.079	Standardní	cihelné klenbové
4. Zastřešení mimo krytinu	0.073	Standardní	Dřevěný krov
5. Krytiny střech	0.034	Standardní	Eternitová vlnovka a pálená taška
6. Klempířské konstrukce	0.009	Standardní	Plechové
7. Vnitřní omítky	0.058	Standardní	Vápenné
8. Fasádní omítky	0.028	Podstandardní	Vápenné
9. Vnější obklady	0.005	Chybí	
10. Vnitřní obklady	0.023	Standardní	Keramické
11. Schody	0.01	Podstandardní	Dřevěné
12. Dveře	0.032	Standardní	Dřevěné
13. Okna	0.052	Standardní	Dřevená
14. Podlahy obytných místností	0.022	Standardní	Koberce
15. Podlahy ostatních místností	0.01	Standardní	Keramická dlažba



# ZNALECKÝ POSUDEK č. 26-15/2017

16. Vytápění	0.052	Podstandardní	el. přímotopy
17. Elektroinstalace	0.043	Standardní	Světelná a motorová
18. Bleskosvod	0.006	Chybí	
19. Rozvod vody	0.032	Podstandardní	Ocelové
20. Zdroj teplé vody	0.019	Standardní	el. bojler
21. Instalace plynu	0.005	Chybí	
22. Kanalizace	0.031	Podstandardní	Betonové potrubí
23. Vybavení kuchyní	0.005	Standardní	Linka
24. Vnitřní hygienické vybavení	0.041	Standardní	Vana, umyvadlo
25. Záchod	0.003	Standardní	Splachovací
26. Ostatní	0.034	Chybí	
27. Přebývající konstrukce	0 Kč	0	

$$n = -0.4576$$

## ZCU - Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku podle § 13

ZC = 2 564.80 ... základní cena

K4 = 0.8 ... koeficient vybavení stavby

K5 = 0.9 ... koeficient polohový

Ki = 2.163 ... koeficient změny cen

$$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki = 2\,564.80 \times 0.8 \times 0.9 \times 2.163 = \mathbf{3\,994.32\,Kč}$$

## Lineární opotřebení

B = 125 let ... stáří

C = 165 let ... celková životnost

$$\text{Opotřebení} = B / C \times 100 = 125 \text{ let} / 165 \text{ let} = \mathbf{75.76\%}$$

## CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 3 994.32 ... základní cena upravená stavby

Pmj = 1355.10489 ... počet měrných jednotek stavby

o = 75.76 % ... opotřebení stavby

$$CSN = ZCU \times Pmj \times (1 - o/100) = 3\,994.32 \times 1355.10489 \times (1 - 75.76/100) =$$

**1 312 174.16 Kč**

Morální opotřebení = 5 %

Cena stavby po odpočtu morálního opotřebení CSN = 1 312 174.16 Kč x ( 100 % - 5 % )

= **1 246 565.45 Kč**

## pp - Koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu podle § 10

IT = 0.67 ... index trhu podle § 4 odst. 1 Tabulka dle pozemku p.č. 70/1.

IP = 1.04 ... index polohy podle § 4 odst. 1 Tabulka dle pozemku p.č. 70/1.

$$pp = IT \times IP = 0.67 \times 1.04 = \mathbf{0.697}$$

## CS - Cena stavby podle § 10

CSN = 1 246 565.45 Kč ... cena stavby určená nákladovým způsobem

pp = 0.697 ... koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu

$$CS = CSN \times pp = 1\,246\,565.45 \text{ Kč} \times 0.697 = \mathbf{868\,856.12\,Kč}$$

**Celková cena CS = 868 856.12 Kč**

## Dílčí rekapitulace pozemku:

Celková cena prostého pozemku číslo 70/1: 123 189.65 Kč

RD 868 856.12 Kč

Celková cena pozemku číslo 70/1 včetně součástí: 992 045.77 Kč

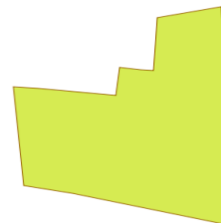
Cena zjištěná za celý pozemek: **992 045.77 Kč**

