

Ing. Jaroslav Bejšovec,

znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti, jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 22.4.1991, č.j. Spr. 1325/91 a v oboru ekonomika, odvětví ekonomická různá, specializace výpočet nájmu z bytů, nebytových prostor a pozemků, jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 15.4.2015, č.j. Spr. 603/2015-16

✉ Luční 19, 616 00 Brno

☎ +420 602 763 415

e-mail: bejsovec.areas@seznam.cz

Znalecký posudek **č. 2758 – 07/2018**

o ceně obvyklé pozemku parcely č. St. 23, jehož součástí je budova č.p. 12 – rodinný dům, pozemku parcely č. 28/2, pozemku parcely č. 31/6 a pozemku parcely č. 283/5, vše v k. ú. a obci Lipinka, okres Olomouc, Olomoucký kraj.



- Zadavatel posudku** : Ing. Tomáš Pachman
insolvenční správce
Ctiborova 3091, 272 01 Kladno
- Účel posudku** : určení ceny obvyklé coby podklad pro prodej
nemovitostí v rámci insolvenčního řízení
- Posudek podal** : Ing. Jaroslav Bejšovec
Luční 19, 616 00 Brno
tel. +420 602 763 415; bejsovec.areas@seznam.cz
- Oceňovací předpis** : odhad ceny obvyklé ve smyslu zák. č.
151/1997 Sb. o oceňování majetku v úplném
znění, s využitím vyhl. č. 441/2013 Sb. v úplném
znění a obecně platných postupů pro odhad
ceny obvyklé
- Posudek vyhotoven** : ke dni 31.1.2018
- Datum místního šetření** : 31.1.2018
- Místo, datum vyhotovení** : Brno, 12.2.2018

Úvod

Znalecký posudek o ceně obvyklé pozemku parcely č. St. 23, jehož součástí je budova č.p. 12 – rodinný dům, pozemku parcely č. 28/2, pozemku parcely č. 31/6 a pozemku parcely č. 283/5, vše v k. ú. a obci Lipinka, okres Olomouc, Olomoucký kraj je vyhotoven na základě požadavku Ing. Tomáše Pachmana, insolvenčního správce se sídlem Ctiborova 3091, 272 01 Kladno. Požadován je odhad ceny obvyklé ve stavu nemovitých věcí ke dni místního šetření, resp. ocenění. Ocenění je provedeno na základě místního šetření a informací podaných paní Věry Ogrincové Palachové, která umožnila prohlídku a zúčastnila se místního šetření.

Nález

1. Podklady pro zpracování posudku:

1.1. Podklady

- výpis z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 39 pro katastrální území a obec Lipinka ze dne 29.12.2017;
- údaje katastru nemovitostí publikované na serveru ČÚZK;
- pořízení fotodokumentace;
- údaje vlastní databáze realizovaných prodejů;
- nabídky realitních kanceláří;
- zaměření stavby;
- při místním šetření ústně sdělené údaje;
- kopie aktuální katastrální mapy ze serveru ČÚZK:





1.2 Oceňovací předpisy a použitá literatura:

1.2.1 Oceňovací související předpisy:

- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v úplném znění, dále jen „zák.“;
- vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. v úplném znění, dále jen „vyhl.“;
- skriptu „Teorie oceňování nemovitostí, díl I a II“, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., CERM Brno, 2001.

1.2.2 Názvosloví:

Úvodem jsou nejprve definovány základní pojmy v oblasti oceňování:

1.2.2.1 Cena zjištěná („administrativní“):

Cena zjištěná podle cenového předpisu.

1.2.2.2 Cena pořizovací (též „cena historická“):

Cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb je to cena v době jejich postavení) bez odpočtu opotřebení.

1.2.2.3 Cena reprodukční (též reprodukční pořizovací hodnota):

Cena, za kterou by bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

1.2.2.4 Věcná hodnota (též „časová cena věci“, „substanční hodnota“):

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

1.2.2.5 Výnosová hodnota (též „kapitalizovaná míra zisku“):

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (pronájmu nemovitosti).

1.2.2.6 Obvyklá cena (též „tržní hodnota“, „cena obecná“):

Ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

„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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena určuje hodnotu věci a určí se porovnáním“

1.2.3 Použitá metoda:

Požadavkem je stanovení aktuální ceny nemovitých věcí. Určena je tedy cena obvyklá k datu prohlídky a zaměření nemovitých věcí.

Odhad ceny obvyklé je proveden na základě obecně platných postupů pro její určování v souladu se zák. č. 151/1997 Sb. V souladu s těmito postupy bývá určována:

1.2.3.1 Věcná hodnota nákladovým způsobem

Jedná se o stanovení nákladů na pořízení staveb v současných cenách a určení opotřebení přiměřené stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný technický stav v čase hodnocení). Reprodukční cena se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá obvykle srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Rozpočtových ukazatelů stavebních objektů - ÚRS Praha, a.s., z Katalogu cen venkovních úprav a inženýrských staveb - VUT Brno – ÚSI a Expert Consulting Centre Ostrava nebo jiných kalkulací, či z vyhlášek MF ČR).

