

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 083015/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Vendula Vojtková insolvenční správkyňe Sokolovská 406/5, 742 21 Kopřivnice
Číslo jednací:	KSOL 10 INS 2952 / 2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Pískov č.p. 36, Troubelice, okres Olomouc
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	13.11.2024
Zpracováno ke dni:	13.11.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.11.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 36 a pozemků parc. č. 109, 110 v obci Troubelice, okres Olomouc, katastrální území Pískov na listu vlastnictví č. 210.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 36
Adresa předmětu ocenění: Pískov č.p. 36, Troubelice, okres Olomouc
Kraj: Olomoucký kraj
Okres: Olomouc
Obec: Troubelice
Katastrální území: Pískov
Počet obyvatel: 1 870
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 3\,017,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 944,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 13.11.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Baslík Aleš.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Baslík Aleš a Baslíková Anna, Pískov 36, 78383 Troubelice

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 36 a pozemky parc. č. 109, 110 v obci Troubelice, okres Olomouc, katastrální území Pískov na listu vlastnictví č. 210.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu se v části nachází půda a má v části vybudované podkroví.

Základy jsou smíšené izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 60 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1940 - 1950.

Předmětná nemovitost vykazuje známky průběžné údržby a modernizace. Kolem roku 2000 proběhla rekonstrukce těchto prvků: fasáda, podlahy, radiátory, omítky, rozvody, roce 2015 proběhla výměna oken a dále v roce 2016 proběhla částečně výměna střešní krytiny.

Vady rodinného domu:

rozvody: částečně bez vad a částečně zastaralý prvek

vybavení: částečně bez vad a částečně zastaralý prvek

podlahy: částečně bez vad a částečně zastaralý prvek

okna: bez vad

střecha: částečně bez vad a částečně zastaralý prvek

zdivo: částečně bez vad a částečně zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je 5+2.

Sklepní prostory		
Příslušenství	Sklep	12,00 m ²
Příslušenství	Sklep	11,20 m ²
1.NP		
Ostatní prostory	Předsíň	2,43 m ²
Ostatní prostory	Chodba	14,81 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	25,60 m ²
Pokoj	Ložnice	13,02 m ²
Koupelna, WC	WC	1,24 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	5,09 m ²
Kuchyně	Kuchyně	19,48 m ²
Ostatní prostory	Spíž	3,85 m ²
Ostatní prostory	Chodba	12,29 m ²
Ostatní prostory	Spíž	8,70 m ²
Ostatní prostory	Kotelna	3,77 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	1,60 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	4,80 m ²
Podkroví		

Ostatní prostory	Chodba	14,46 m ²
Kuchyně	Kuchyně	14,29 m ²
Pokoj	Dětský pokoj	12,35 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	17,76 m ²
Půdní prostory		
Příslušenství	Půda	53,04 m ²
Příslušenství	Dílna a sklad	29,92 m ²
Podlahová plocha		175,53 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		281,06 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s trojsklem. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na jihovýchod. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák a kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

místnosti: laminátová plovoucí podlaha

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, digestoř, síťové rozvody.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je odebírána ze studny. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje elektrokotel a kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemků parc. č. 109 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 432 m² a parc. č. 110 - zahrada o výměře 70 m², celková výměra činí 502 m². Sklon pozemků je rovinatý. Pozemek je oplocený kovaným plotem s podezdívkou a pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby – pergola (2014) a zděný přístřešek (2000) sloužící k parkování auta.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
124	ostatní plocha	Obec Troubelice, č. p. 352, 78383 Troubelice
36	ostatní plocha	Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 77900 Olomouc

Rodinný dům je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele 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
	PENB	nezjištěno
	Dům byl postaven v roce	1940 - 1950
	Rozsah rekonstrukce domu	V roce 2000 proběhla rekonstrukce těchto prvků: fasáda, podlahy, radiátory, omítky, rozvody, roce 2015 proběhla výměna oken a dále v roce 2016 proběhla částečně výměna střešní krytiny.
	Základy	smíšené izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	60 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška, eternitové šablony
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: částečně bez vad a částečně zastaralý prvek vybavení: částečně bez vad a částečně zastaralý prvek podlahy: částečně bez vad a částečně zastaralý prvek okna: bez vad

	střecha: částečně bez vad a částečně zastaralý prvek zdivo: částečně bez vad a částečně zastaralý prvek
--	---

Popis vnitřních prostor	Dispozice	5+2	
	Typ oken	plastová s trojsklem	
	Příslušenství oken	chybí	
	Orientace oken obytných místností	jihovýchod	
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Popis místností a rozměry v m ²	Sklepní prostory	
		Příslušenství	Sklep 12,00 m ²
		Příslušenství	Sklep 11,20 m ²
		1.NP	
		Ostatní prostory	Předsíň 2,43 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 14,81 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj 25,60 m ²
		Pokoj	Ložnice 13,02 m ²
		Koupelna, WC	WC 1,24 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 5,09 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 19,48 m ²
		Ostatní prostory	Spíž 3,85 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 12,29 m ²
		Ostatní prostory	Spíž 8,70 m ²
		Ostatní prostory	Kotelna 3,77 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň 1,60 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště 4,80 m ²
		Podkroví	
		Ostatní prostory	Chodba 14,46 m ²
		Kuchyně	Kuchyně 14,29 m ²
		Pokoj	Dětský pokoj 12,35 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj 17,76 m ²
		Půdní prostory	
		Příslušenství	Půda 53,04 m ²
		Příslušenství	Dílna a sklad 29,29 m ²
		Podlahová plocha	
		175,53 m ²	

	Podlahová plocha vč. příslušenství	281,06 m ²
	Elektrina	230V a 400V
	Vodovod	místní zdroj, připojení ke studni
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	elektrokotel, kotel na tuhá paliva
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler
	Podlahy v domě	chodba: keramická dlažba místnosti: laminátová plovoucí podlaha koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba
	Popis stavu	dobrý

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	502 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	pergola, garáž
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	kovaný plot s podezdívkou, pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití; 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 lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.11.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„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 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsána v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,720}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,742}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,030}$$

1. Rodinný dům č.p.36

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	79 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2000
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 957,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	28,00 m ²
1.NP:	=	252,07 m ²
Podkroví + půda:	=	252,07 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	28,00 m ²	2,00 m
1.NP:	252,07 m ²	2,70 m
Podkroví + půda:	252,07 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(28,00)*(2,00)	=	56,00 m ³
1.NP:	(252,07)*(2,70)	=	680,59 m ³
Podkroví + půda:	(231,5)*(2,60/2)+20,5+2,30	=	323,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 060,34 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	252,07 m ²
--	-------	-----------------------