# ZNALECKÝ POSUDEK č. 26-15/2017

Pozemek číslo 508/3 o výměře 473 m<sup>2</sup>

## Informace o pozemku:

Číslo:	508/3
Katastr:	Oskava
List vlastnictví:	527
Obec:	Oskava
Okres:	Šumperk
Skupina:	Pozemky v jednotném funkčním celku
Výměra:	473 m <sup>2</sup>
GPS:	49°53'47.92"N, 17°7'52.239"E
Druh pozemku:	zahrada
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond



## Pozemek je oceněn jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 1):

### I - index cenového porovnání

IT ... index trhu 0.67 (Tabulka dle pozemku p.č. 70/1 )

IO ... index omezujících vlivů 1 (Tabulka dle pozemku p.č. 70/1)

IP ... index polohy 1.04 (Tabulka dle pozemku p.č. 70/1)

$$I = IT \times IO \times IP = 0.67 \times 1 \times 1.04 = \mathbf{0.697}$$

Nevyjmenovaná obec, cena podle okresu Šumperk: 1 305 Kč/m<sup>2</sup>, upravená cena: 387 Kč/m<sup>2</sup>

$$\mathbf{ZC = 387.00 \text{ Kč/m}^2}$$

### R - redukční koeficient podle § 5, odst.5

vp = 1 098 m<sup>2</sup> ... výměra pozemků ve funkčním celku

$$R = (200 + 0,8 \times vp) / vp = (200 + 0,8 \times 1\,098) / 1\,098 = \mathbf{0.982}$$

### ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

$$ZC = 387.00$$

... základní cena stavebního pozemku

$$I = 0.697$$

... index cenového porovnání

$$R = 0.982$$

... redukční koeficient

$$ZCU = ZC \times I \times R$$

$$= 387.00 \times 0.697 \times 0.982 = \mathbf{264.92 \text{ Kč/m}^2}$$

**Cena za celý pozemek:** (264.92 Kč/m<sup>2</sup> × 473 m<sup>2</sup>) **125 309.05 Kč**

### Dílčí rekapitulace pozemku:

Celková cena prostého pozemku číslo 508/3: 125 309.05 Kč

Celková cena pozemku číslo 508/3 včetně součástí: 125 309.05 Kč

**Cena zjištěná za celý pozemek: 125 309.05 Kč .**

# ZNALECKÝ POSUDEK č. 26-15/2017

Pozemek číslo 796/2 o výměře 160 m<sup>2</sup>

## Informace o pozemku:

Číslo:	796/2
Katastr:	Oskava
List vlastnictví:	527
Obec:	Oskava
Okres:	Šumperk
Skupina:	Pozemky v jednotném funkčním celku
Výměra:	160 m <sup>2</sup>
GPS:	49°53'48.961"N, 17°7'51.729"E
Druh pozemku:	zahrada
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond

## Pozemek je oceněn jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 1):

### I - index cenového porovnání

IT ... index trhu 0.67 (Tabulka dle pozemku p.č. 70/1)

IO ... index omezujících vlivů 1 (Tabulka dle pozemku p.č. 70/1)

IP ... index polohy 1.04 (Tabulka dle pozemku p.č. 70/1)

$$I = IT \times IO \times IP = 0.67 \times 1 \times 1.04 = \mathbf{0.697}$$

Nevyjmenovaná obec, cena podle okresu Šumperk: 1 305 Kč/m<sup>2</sup>, upravená cena: 387 Kč/m<sup>2</sup>

$$\mathbf{ZC = 387.00 \text{ Kč/m}^2}$$

### R - redukční koeficient podle § 5, odst.5

vp = 1 098 m<sup>2</sup> ... výměra pozemků ve funkčním celku

$$R = (200 + 0,8 \times vp) / vp = (200 + 0,8 \times 1\,098) / 1\,098 = \mathbf{0.982}$$

### ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

ZC	= 387.00	... základní cena stavebního pozemku
I	= 0.697	... index cenového porovnání
R	= 0.982	... redukční koeficient

$$\mathbf{ZCU = ZC \times I \times R}$$
$$= 387.00 \times 0.697 \times 0.982 = \mathbf{264.92 \text{ Kč/m}^2}$$

**Cena za celý pozemek:** (264.92 Kč/m<sup>2</sup> × 160 m<sup>2</sup>) **42 387.84 Kč**

### Dílčí rekapitulace pozemku:

Celková cena prostého pozemku číslo 796/2:	42 387.84 Kč
Celková cena pozemku číslo 796/2 včetně součástí:	42 387.84 Kč

Cena zjištěná za celý pozemek: **42 387.84 Kč** .

# ZNALECKÝ POSUDEK č. 26-15/2017

## REKAPITULACE CENY DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Součet celé skupiny Pozemky v jednotném funkčním celku

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra	Cena
70/1	Oskava	527	zast. pl.	465 m <sup>2</sup>	992 045.77 Kč
508/3	Oskava	527	zahrada	473 m <sup>2</sup>	125 309.05 Kč
796/2	Oskava	527	zahrada	160 m <sup>2</sup>	42 387.84 Kč
<b>Celkem:</b>				1 098 m <sup>2</sup>	1 159 742.66 Kč
Součet cen pozemků ve skupině:				1 159 742.66 Kč	
Cena všech pozemků ve skupině vč. součástí:				1 159 742.66 Kč	

### LV č. 527 pro k.ú. Oskava (č. 713147) v obci Oskava (č. 540544)

1/1	SJM Kroutil Jaroslav a Krutilová Dana	1 159 742.66 Kč
-----	---------------------------------------	-----------------

### Vlastníci

SJM Kroutil Jaroslav a Krutilová Dana	1 159 742.66 Kč
---------------------------------------	-----------------

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

**1 159 740 Kč**

**Slovy: jedenmiliónjednostopadesátdevěttisícsemsetčtyřicet Kč**

## OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU:

### Porovnávací metoda:

Ocenění porovnávací (srovnávací, komparativní) metodou - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

### Cena obvyklá:

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 hodnota přiřádaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

### Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*. Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

# ZNALECKÝ POSUDEK č. 26-15/2017

---

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořádné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících

## Porovnávané nemovitosti:

### Prodej rodinného domu 170 m<sup>2</sup>, pozemek 1 038 m<sup>2</sup> Oskava, okres Šumperk

Nabízíme k prodeji rodinný dům 5+1 v obci Oskava. Dům je určený k rekonstrukci. Vzhledem k vnitřnímu uspořádání nabízí širokou škálu možností změn dispozice dle vlastních představ. Nemovitost je vytápěna kotly na tuhá paliva, připojena na vlastní studnu a septik. Inženýrské sítě (plyn, kanalizace, voda) jsou na hranici pozemku. Dům je situován mimo frekventované cesty, ale dobře dostupný. Vzhledem ke klidné lokalitě doporučujeme a zveme vás na prohlídku. Do konce září 2017 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,54 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

- Celková cena: 750 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
- ID zakázky: 103189
- Aktualizace: 04.09.2017
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Přízemní
- Podlaží: 1
- Plocha zastavěná: 180 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 170 m<sup>2</sup>
  
- Plocha podlahová: 150 m<sup>2</sup>
- Plocha pozemku: 1038 m<sup>2</sup>
- Plocha zahrady: 1038 m<sup>2</sup>
- Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod
- Topení: Lokální tuhá paliva
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Veřejná kanalizace, Septik
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Silnice, Autobus
- Komunikace: Asfaltová
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

### Prodej rodinného domu 300 m<sup>2</sup>, pozemek 961 m<sup>2</sup> Sobotín - Rudoltice, okres Šumperk

Dovolujeme si vám nabídnout exkluzivní nemovitost, kterou je dům určený k rekonstrukci, nacházející se na pozemku a celková výměra těchto pozemků je 961 m<sup>2</sup>. Dům se nachází ve velmi klidné lokalitě. Doporučujeme k trvalému bydlení či rekreaci. Zveme na prohlídku. Pro více informací volejte makléře. Financování pomůžeme zařídit vlastním partnerem bez poplatku. Reality s lehkostí.