1.2.3.2 Výnosová hodnota určená výnosovým způsobem

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti. Tato metoda bere v úvahu skutečný nebo očekávaný příjem z majetku, tento příjem je diskontován odpovídající mírou výnosnosti tak, aby byla získána současná hodnota očekávaných výnosů. Očekávaný výnos se u nemovitosti zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady na provoz nemovitosti (zejména se jedná o odpisy nemovitosti, náklady na průměrnou roční údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti). Základní vztah pro výpočet výnosové hodnoty:

$$HV = \frac{\text{čistý výnos z nemovitosti za rok}}{\text{diskontní sazba}} \times 100\%$$

Důležitým bodem při stanovení výnosové hodnoty nemovitostí je určení diskontní sazby. Základem pro její výpočet je bezriziková míra výnosnosti, všeobecná prémie z vlastního jmění a specifická prémie z vlastního jmění (prémie za riziko). Zohledněn musí být též vliv daňové sazby. V případě, kdy je oceňována stavba nebo nemovitosti, které jsou ve špatném stavu a je nutno provést jejich opravu nebo rekonstrukci, uvažuje se výnosová hodnota za předpokladu uvedení nemovitostí do pronajímatelného stavu snížená o náklady na její uvedení do pronajímatelného stavu. V konkrétním případě se jedná o budovu ve zhoršeném stavu nacházející se v malé obci. Proto je jen velmi málo pravděpodobné, že by rodinný dům mohl být pronajímán za ekonomicky výhodné nájemné. Proti není výnosová hodnota určována.

1.2.3.3 Srovnatelná hodnota určená porovnávacím způsobem

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo k prodeji nabízených porovnatelných nemovitostí. Stanovené srovnatelné hodnoty se opírají o nabídky realitních kanceláří, databáze realizovaných prodejů, v konkrétním případě AZO z.o. a o vlastní databázi. Vyhodnocením těchto cen je možno stanovit s dostatečnou přesností tržní hodnotu nemovitostí.

1.3 Použité metody k určení ceny obvyklé:

Cena obvyklá (tržní hodnota) je chápána jako cena, za kterou by mohl být majetek prodán, aniž by kupující nebo prodávající byli pod jakýmkoliv nátlakem, s tím, že každý z nich má přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu (viz také § 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb.).

Pokud je obvyklá cena majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce. V rámci odhadu ceny obvyklé jsou vzaty v úvahu následující faktory:

- polohu, velikost a využitelnost pozemků a staveb
- velikost, technický stav a využitelnost stávající budov
- nejvyšší a nejlepší využití majetku
- převažující trendy v dané lokalitě, obecné podmínky a relativní poptávku po tomto druhu nemovitostí na trhu
- náklady na pořízení majetku jako nového snížené o jeho opotřebení. Opotřebení představuje ztrátu hodnoty, která je způsobena technickými, ekonomickými, morálními, právními nebo jinými vlivy.
- prodeje, poptávkové a nabídkové ceny a výši nájemného srovnatelných majetků v okolí i v celé lokalitě
- očekávaný čistý příjem z pronájmu majetku a jeho kapitalizaci pro stanovení hodnoty majetku.

Předmětem ocenění je pouze budova č.p. 12, vedlejší stavba, studna, venkovní úpravy a pozemky p.č. St. 23, č. 28/2, č. 31/6 a č. 283/5. Jakýkoliv jiný majetek jako je vnitřní zařízení, technologie nesouvisející s budovou a jejím účelem užívání, apod. byl z ocenění vyloučen.

Při stanovení indikace ceny obvyklé (tržní hodnoty) majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, příjmovou a nákladovou. Vysvětlení uvedených metod – viz výše.

Při odhadu obvyklé ceny nemovitostí je, jako jedna z výchozích hodnot pro závěrečnou analýzu, určena věcná hodnota budov na pozemku parcele č. St. 23 (věcná hodnota venkovních úprav není jednotlivě určována, neboť tyto se v daném případě nevyskytují v rozsahu větším než obvyklém a nemají podstatný vliv na cenu obvyklou; věcná hodnota venkovních úprav je určena procentuálním podílem z ceny hlavní stavby). Není určována věcná hodnota studny, neboť nejsou známy její parametry a při místním šetření je nebylo možno zjistit (mj. také nezávadnost vody). K určení věcné hodnoty je **přiměřeně** použit platný oceňovací předpis.

Dále je určena porovnávací hodnota na základě cenového porovnání. Takto zjištěné ceny jsou porovnány s cenou určenou s přiměřeným využitím cenového předpisu určenou porovnávacím způsobem (i v případě určení ceny dle cenového předpisu není samostatně určena cena studny, zastavěná plocha vedlejší stavby je určena zaměřením z katastrální mapy - jedná se o méně kvalitní stavbu, jejíž vliv na cenu obvyklou je jen minimální). Na základě analýzy těchto hodnot a jejich porovnání s trhem je odhadnuta cena obvyklá nemovitých věcí.

Na LV č. 39 pro k.ú. Lipinka je zapsáno zástavní právo smluvní, zástavní práva exekutorská, nařízení exekuce a exekuční příkaz prodeji nemovitých věcí.