Zastavěná plocha všech podlaží:
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,11

ZP = 532,14 m²

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 A
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 síť (přípojky): přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
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: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium 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 stavby 24 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (24 + 15) = \mathbf{0,805}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,805 = \mathbf{0,805}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku **I_P = 1,030**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_v = 2 957,- Kč/m³ * 0,805 = 2 380,39 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1 060,34 m³ * 2 380,39 Kč/m³ * 1,000 * 1,030 = 2 599 743,41 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 599 743,41 Kč

2. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	6,44*2,82 =	18,16 3,00 m
		18,16 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(6,44*2,82)*(2,00+1,00/2) =
		45,40
Obestavěný prostor - celkem:		45,40 m³

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	základové pásy	N	100
2. Obvodové stěny	zdivo tl. do 15 cm	N	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	eternitové šablony	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka částečně	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	N	12,20	100	1,54	18,79
2. Obvodové stěny	N	31,00	100	1,54	47,74
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 123,33

Koeficient vybavení K₄: **1,2333**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,2333
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 476,62
Plná cena: 45,40 m ³ * 2 476,62 Kč/m ³	=	112 438,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 40 = 60,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)	*	0,400
Nákladová cena stavby CS_N	=	44 975,42 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	46 324,68 Kč
Přístřešek - cena zjištěná	=	46 324,68 Kč

3. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	32.1. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 22,75 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	1 450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,4450
Základní cena upravená	cena [Kč/m ²]	=	4 495,72
Plná cena:	22,75 m ² * 4 495,72 Kč/m ²	=	102 277,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 30 = 33,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)	*	0,667
Nákladová cena stavby CS_N	=	68 219,18 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	70 265,76 Kč
Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen - cena zjištěná	=	70 265,76 Kč

4. Studna kopaná - pitná voda

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 3,00 m
Elektrické čerpadlo: 1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 3,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 5 850,- Kč

Základní cena celkem

= 5 850,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3440

Upravená cena studny

= 17 606,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 100 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

* 0,200

= 3 521,23Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks

+ 9 480,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 9 480,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 3,3440

= 28 531,01 Kč

opotřebení čerpadel 80,0 %

* 0,200

= 5 706,20 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 5 706,20 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 9 227,43 Kč

Koeficient pp

* 1,030

Cena stavby CS

= 9 504,25 Kč

Studna kopaná - pitná voda - cena zjištěná

= 9 504,25 Kč

5. Studna kopaná - užitková voda

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 1,00 m
Elektrické čerpadlo: 1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 1,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 1 950,- Kč

Základní cena celkem

= 1 950,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3440

Upravená cena studny

= 5 868,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 100 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

* 0,200

= 1 173,74Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks

+ 9 480,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 9 480,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 3,3440

= 28 531,01 Kč

opotřebení čerpadel 80,0 %

* 0,200

= 5 706,20 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 5 706,20 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 6 879,94 Kč

Koeficient pp

* 1,030

Cena stavby CS

= 7 086,34 Kč

Studna kopaná - užitková voda - cena zjištěná

= 7 086,34 Kč

6. Pozemky LV č. 210

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	944,-	1,030		972,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	109	432	972,32	420 042,24
§ 4 odst. 1	zahrada	110	70	972,32	68 062,40
Stavební pozemky - celkem				502	488 104,64

Pozemky LV č. 210 - cena zjištěná celkem = **488 104,64 Kč**

7. Trvalé 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]
hrušeň - polokmen na pozemku p.č.: 110	35	1 Ks	1 086,-		1 086,-	1 086,-
Součet:					=	1 086,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]					=	1 086,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Typ				
jedle bělokora na pozemku p.č.: 109			15 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-		7 620,-	7 620,-
zerav obrovský na pozemku p.č.: 110			15 roků	16,00 m
Živé ploty z list. dřevin	4 600,-		4 600,-	73 600,-
stálezelených				
Součet:				81 220,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	54 823,50

Trvalé porosty

= 55 909,50 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p.36	2 599 743,- Kč
2. Přístřešek	46 325,- Kč
3. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen	70 266,- Kč
4. Studna kopaná - pitná voda	9 504,- Kč
5. Studna kopaná - užitková voda	7 086,- Kč
6. Pozemky LV č. 210	488 105,- Kč
7. Trvalé porosty	55 910,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

3 276 939,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 276 940,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Pískov č.p. 36, Troubelice, okres Olomouc

Pískov č.p. 36, Troubelice, okres Olomouc						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Pískov č.p. 36, Troubelice, okres Olomouc	176 m ²	dobrý	502 m ²	částečně podsklepeno, půdní prostor, přístřešek na auto, pergola, dílna	/
1	Troubelice č.p. 212, okres Olomouc	150 m ²	dobrý	410 m ²	půdní prostory, částečně podsklepen, přístavky	/
2	Klopina č.p. 114, okres Šumperk	135 m ²	dobrý	751 m ²	garáž, dílna, technické místnosti	/
3	Šternberská č.p. 506, Uničov, okres Olomouc	123 m ²	dobrý	321 m ²	garáž, kolárna, kotelna	3 samostatné bytové jednotky
4	Újezd, okres Olomouc	105 m ²	dobrý	330 m ²	půdní prostor, zděná kotelna,, pergola	/
5	Brníčko, okres Šumperk	184 m ²	dobrý	1282 m ²	sklad, terasa, garáž, zimní zahrada	/

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	20 035,13 Kč	1	20 035,13 Kč	1	1.02	0.93	0.98	1	1	0.929628	21 551,77 Kč
2	29 555,56 Kč	1	29 555,56 Kč	0.98	1.04	1	1.06	1	1	1.080352	27 357,34 Kč
3	36 746,90 Kč	1	36 746,90 Kč	1.06	1.05	1	0.97	1	1.1	1.187571	30 942,91 Kč
4	33 333,33 Kč	0.9	30 000,00 Kč	1	1.04	1.04	0.98	0.98	1	1.03876864	28 880,35 Kč
5	34 510,87 Kč	0.9	31 059,78 Kč	1.06	1	1	1.07	0.99	1	1.122858	27 661,36 Kč
Celkem průměr										27 278,74 Kč	
Minimum										21 551,77 Kč	
Maximum										30 942,91 Kč	
Směrodatná odchylka - s										3 497,93 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										23 780,82 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										30 776,67 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Cenotvorné rozdíly byly shledány v lokalitě, velikosti podlahové plochy, stavu nemovitosti, plochy pozemku a u příslušenství. V úvaze odhadce byla zohledněna skutečnost, že vzorek č. 3 disponuje 3 bytovými jednotkami.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$27\,278,74 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 176 \text{ m}^2$$

$$= 4\,801\,059 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$4\,801\,000 \text{ Kč}$$