# ZNALECKÝ POSUDEK č. 26-15/2017

---

- Celková cena: 890 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
- ID zakázky: 2016028
- Aktualizace: 30.08.2017
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Špatný
- Poloha domu: Samostatný
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 1
  
- Plocha zastavěná: 300 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 300 m<sup>2</sup>
- Plocha pozemku: 961 m<sup>2</sup>
- Plocha zahrady: 661 m<sup>2</sup>
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

## **Prodej rodinného domu 290 m<sup>2</sup>, pozemek 506 m<sup>2</sup> Libina, okres Šumperk**

Ve střediskové obci s výbornou dostupností do okolních měst, nabízíme k prodeji rodinný dům určený k rekonstrukci podle vlastních představ. Dům je částečně podsklepen, v přízemí je kuchyň, tři pokoje, koupelna, záchod a dva pokoje před rekonstrukcí. V patře velký světlý pokoj a půda. Voda obecní a studna na pozemku, kanalizace, plynová přípojka na hranici pozemku. Celková výměra 506 m<sup>2</sup>. Zájemci nabízíme možnost zajištění rekonstrukce na míru a výhodné financování. Více info v RK.

- Celková cena: 650 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- ID zakázky: 567134
- Aktualizace: 31.07.2017
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Přízemní
- Podlaží: 2 včetně 1 podzemního
- Plocha zastavěná: 205 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 290 m<sup>2</sup>
- Plocha podlahová: 300 m<sup>2</sup>
- Plocha pozemku: 506 m<sup>2</sup>
  
- Plocha zahrady: 301 m<sup>2</sup>
- Sklep: 100 m<sup>2</sup>
- Parkování: 1
- Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod
- Topení: Lokální tuhá paliva
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Telekomunikace: Telefon, Kabelová televize
- Elektřina: 120V, 230V
- Doprava: Silnice
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

## C. Závěrečná rekapitulace

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech v daném regionu nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu přiměřená nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu mírně podprůměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za průměrně obchodovatelnou.

**Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí (jako celku) tuto považujeme za obvyklou.**

Cena dle cenového předpisu

1 159 740,- Kč

**Cena zjištěná porovnávacím způsobem**

**690 000,- Kč**

## D. Závěr posudku

Odhad ceny obvyklé (tržní) souboru nemovitých věcí, pozemek p.č. St. 70/1 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 16, dále pozemek p.č. 508/3 a pozemek p.č. 796/2, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk na LV č. 527 pro k.ú. Oskava (č. 713147) v obci Oskava (č. 540544) se stanovuje na základě cenových předpisů, ke dni ocenění platných ustanovení §2 zákona číslo 151/1997 Sb. a vyhodnocení situace na trhu s porovnatelnými nemovitostmi a činí

**690 000,- Kč**

slovy:

**šestsetdevadesát tisíc Kč**



## E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Ostravě ze dne 2.12.2014 č.j. Spr 2062/2014 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 26-15/2017 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu č. 15/2017.

V Kolšově dne 27.9.2017

Ing. Lukáš Pelant  
Kolšov 228  
788 21 Sudkov  
telefon: 773 001 285  
e-mail: [pelant.lukas@centrum.cz](mailto:pelant.lukas@centrum.cz)

Seznam příloh:

1. Fotodokumentace
2. Výpis z katastru nemovitostí
3. Kopie katastrální mapy