Exekuce týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv. Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

1.4 Údaje o pozemcích:

Pozemek p.č.	výměra (m ²)	druh pozemku
St. 23	317	zastavěná plocha a nádvoří, součástí je rodinný dům č.p. 12
28/2	146	zahrada
31/6	253	zahrada
283/5	291	ostatní plocha neplodná půda
Celkem:	1 007	

Pozemek sestávající z parcel č. St. 23, č. 28/2, č. 31/6 a č. 283/5 má nepravidelný, jihozápadním směrem protáhlý tvar a je v severovýchodní části značně svažité. V jihozápadní části pozemku, na parcele č. St. 23 se nachází rodinný dům č.p. 12, na který severním směrem navazuje vedlejší stavba, z části údajně naposled užívaná ke garážování osobního automobilu. V prostoru vedlejší stavby se nachází studna (hloubku studny nebylo možno určit a vlastníci není údajně známa; pumpa umístěná na studni není funkční):



Směrem od ulice – severovýchodním směrem – na dům navazuje svažitá zahrada s neudržovanými porosty:





2. Celkový popis nemovitostí

2.1 Porovnání skutečnosti s dokumentací

K dispozici nebyla projektová dokumentace, proto byly základní rozměry staveb zaměřeny při místním šetření.

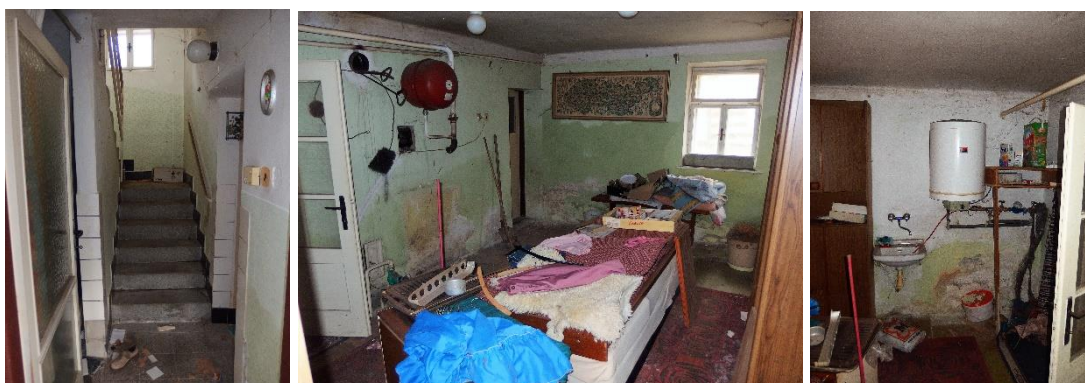
2.2 Popis nemovitostí

Rodinný dům č.p. 12 se nachází v obci Lipinka, téměř v centru obce, v zástavbě převážně rodinných domů, severozápadně od obecního úřadu a jihovýchodně od obchodu COOP, u hlavní komunikace procházející obcí. Jedná se o nepodsklepený přízemní rodinný dům s podkrovím pod částí sklonité střechy. Na rodinný dům navazuje severním směrem převážně dřevěná vedlejší stavba z části využívaná ke garážování automobilu. Od komunikace je rodinný dům oddělen oplocenou předzahrádkou, za domem se nachází svažité zahrada.

Rodinný dům zděný, zdivo je smíšené, na jižním štítu domu je patrné, že část zdiva je z nepálených cihel. Střední a severní část rodinného domu je pravděpodobně mladší – zdivo je zde převážně z pálených cihel. Údajně ve třicátých letech minulého století byla provedena částečná rekonstrukce a přístavba severní části. V sedmdesátých letech měla být provedena nástavba a vestavba podkroví. Rodinný dům je dlouhodobě neužívaný, neudržovaný a celkově ve zhoršeném stavebně technickém stavu, kdy, vzhledem k tomu, že je postaven ve svahu, je na zdivu ze zadní strany patrné masivní zavlhání. Zavlhání je patrné i na části vnitřního zdiva. Prvky krátkodobé životnosti (dřevěné rámy oken, interiérové dveře, podlahy, omítky, střešní krytina z osinkocementových šablon, vnitřní vybavení apod.) jsou na konci životnosti. Rodinný dům je odpojen od inženýrských sítí (veřejný vodovod, plynovod a elektrorozvody). Dům je odkanalizován do jímky na vyvážení, která však byla v době šetření nepřístupná a nebylo tedy možno prověřit její stav:



Vstup do domu je ze strany ulice přes vstupní halu nacházející se ve střední části domu. Z haly je přístup do koupelny vybavené plechovou vanou a na samostatný záchod, dále do prostoru schodiště do podkroví a do bývalé kuchyně s oknem orientovaným do zahrady a s podlahou pod úrovní přilehlého terénu. Z kuchyně se vchází směrem k severnímu štítu do pokoje s oknem do ulice a přes chodbu do komory, ze které je výstup směrem k vedlejší stavbě:



Ze schodišťového prostoru se směrem k jižnímu štítu vchází do dalšího pokoje s oknem do ulice. Za tímto pokojem je šatna (komora). Samostatným vstupem ze strany předzahrádky se vchází do skladu, který však byl v době šetření nepřístupný:



V podkroví se nachází schodišťová hala, ze které se vychází na terasu nad vstupem do domu a směrem k severnímu štítu se vchází do kuchyně, dále směrem do zahrady do pokoje a do ložnice při severním štítu. Z kuchyně a z ložnice je vstup do dvou komor se šikmými stropy. Směrem k jižnímu štítu se z haly vstupuje do půdního prostoru nad jižní částí rodinného domu:



Vybavení rodinného domu je standardní: na podlahách je v koupelně, ve vstupní hale a dalších komunikačních prostorách dlažba, schody jsou kryty terasem, na podlahách obytných místností jsou vlýsky, PVC a plovoucí krytiny (vše značně opotřebované). Okna jsou dvojitá v dřevěných rámech, dveře převážně hladké v kovových rámech. Omítky jsou vápenné dvouvrstvé, značně poškozené vlhkostí, obklady jsou bělninové v soc. zázemí a v kuchyni v podkroví. Vybavení kuchyně, resp. kuchyní je demontováno. V bývalé kuchyni v přízemí se nachází el. boiler (pravděpodobně nefunkční – nebylo možno ověřit) a darling. Vytápění je ústřední s plechovými radiátory. V domě je proveden rozvod teplé a studené vody. Elektroinstalace je pravděpodobně

nefunkční, resp. s ohledem na dlouhodobé neužívání rodinného domu bude nutné provést revizi elektroinstalace (a tlakové zkoušky ústředního topení).

Střecha je kryta osinkocementovými šablonami, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, rodinný dům je jištěn bleskosvodem. Základy jsou pravděpodobně kamenné a betonové, bez izolací proti zemní vlhkosti. Podlaha místností v zadní části rodinného domu je z části pod úrovní terénu, v důsledku čehož, a chybějících izolací, dochází k masivnímu zavlhání zdiva. Stropy jsou s rovným podhledem, pravděpodobně trémové.

Další popis konstrukcí a vybavení je uveden ve výpočtové tabulce.

Dále je uveden výčet místností v rodinném domě:

Výčet místností

Název podlaží				
Název místnosti		Pod. plocha (m ²)	Koeficient	Užitná (započitatelná) plocha (m ²)
1.NP				
1. vstupní hala	4,68*2,53	11,84	1,00	11,84
2. WC	1,19*0,96	1,14	1,00	1,14
3. koupelna	2,12*1,29+0,84*1,08	3,64	1,00	3,64
4. schodiště	3,86*1,64	6,33	1,00	6,33
5. pokoj	3,74*3,18	11,89	1,00	11,89
6. komora	1,07*2,18	2,33	1,00	2,33
7. sklad	1,07*2,00	2,14	1,00	2,14
8. býv. kuchyň	3,39*5,39	18,27	1,00	18,27
9. chodba	1,51*2,45	3,70	1,00	3,70
10. sklad	2,25*1,65	3,71	1,00	3,71
11. pokoj	3,27*4,35	14,22	1,00	14,22
Celkem 1.NP:		79,21		79,21
2.NP (podkroví)				
1. kuchyň	5,06*3,74	18,92	1,00	18,92
2. pokoj	3,90*3,68	14,35	1,00	14,35
3. ložnice	2,93*4,52	13,24	1,00	13,24
4. šatna	4,56*1,29	5,88	0,50	2,94
5. spíž	1,49*4,49	6,69	0,50	3,35
Celkem 2.NP		59,08		52,80
Celkem:		138,29		132,01

Vedlejší stavba nacházející se ze severní strany rodinného domu je přízemní nepodsklepená, tvořená převážně trámkovou konstrukcí (malá část je zděná). Vedlejší stavba má v přední části nízkou pultovou střechu, v zadní části sedlovou, krytou šablonami. Stropy prakticky chybí, stejně jako podlaha (viz str. 6). Stáří není věrohodně doloženo. Opotřebení je určeno odhadem na základě aktuálního stavebně technického stavu na 65 %.

2.3 Lokalizace

Obec Kramolín s cca 190 obyvateli je menší, hůře vybavenou obcí (v obci je obecní úřad, sbor dobrovolných hasičů a obchod) nacházející se severovýchodně od Mohelnice, resp. severozápadně od Uničova na silnici spojující Veleboř s Novou Hradečnou. Oceňovaný majetek se nachází téměř v centru obce, v zástavbě převážně rodinných domů.

2.4 Dopravní dostupnost

Obec je obsluhována autobusovou dopravou, autobusová zastávka se nachází ve vzdálenosti cca 50 m. Dopravní dostupnost obce je průměrně dobrá.

Příjezd a přístup k rodinnému domu je ze severozápadní strany z pozemku ve vlastnictví Olomouckého kraje (pozemek p.č. 376 – ostatní plocha silnice).

2.5 Infrastruktura

V místě je možné napojení na vodovod, plynovod a elektrorozvody. Rodinný dům je odkanalizován do jímky? – nebylo možno ověřit pro nepřístupnost stavby.

2.6 Vnější vlivy

Riziko povodně – 1 (nízké riziko). Kontaminace z dostupných podkladů nezjištěna.