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pískov č.p. 36, Troubelice, okres Olomouc						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Pískov č.p. 36, Troubelice, okres Olomouc	176 m ²	dobrý	502 m ²	částečně podsklepeno, půdní prostor, přístřešek na auto, pergola, dílna	/
1	Troubelice č.p. 212, okres Olomouc	150 m ²	dobrý	410 m ²	půdní prostory, částečně podsklepen, přístavky	/
2	Klopina č.p. 114, okres Šumperk	135 m ²	dobrý	751 m ²	garáž, dílna, technické místnosti	/
3	Šternberská č.p. 506, Uničov, okres Olomouc	123 m ²	dobrý	321 m ²	garáž, kolárna, kotelna	3 samostatné bytové jednotky
4	Újezd, okres Olomouc	105 m ²	dobrý	330 m ²	půdní prostor, zděná kotelna,, pergola	/
5	Brníčko, okres Šumperk	184 m ²	dobrý	1282 m ²	sklad, terasa, garáž, zimní zahrada	/

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	20 035,13 Kč	1	20 035,13 Kč
2	29 555,56 Kč	1	29 555,56 Kč
3	36 746,90 Kč	1	36 746,90 Kč
4	33 333,33 Kč	0.9	30 000,00 Kč
5	34 510,87 Kč	0.9	31 059,78 Kč

Minimální hodnota	(případ č.1)	20 035,13 Kč
Maximální hodnota	(případ č.3)	36 746,90 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.83
Střední hodnota		29 479,47 Kč
Medián		31 059,78 Kč
Rozdíl max-min		16 711,77 Kč

Základní cena: 29 479,47 Kč/m²

Úprava ceny: 29 479,47 Kč * 1,0000 = 29 479,47 Kč/m²

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

29 479,47 Kč/m²

* 176 m²

= 5 188 387 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 188 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Pískov č.p. 36, Troubelice, okres Olomouc						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Pískov č.p. 36, Troubelice, okres Olomouc	176 m ²	dobrý	502 m ²	částečně podsklepeno, půdní prostor, přístřešek na auto, pergola, dílna	/
1	Troubelice č.p. 212, okres Olomouc	150 m ²	dobrý	410 m ²	půdní prostory, částečně podsklepen, přístavky	/
2	Klopina č.p. 114, okres Šumperk	135 m ²	dobrý	751 m ²	garáž, dílna, technické místnosti	/
3	Šternberská č.p. 506, Uničov, okres Olomouc	123 m ²	dobrý	321 m ²	garáž, kolárna, kotelna	3 samostatné bytové jednotky
4	Újezd, okres Olomouc	105 m ²	dobrý	330 m ²	půdní prostor, zděná kotelna,, pergola	/
5	Brničko, okres Šumperk	184 m ²	dobrý	1282 m ²	sklad, terasa, garáž, zimní zahrada	/

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	20 035,13 Kč	1	20 035,13 Kč
2	29 555,56 Kč	1	29 555,56 Kč
3	36 746,90 Kč	1	36 746,90 Kč

Minimální hodnota	(případ č.1)	20 035,13 Kč
Maximální hodnota	(případ č.3)	36 746,90 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.83
Aritmetický průměr		29 479,47 Kč

Trídy			Četnost	Pravděpodobnost
20 035,13 Kč	až	24 213,07 Kč	1	0.2
24 213,08 Kč	až	28 391,01 Kč	0	0
28 391,02 Kč	až	32 568,95 Kč	3	0.6
32 568,96 Kč	až	36 746,90 Kč	1	0.2

Value Range (Kč)	Pravděpodobnost
20 035,13 Kč až 24 213,07 Kč	~0.2
24 213,08 Kč až 28 391,01 Kč	0
28 391,02 Kč až 32 568,95 Kč	~0.6
32 568,96 Kč až 36 746,90 Kč	~0.2

od 28 391,02 Kč/m² do 32 568,95 Kč/m²
 * 176 m²
 od 4 996 820,00 Kč do 5 732 135,00 Kč

od 4 997 000 Kč do 5 732 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

3 276 940 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

4 801 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

5 188 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 4 997 000 Kč do 5 732 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 36 a pozemků parc. č. 109, 110 v obci Troubelice, okres Olomouc, katastrální území Pískov na listu vlastnictví č. 210.

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 určena po zaokrouhlení na

4 801 000 Kč

Slovy: čtyřmiliónyosmsetjedentisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
Pavel Hurtík, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 20.11.2024



.....
Pavel Hurtík

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 083015/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	210
Katastrální území:	Pískov [720950]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Baslík Aleš a Baslíková Anna, Pískov 36, 78383 Troubelice	

Pozemky

Parcelní číslo
109: součástí pozemku je stavba
110

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Evidované nesoulady se skutečným stavem

Řízení
ZDŘ-187/2018-805

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	109
Obec:	Troubelice [505293]
Katastrální území:	Pískov [720950]
Číslo LV:	210
Výměra [m²]:	432
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvorek



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Pískov [120952] č. p. 36; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 109
Stavební objekt:	č. p. 36
Adresní místa:	č. p. 36

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Baslik Aleš a Basliková Anna, Pískov 36, 78383 Troubelice	

Nesoulady

Popis	Řízení
Nesouhlas zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem	ZDR-187/2018-805