2.8 Metodika

Pro odhad ceny obvyklé je použita porovnávací metoda na základě cenového porovnání s realizovanými prodeji srovnatelných nemovitostí nebo nemovitostí nabízených prostřednictvím realitní inzerce k prodeji s tím, že případně prostřednictvím inzerce zjištěné požadované ceny jsou upraveny koeficientem, který vyjadřuje skutečnost, že jen zcela výjimečně jsou nemovitosti prodávány za ceny požadované v inzerci. Cena určená porovnávacím způsobem je porovnána s věcnou hodnotou staveb a cenou pozemku s tím, že cena venkovních úprav není samostatně určována, neboť tyto nemají podstatný vliv na cenu obvyklou a nevyskytují se v rozsahu větším než obvyklém. Cena venkovních úprav je určena ve výši 3 % z ceny stavby. Pro objektivizaci odhadu ceny obvyklé je určena i cena porovnávacím způsobem s přiměřeným využitím cenového předpisu. Na základě těchto indikací je odhadnuta cena obvyklá.

Posudek

3. Věcná hodnota

K určení věcné hodnoty staveb je využit platný oceňovací předpis. Jednotková cena je použita z uvedeného cenového předpisu podle typu nebo nejbližšího typu stavby. Výsledná cena není upravována koeficientem **pp**, opotřebení je na rozdíl od metodiky cenového předpisu určeno odhadem.

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podskl. do poloviny 1.NP
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.NP
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	$18,55 \cdot 4,01 + 2,98 \cdot 7,66 + 0,54 \cdot 1,84 + 2,40 \cdot 10,16$	=	122,59
2.NP	$122,59 - (2,98 \cdot 3,06)$	=	113,47

Obestavěný prostor

OP	$122,59 \cdot (3,10 + 0,10) + 8,26 \cdot 4,01 \cdot 2,72 \cdot 0,5 + ((4,82 + 7,66) \cdot 9,42 - 4,82 \cdot 2,93 - 3,06 \cdot 2,98) \cdot 1,07 + (7,66 \cdot 9,42 - 3,06 \cdot 2,98) \cdot (2,96 - 1,07) + (7,66 \cdot 9,42 - 3,06 \cdot 2,98) \cdot 1,2 \cdot 0,5 + 4,82 \cdot 6,41 \cdot 2,55 \cdot 0,5$	=	734,62 m ³
----	--	---	-----------------------

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy a kamenné	P	100
2. Zdivo	smíšené, z hlediska cenového podstandard	P	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	dřevěný složitý krov, polovalby	N	100
5. Krytina	osinkocementová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitové omítky	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	stupně kryté terasem	S	100
12. Dveře	z hlediska cenového standardní	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	dlažby	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	teplé a studené vody	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	žumpa	P	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	z hlediska cenového standardní	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	N	7,30	100	1,54	11,24
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90

21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,99
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8199

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,00
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8199
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 588,83
Plná cena: 734,62 m ³ * 3 588,83 Kč/m ³	=	2 636 426,29 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 60,000 %	-	1 581 855,77 Kč
RD – věcná hodnota	=	1 054 570,52 Kč

Vedlejší stavba

Zastavěná plocha je, s ohledem na členitost stavby, určena zaměřením z katastrální mapy publikované na serveru ČÚZK, opotřebení je určeno odborným odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Obestavěný prostor

OP	93,04*2,10+93,04*1,00*0,5	=	241,90 m ³
----	---------------------------	---	-----------------------

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	patky a základové pásy - standardní	S	100
2. Obvodové stěny	trámková konstrukce s jednostranným obitím prkny a v zadní části zděné svislé konstrukce	N	100
3. Stropy	jen ve zděné části prkenný strop, jinak bez stropu	P	100
4. Krov	mimo zadní části nízká pultová střecha	X	100
5. Krytina	převážně opotřebovaná asfaltová lepenka s provizorním překrytím PVC folií, z části osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100

7. Úprava povrchů	dřevěná část bez úprav, zděná část s hrubými vápennými omítkami, z hlediska cenového v průměru standardní	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	S	100
11. Podlahy	chybí	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	N	31,90	100	1,54	49,13
3. Stropy	P	21,20	100	0,46	9,75
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					105,78
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0578

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,00
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0578
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 758,27
Plná cena: 241,90 m ³ * 1 758,27 Kč/m ³	=	425 325,51 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 65,000 %	-	276 461,58 Kč
Vedlejší stavba – věcná hodnota	=	148 863,93

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. RD	2 636 426,29 Kč	1 054 570,52 Kč
2. Vedlejší stavba	425 325,51 Kč	148 863,93 Kč
Celkem:	3 061 751,80 Kč	1 203 434,45 Kč
Věcná hodnota celkem (zaokrouhleno):		1 200 000,00 Kč

Venkovní úpravy

viz „Metodika“:

$$1\,203\,434,45\text{ Kč} * 0,03 = 36\,103,03\text{ Kč} \approx 40\,000,00\text{ Kč}$$

Pozemek sestávající z parcel č. St. 29, č. St. 50 a č. 36/1

Cena obvyklá pozemku je určena na základě porovnání nabídek realitní inzerce:

1)



Prodej stavebního pozemku 3 861 m²

Hrabišín, okres Šumperk

1 230 900 Kč (319 Kč za m²)

K prodeji stavební pozemek v obci Hrabišín. Pozemek se nachází na vedlejší komunikaci a je v územním plánu určený k zastavení rodinným domem. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost škola, školka, obchod, cukrárna, sportoviště a autobus. Obec Hrabišín se nachází v blízkosti měst Šumperk, Zábřeh a Uničov. V ceně projekt na příjezdovou cestu k domu. Více informací u makléře

Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N76974.

Celková cena:	1 230 900 Kč za nemovitost	Plocha pozemku:	3861 m ²
Cena za m ² :	319 Kč	Doprava:	Silnice, Autobus
ID zakázky:	N76974	Komunikace:	Asfaltová
Aktualizace:	23.01.2018		

prostřednictvím realitní inzerce (RK NEXT REALITY) je nabízen pozemek o výměře 3 861 m² v obci Hrabišín (větší a lépe vybavená obec navazující na Libinu – 0,90), určený k výstavbě rodinného domu. Požadována je cena 319,00 Kč/m², jako reálná se jeví cena okolo 290,00 Kč/m². Ve srovnání s oceňovaným pozemkem se jedná o podobně situovaný pozemek v rámci obce (1,00), hůře „zainvestovaný“ (možnost napojení na síť není uvedena, předpokládá se, že síť se u pozemku nenachází - 1,50), větší¹ (1,10), podobně využitelný (1,00) a po dobudování příjezdu podobně dostupný (viz text inzerátu - 1,00) pozemek. Na základě tohoto porovnání odhaduji cenu oceňovaného stavebního pozemku, jako by byl nezastavěný na: 430,00 Kč/m²;

¹ obecně platí nepřímá úměra mezi velikostí a cenou

2)



Prodej stavebního pozemku 1 245 m²

Hrabišín, okres Šumperk

650 000 Kč (522 Kč za m²)

Pozemek v obci Hrabišín o celkové výměře 1245 m². Na pozemku se nachází nově vybudovaný sklep o rozměru 10 m x 5 m z bloků porotherm, v ceně projektová dokumentace ke stavbě RD, 35 metrů hluboká vrtaná studna, nově vybudovaný septik, kanalizace a el.přípojka na hranici pozemku. Zajistíme výhodné financování.

Celková cena:	650 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Cena za m ² :	522 Kč	Odpad:	Veřejná kanalizace
ID zakázky:	487699	Elektřina:	400V
Aktualizace:	11.02.2018	Doprava:	Silnice
Plocha pozemku:	1245 m ²		

prostřednictvím realitní inzerce (RK MaM) je nabízen pozemek o výměře 1 245 m² v obci Hrabišín (větší a lépe vybavená obec navazující na Libinu – 0,90), určený k výstavbě rodinného domu. Požadována je cena 522,00 Kč/m², jako reálná se jeví cena okolo 470,00 Kč/m². Ve srovnání s oceňovaným pozemkem se jedná o podobně „zainvestovaný“ (1,00), podobně velký (1,00), podobně využitelný (1,00) a podobně dostupný (1,00) pozemek, na kterém je postaven zděný sklep (0,95). Na základě tohoto porovnání odhaduji cenu oceňovaného stavebního pozemku, jako by byl nezastavěný na: 400,00 Kč/m²;

3)



Prodej stavebního pozemku 1 278 m²

Libina - Dolní Libina, okres Šumperk

250 000 Kč (196 Kč za m²)

Nabízím ke koupi pozemek, o celkové výměře 1.278 m² je určen k výstavbě rodinných domů, v obci Libina, v katastrálním území Dolní Libina. Pozemek se nachází ve staré zástavbě nedaleko křižovatky na Oskavu. Na hranici pozemku veškeré inženýrské sítě, voda, plyn, elektřina a kanalizace. Součástí je i podíl na příjezdové komunikaci. Výborná dopravní dostupnost a v samotné obci je veškerá občanská vybavenost. Pozemek je umístěn na pěkném a dobře dostupném místě. Pomůžeme s financováním, přes našeho obchodního partnera.

Celková cena:	250 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu:	Klidná část obce
Cena za m ² :	196 Kč	Plocha pozemku:	1278 m ²
ID zakázky:	17-0081	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	Včera	Doprava:	Silnice, Autobus

prostřednictvím realitní inzerce (RK AVAREAL) je nabízen pozemek o výměře 1 278 m² v obci Libina (větší a lépe vybavená obec – 0,90), určený k výstavbě rodinného domu. Požadována je cena 196,00 Kč/m², jako reálná se jeví cena okolo 180,00 Kč/m². Ve srovnání s oceňovaným pozemkem se jedná o hůře situovaný pozemek v rámci obce (1,05), pravděpodobně srovnatelně „zainvestovaný“ (1,00), podobně velký (1,00), podobně využitelný (1,00) a dostupný (1,00) pozemek. Na základě tohoto porovnání odhaduji cenu oceňovaného stavebního pozemku, jako by byl nezastavěný na: 170,00 Kč/m²;

4)



Prodej stavebního pozemku 2 021 m²

Medlov - Hlívce, okres Olomouc

1 384 385 Kč (685 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji pozemek určený pro výstavbu rodinných domů. Na pozemku je nová kopaná studna. Na hranici se nachází přípojka elektrické energie, během r. 2017 zde také bude nová kanalizace. Jedná se o velmi pěkné místo s výhledem do přírody.