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

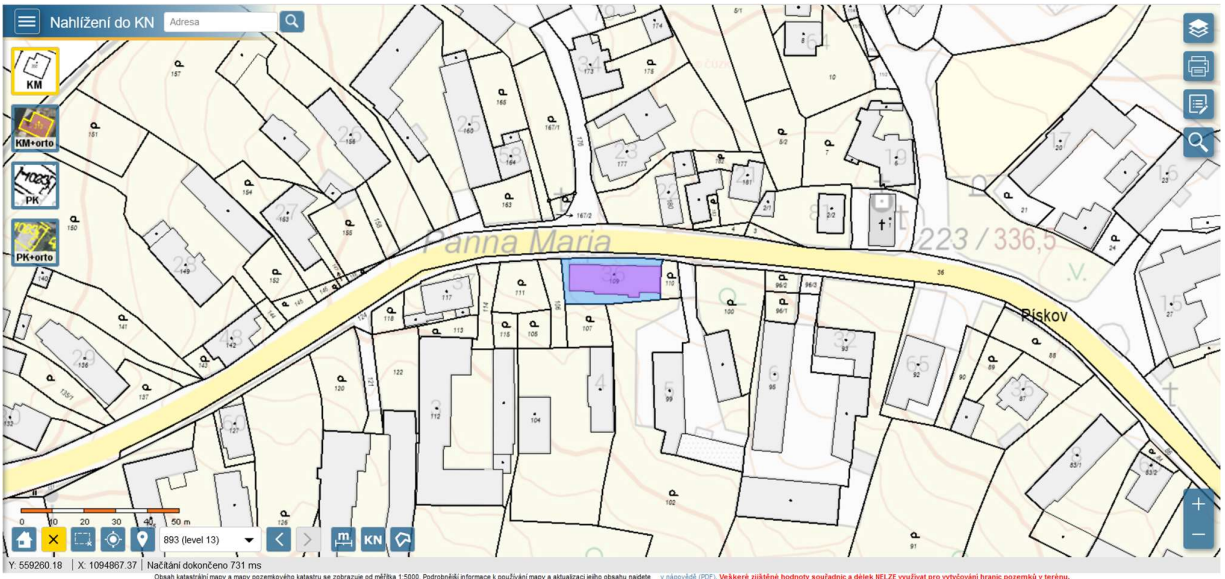
Typ
Základní zřízení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Baslik Aleš
Zahájení exekuce - Baslik Aleš
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva na místo starého
Závazek nezjistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí novým dluh

Řízení v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	110
Obec:	Troubelice [505293]
Katastrální území:	Pískov [720950]
Číslo LV:	210
Výměra [m ²]:	70
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Baslík Aleš a Baslíková Anna, Pískov 36, 78383 Troubelice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51110	70

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Baslík Aleš
Zahájení exekuce - Baslík Aleš
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Ortofoto mapa



The screenshot shows the Věstelec map application interface. The main map area displays a flood hazard map of the Piskov area. The map features various flood hazard zones in shades of pink and orange, with a blue line indicating the Piskov River. A red line marks the boundary of the flood hazard zone. The map includes a scale bar (1:3,780), a north arrow, and a legend on the right side. The legend lists categories such as 'Účinná povodeň', 'Povodí', 'Chráněná území', 'Záplavová území', and 'Aktivní zóny'. The map is powered by Hydrosoft Veleislavín © 2024 ČUZK.

© Ministerstvo životního prostředí ČR | © Hydrossoft Veselavín s.r.o. | mapový projekt: 22.5.2024 | [přehled aktualizací](#)

Fotodokumentace předmětu ocenění















Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

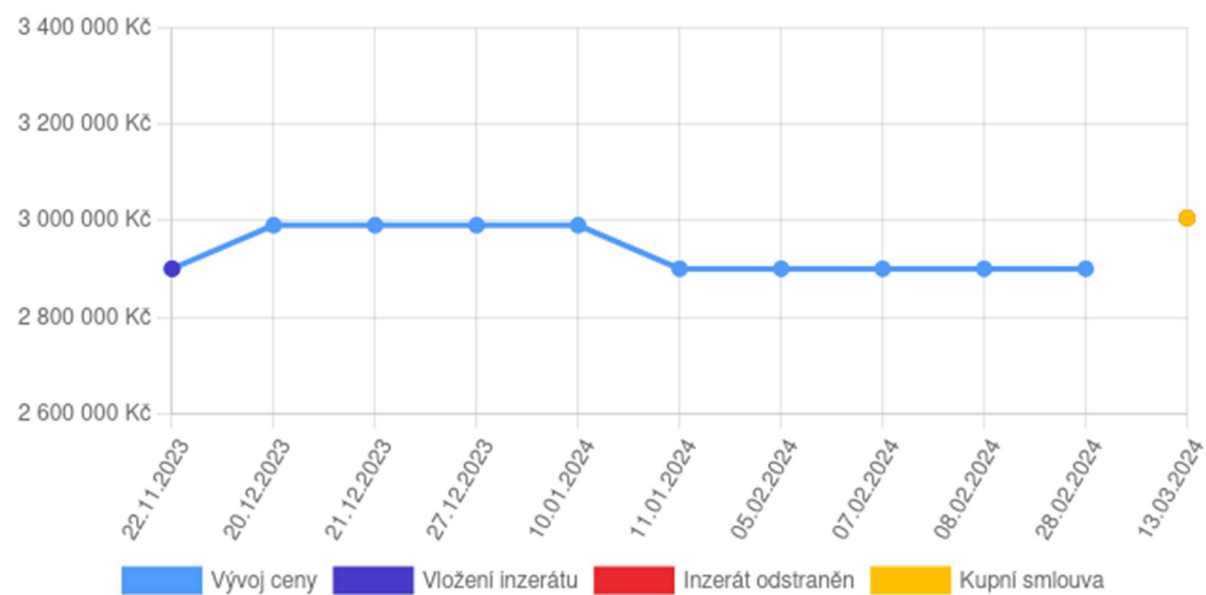
Lokalita	Troubelice č.p. 212, okres Olomouc	Cena dle KS	3 005 270 Kč
Právní účinky ke dni	13.03.2024	Číslo řízení	V-3438/2024-805
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	410 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektrina	230V	Vytápění	Plynový kotel
Užitná plocha	150 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Ano	Voda	Vodovod

Představujeme vám nabídku rodinného domu se zahradou v klidné lokalitě obce Troubelice nedaleko města Uničov. Tato nemovitost nabízí ideální kombinaci klidného venkovského života a pohodlné dostupnosti veškeré občanské vybavenosti včetně školy, školky, obchodu, pošty i autobusové a železniční zastávky. Dvoupodlažní rodinný dům s plochou 150 m² a dispozicí 4+1 představuje skvělou investiční příležitost. Ve vyvýšeném podlaží naleznete prostornou kuchyni a obývací pokoj, koupelnu s vanou a samostatné WC. Mezipatro nabízí dva pokoje, které lze využít jako ložnice nebo pracovnu. Horní patro zahrnuje velký pokoj a nevyužité půdní prostory, které mohou být po rekonstrukci přizpůsobeny vašim individuálním potřebám. Exteriér domu doplňuje zahrada s přístavky a ideálním místem pro odpočinek. S celkovou výměrou pozemku 410 m² máte dostatek prostoru pro rodinné aktivity a relaxaci. Dům je částečně podsklepený a vybaven plynovým kotlem s rozvody do radiátorů a kombinovaným bojlerem. I přesto, že nemovitost je plně obyvatelná, je určena k celkové rekonstrukci, což nabízí jedinečnou šanci vytvořit si vlastní moderní a stylové bydlení. Nabízíme vám možnost zrealizovat váš sen o vlastním domově v klidném prostředí s veškerým pohodlím okolních měst v dosahu. Nečekejte a kontaktujte nás co nejdříve pro více informací a prohlídku. Tento rodinný dům z konce 30. let minulého století čeká právě na vás, abyste mu vtiskli nový, moderní život.