Celková cena:	1 384 385 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha pozemku:	2021 m ²
Cena za m ² :	685 Kč	Voda:	Místní zdroj
ID zakázky:	570592	Elektrina:	120V
Aktualizace:	30.12.2017	Doprava:	Silnice
Umístění objektu:	Okraj obce		

prostřednictvím realitní inzerce (RK MaM) je nabízen pozemek o výměře 2 021 m² v Medlově, místní část Hlivice (lépe vybavená obec, resp. část obce, ležící b sousedství Úsova – 0,85), určený k výstavbě rodinného domu. Požadována je cena 685,00 Kč/m², jako reálná se jeví cena okolo 600,00 Kč/m² – jedná se dle textu inzerátu o dlouhodobou nabídku. Ve srovnání s oceňovaným pozemkem se jedná o podobně situovaný pozemek v rámci obce (1,00), hůře zainvestovaný (1,05), větší (1,05), podobně využitelný (1,00). Na základě tohoto porovnání odhaduji cenu oceňovaného stavebního pozemku, jako by byl nezastavěný na: 560,00 Kč/m²;

4)



Prodej stavebního pozemku 15 441 m²

Šumvald - Břevenec, okres Olomouc [Panorama](#)

1 235 280 Kč (80 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji stavební pozemek v obci Šumvald, část Břevenec u Uničova. Na pozemku lze postavit více staveb. Pozemek se nachází v krásné a velmi klidné lokalitě podhůří Hrubého Jeseníku, na okraji obce. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku.

Celková cena:	1 235 280 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu:	Okraj obce
Cena za m ² :	80 Kč	Plocha pozemku:	15441 m ²
ID zakázky:	569986	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	05.01.2018	Doprava:	MHD

prostřednictvím realitní inzerce (RK MaM) je nabízen pozemek o výměře 15 441 m² v obci Šumvald nedaleko Dolní Libiny (lépe vybavená obec – 0,95), určený k výstavbě rodinného domu. Požadována je cena 80,00 Kč/m², jako reálná se jeví cena okolo 70,00 Kč/m². Ve srovnání s oceňovaným pozemkem se jedná o mírně hůře situovaný pozemek v rámci obce (1,05), výrazně hůře „zainvestovaný“ (vzhledem k velikosti pozemku bude nutno pozemek rozdělit na jednotlivá stavební místa, připojit je na sítě, které bude nutno dobudovat a dobudovat komunikace v lokalitě. Náklady na tyto úpravy jsou uvažovány ve výši cca 300,00 Kč/m²), výrazně větší (1,20) a podobně využitelný a dostupný (1,00). Na základě tohoto porovnání odhaduji cenu oceňovaného stavebního pozemku, jako by byl nezastavěný na: 380,00 Kč/m²;

Na základě výše uvedeného porovnání odhaduji cenu obvyklou pozemků parcel č. St. 23, č. 28/3, č. 31/6 a č. 283/5 na:

390,00 Kč/m²

resp. na:

$$(317 \text{ m}^2 + 146 \text{ m}^2 + 253 \text{ m}^2 + 291 \text{ m}^2) * 390,00 \text{ Kč/m}^2 \approx$$
$$\mathbf{390\,000,00 \text{ Kč}}$$

Rekapitulace věcné hodnoty (vč. ceny pozemku):

Rodinný dům	1 054 570,00 Kč
Vedlejší stavba	148 863,93 Kč
Venkovní úpravy	36 103,03 Kč
Pozemek	392 730,00 Kč
Ocenění staveb a pozemků celkem (věcná hodnota, zaokrouhleno)	1 630 000,00 Kč

4. Cena dle cenového předpisu

Základní informace

Adresa předmětu ocenění:	783 83 Lipinka
LV:	39
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Olomouc
Obec:	Lipinka
Katastrální území:	Lipinka
Počet obyvatel:	194

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 985,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,60
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{434,00 \text{ Kč/m}^2}$

Obsah ocenění

1. Pozemky
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. RD
 - 1.3. Vedlejší stavba
 - 1.4. Porosty

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a s přiměřeným využitím vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dlíčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,609}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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	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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,627}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,968}$$

1. Pozemky**1.1. pozemky****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$ Index polohy pozemku $I_P = 1,030$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar omezující využití	I	-0,03
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 %; ost. orientace	II	-0,02
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

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,950$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,950 * 1,030 = 0,920$ **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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	434,00	0,920		399,28	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 23	317	399,28	126 571,76
§ 4 odst. 1	zahrada	28/2	146	399,28	58 294,88
§ 4 odst. 1	zahrada	31/6	253	399,28	101 017,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	283/5	291	399,28	116 190,48
Stavební pozemky - celkem			1 007		402 074,96

1.2. RD**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	90 let (odhad)
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1975 (odhad)
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 023,00 Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	$18,55 * 4,01 + 2,98 * 7,66 + 0,54 * 1,84 + 2,40 * 10,16$	=	122,59 m ²
2.NP:	$122,59 - (2,98 * 3,06)$	=	113,47 m ²