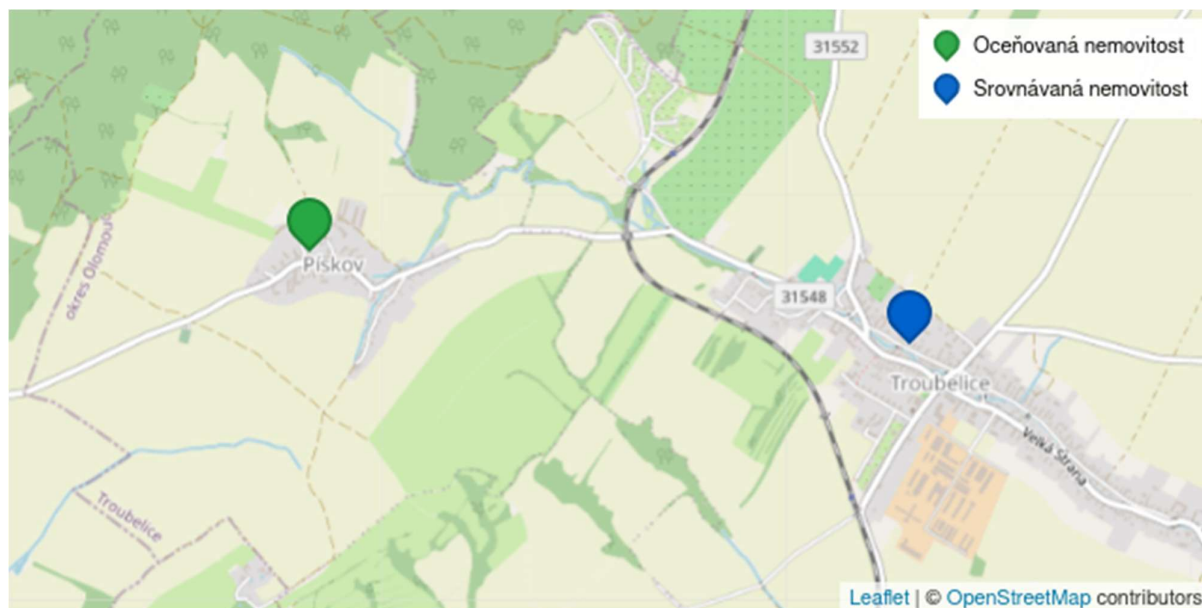
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

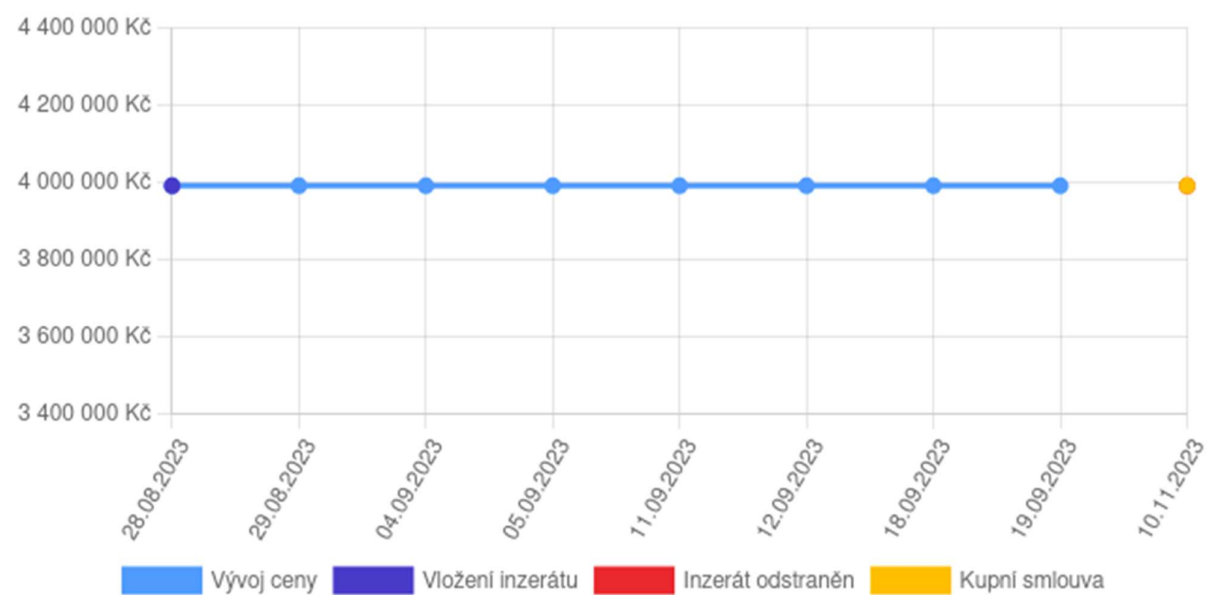
Lokalita	Klopina č.p. 114, okres Šumperk	Cena dle KS	3 990 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.11.2023	Číslo řízení	V-7961/2023-809
Poznámka k ceně	Cena včetně provize a právních služeb včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	751 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektrina	230V
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	Užitná plocha	135 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	3	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod, Místní zdroj		

Nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné části obce Klopina, ležící v okrese Šumperk. Samostatný rodinný dům byl postaven v roce 1980. Zastavěná plocha činí 116 m², užitná plocha domu 135 m² a celková plocha pozemku je ideálních 751 m². Rodinný dům má celkem tři podlaží s pěti neprůchozími pokoji. V prvním podzemním se nachází garáž s elektrickými vraty, dílna, prádelna, technická místnost a špajz. Ve zvýšeném přízemí najdeme velký obývací pokoj, pracovnu, prostornou kuchyň, šatnu, samostatnou koupelnu a WC. V prvním patře se nachází zbývající tři pokoje a společná koupelna s WC. Ze dvou pokojů je možný vstup na balkon. Rodinný dům je připojen na veškerou infrastrukturu – rozvody elektřiny, plynu, obecní vodovod i veřejnou kanalizaci. O teplo domova se stará ústřední topná napojené na plynový kotel, ale je možno využívat i kotel na tuhá paliva na který je současně napojen bojler sloužící pro ohřev teplé vody, kterou je možné ohřívat současně i elektřinou. Dostatek denního osvětlení zajišťují plastová okna směřující na východ nebo západ s výhledem do okolní krajiny. Podlahy jsou v pokojích udělány z dřevěných kazet, v koupelně a na chodbě je položena dlažba. Za domem se nachází dvorek se zahrádkou a kůlnou, které nabízejí dostatek soukromí k odpočinku a relaxaci. Na zahrádce roste několik ovocných stromů a pro brzkou jarní úrodu je na ní postaven skleník. Tento rodinný dům je díky své prostornosti vhodný pro rodiny, které hledají klidné bydlení s dobrou dostupností do okolních měst. Dopravní obslužnost zajišťují pravidelné spoje autobusových linek směřující do všech okolních měst. Mohelnice je vzdálena 10 km, Uničov 12 km, Litovel a Zábřeh 16 km a do Olomouce dojedete přibližně za 40 minut. V obci Klopina najdeme, obchod, restauraci a pro nejmladší obyvatele je zřízena mateřská školka. Ke sportovnímu vyžití slouží sportovní areál a v letních měsících koupaliště, lze vyrazit na výlety do blízkého Litovelského pomoraví nebo Nízkého Jeseníku.

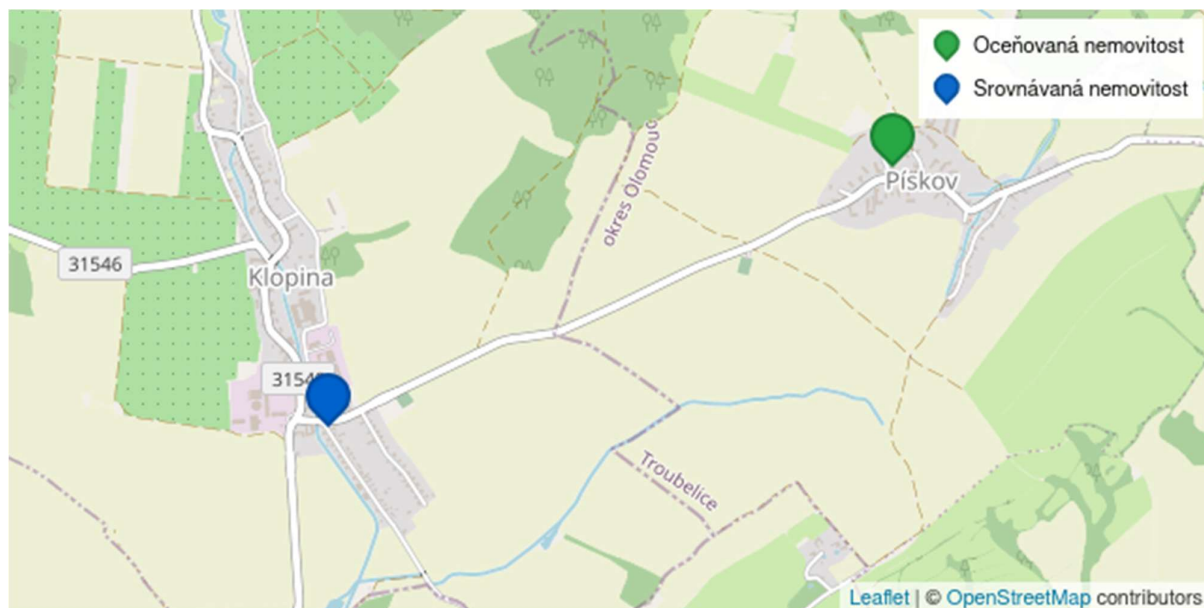
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



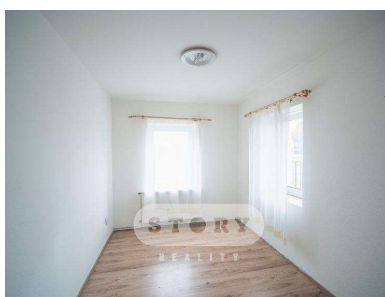
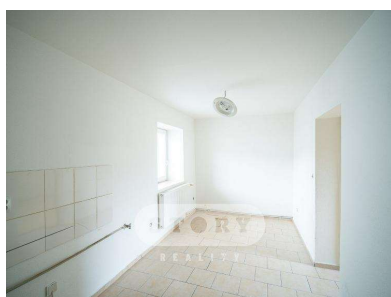
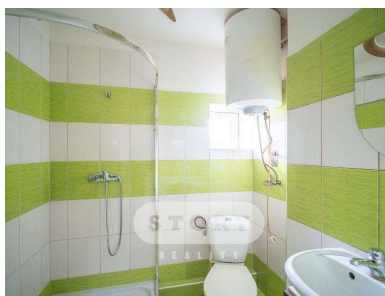
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

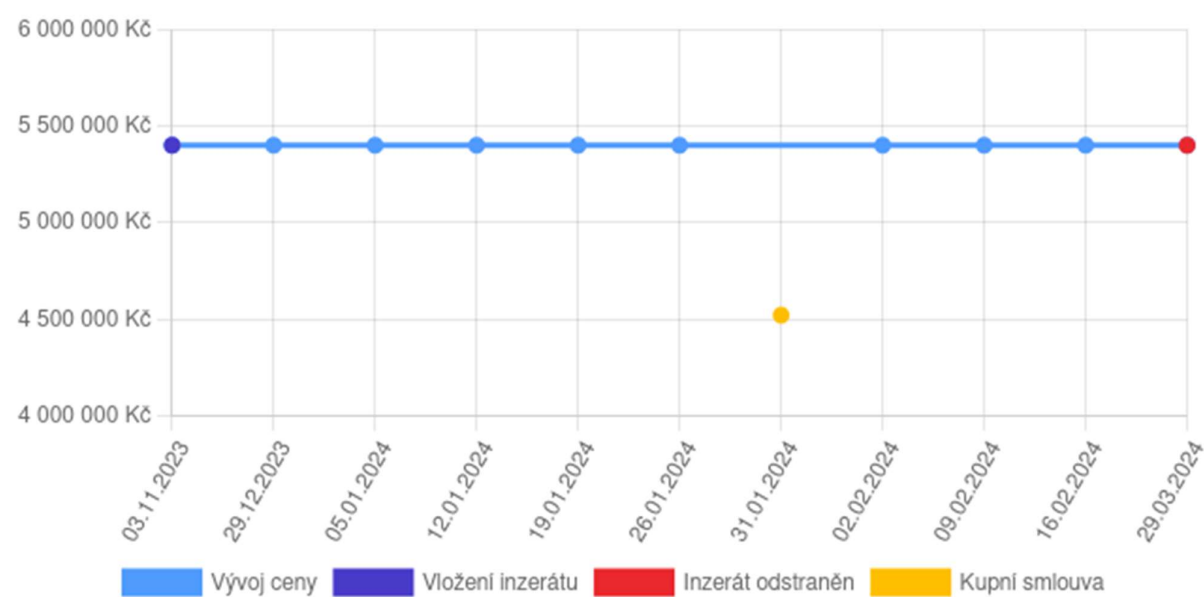
Lokalita	Šternberská č.p. 506, Uničov, okres Olomouc	Cena dle KS	4 519 868 Kč
Právní účinky ke dni	31.01.2024	Číslo řízení	V-1411/2024-805
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	321 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektrína	230V a 400V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Podlahová plocha	123 m ²
Užitná plocha	123 m ²	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	2	Voda	Vodovod

Nabízíme k prodeji dům se třemi bytovými jednotkami: 2 x 1+1 (28 a 25 m²) v přízemí a podkrovním bytem 3+1 o velikosti 70 m², který lze jednoduchým způsobem rozdělit na 2 malé jednotky. Vytápění automatickým kotlem na TP (uhlí, dřevo, pelety), ohřev vody el. bojlerem. Každá jednotka je vybavena vlastními měřiči energií. Na pozemku o výměře 321 m² stojí kromě samotného domu garáž, kolárna, kotelna. Menší zahrádka je před domem a vedle domu. Více informací V RK.

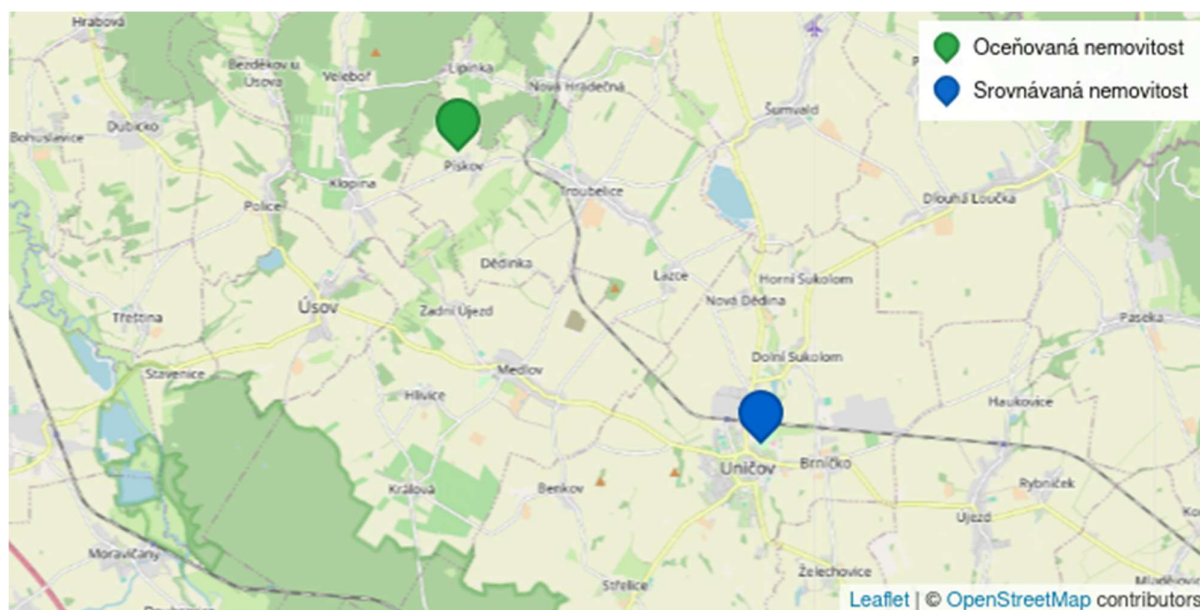
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

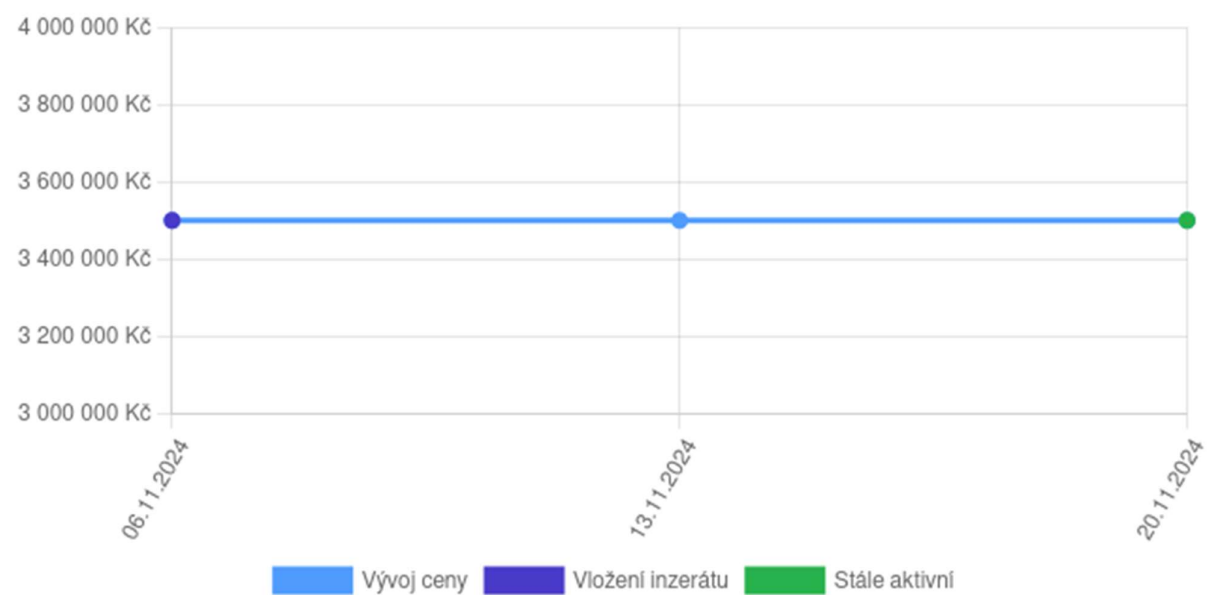
Lokalita	Újezd, okres Olomouc	Cena	3 500 000 Kč
Poznámka k ceně	Cena je uvedena včetně právního servisu a provize RK. včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	330 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V
Garáž	Ne	Podlahová plocha	105 m ²
Užitná plocha	105 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Prodej rodinného domu 3+1 v Újezdu u Uničova. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, nová plastová okna, veškeré rozvody, koupelna, kuchyně, podlahy a omítky. V domě se nachází 4 obytné místnosti a 2 místnosti k dokončení jako pracovna a šatna. K domu náleží zahrada se zděnou kotelnou, venkovní pergolou k posezení a prostornou půdou s možností vybudování obytného podkroví. Doporučujeme osobní prohlídku. Více info v RK.

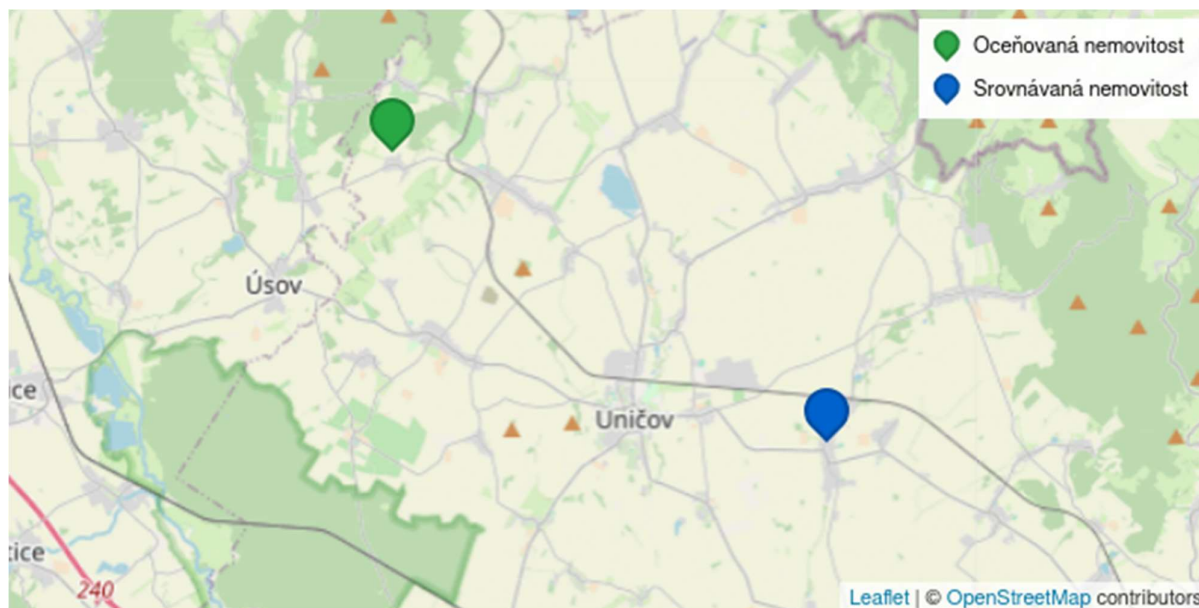
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

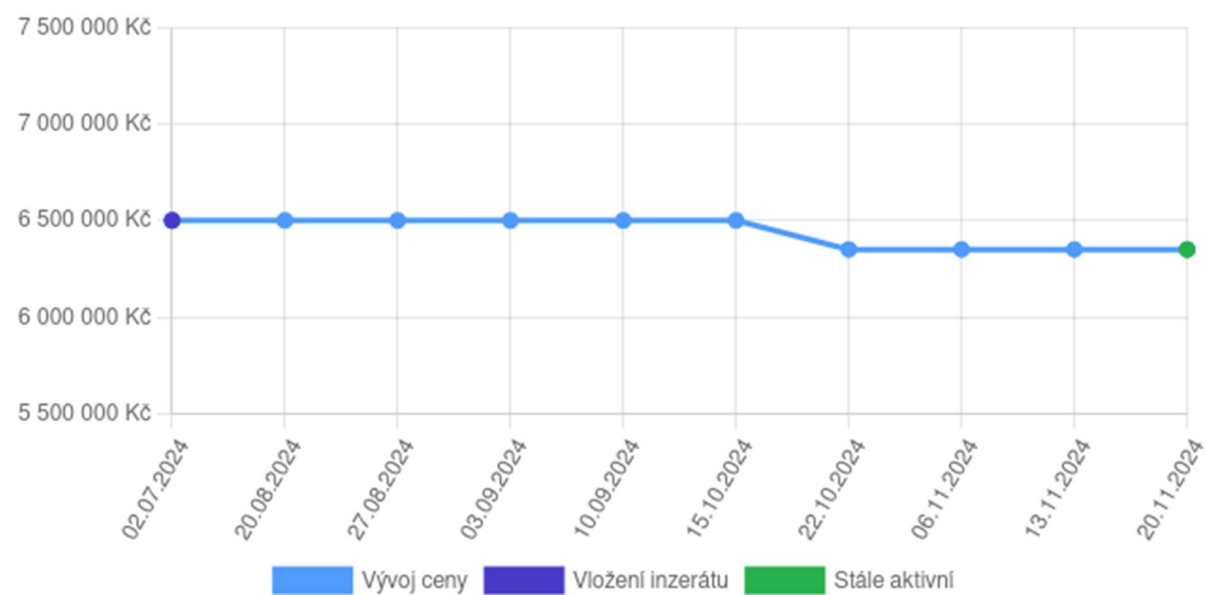
Lokalita	Brníčko, okres Šumperk	Cena	6 350 000 Kč
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1282 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V	Vytápění	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva
Užitná plocha	184 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Voda	Vodovod		

Nemůžete se rozhodnout, jestli bydlet na vesnici nebo ve městě? Tak to pro vás máme perfektní kompromis! A jestli k tomu chcete zahradu, kde bude dostatek místa pro užitkovou i relaxační zónu, pak určitě čtěte dál. Máme nyní v nabídce hezký rodinný dům o dispozici 5+1 (140m²) v historicky zajímavé obci Brníčko - Uničov. V přízemí domu se nachází předstíh, prostorná kuchyň, obývací pokoj, dvě ložnice, koupelna a WC. V patře potom chodba s pracovním koutkem a vstupem na terasu (34m²) a dva dětské pokoje. Dále je tu možnost dobudování třetího velkého pokoje s okny do dvora o výměře 26m², kde je tento prostor nyní využívám jako sklad. Dům prošel v posledních letech částečnou rekonstrukcí - elektrika, voda, podlahy, kuchyň a střecha tedy nepotřebují žádný větší zásah. Okna jsou zde také už plastová. Topení je zde kombinované - elektrika/tuhá paliva. K domu náleží zahrada o velikosti 1053m², kde se nachází samostatně vytápěná garáž i s montážní jámou a zimní zahrada. Na terasu a do zahrady je vstup francouzským oknem přímo z kuchyně. Parkování je možné před domem. Pokud Vás nemovitost zaujala, rád se s Vámi domluví na prohlídce. Financování nemovitosti pomůžeme zařídit. Zprostředkovatelský poplatek je 3% z ceny nemovitosti + DPH (230 505,-Kč). více

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