Obestavěný prostor

OP:	$122,59 * (3,10 + 0,10) + 8,26 * 4,01 * 2,72 * 0,5 + ((4,82 + 7,66) * 9,42 - 4,82 * 2,93 - 3,06 * 2,98) * 1,07 + (7,66 * 9,42 - 3,06 * 2,98) * (2,96 - 1,07) + (7,66 * 9,42 - 3,06 * 2,98) * 1,2 * 0,5 + 4,82 * 6,41 * 2,55 * 0,5$	=	734,62 m ³
-----	--	---	-----------------------

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	122,59 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	236,06 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,93	

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 více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy	III	0,00
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: minimálního rozsahu	II	-0,03
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: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stavby 43 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (43 + 15) = \mathbf{0,710}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,710 = \mathbf{0,290}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,940**

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,023,00 \text{ Kč/m}^3 * 0,290 = 586,67 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 734,62 \text{ m}^3 * 586,67 \text{ Kč/m}^3 * 0,940 * 1,030 = 417\,274,37 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 417 274,37 Kč

1.3. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Obestavěný prostor

$$OP = 93,04 * 2,10 + 93,04 * 1,00 * 0,5 = 241,90 \text{ m}^3$$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	patky a základové pásy - standardní	S	100
2. Obvodové stěny	trámková konstrukce s jednostranným obitím prkny a v zadní části zděné svislé konstrukce	N	100
3. Stropy	jen ve zděné části prkenný strop, jinak bez stropu	P	100
4. Krov	mimo zadní části nízká pultová střecha	X	100
5. Krytina	převážně opotřebovaná asfaltová lepenka s provizorním překrytím PVC folií, z části osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	dřevěná část bez úprav, zděná část s hrubými vápennými omítkami, z hlediska cenového v průměru standardní	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	S	100
11. Podlahy	chybí	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	N	31,90	100	1,54	49,13
3. Stropy	P	21,20	100	0,46	9,75
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					105,78
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0578

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,00
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0578
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 758,27
Plná cena:	241,90 m ³ * 1 758,27 Kč/m ³	=	425 325,51 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 43 / 70 = 61,4 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 61,4 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Vedlejší stavba - zjištěná cena

*	0,386
=	164 175,65 Kč
*	0,968
=	158 922,03 Kč
=	158 922,03 Kč

1.4. Porosty

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	402 074,96
Celková výměra pozemku	m ²	1 007,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	140,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	55 899,20
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	2 515,46

Porosty - zjištěná cena

1.1. Pozemky:

=	2 515,46 Kč
	402 074,96 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. RD	417 274,37 Kč
1.3. Vedlejší stavba	158 922,03 Kč
1.4. Porosty	2 515,46 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+ 578 711,86 Kč

Pozemky - zjištěná cena

=	980 786,82 Kč
---	----------------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Pozemky	980 786,80 Kč
1.1. Oceňované pozemky	402 074,96 Kč
1.2. RD	417 274,40 Kč
1.3. Vedlejší stavba	158 922,00 Kč
1.4. Porosty	2 515,50 Kč
	= 980 786,80 Kč

Výsledná cena - celkem:

980 786,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

980 790,00 Kč

4. Odhad ceny porovnávacím způsobem

Odhad ceny obvyklé je proveden na základě cenového porovnání k prodeji nabízených nebo realizovaných prodejů podobných nemovitostí.

Porovnávané parametry oceňované budovy (zaokrouhleno):

obestavěný prostor:	735 m ³
podlahová plocha:	138 m ²
užitná plocha:	132 m ²
zastavěná plocha:	123 m ²
výměra pozemku:	1 007 m ²
příslušenství: vedlejší stavba, studna, venkovní úpravy	

1)



Prodej rodinného domu 253 m², pozemek 224 m²

Libina, okres Šumperk

1 490 000 Kč

Nabízíme k prodeji prostorný samostatně stojící RD s malou zahrádkou v blízkosti centra obce Libina, 35 km od Olomouce, 15 km od Šumperka, 14 km od Uničova. Celková výměra parcely 224 m², zastavěná plocha 133 m², užitná plocha 253 m². Dům o dispozici 7+2 je zděný, má tři nadzemní podlaží vč. podkrovní, je část podsklepený.

Dům byl postaven asi v r. 1925, v r. 1929 byla přistavěna veranda a kůlna, je v dobrém stavu, průběžně udržovaný – plynofikace v r. 1992, nový plyn. kotel r. 2015, nová koupelna r. 2010, část nové lino. V přízemí se nachází vstupní veranda, chodba, samostatné WC s oknem, koupelna se sprchovým koutem a umyvadlem, kuchyň s jídelním koutem (dřez, vařič), pokoj a 1 velká místnost (možnost využití jako další pokoj, prodejna, dílna, popř. garáž). V 1. patře jsou 2 průchozí pokoje, velká nová kuchyň (dřez, el. sporák), ložnice, menší pokoj a balkon. V podkrovní 1 pokoj + 2x půdní prostor (lze dobudovat další 2 pokoje).

Objekt je zděný (tl. 45 cm), střecha sedlová, krytina eternitové šablony, okna dřevěná kastlová, vnitřní dveře dřevěné, vstupní dveře dřevěné, schody dřevěné, oplechování pozink. Podlahy - prkenné + lino, v chodbě dlažba. IS – el., plyn, obecní vodovod, septik. Vytápění – ústřední, plynové (kotel v suterénu), nebo tuhá paliva. Ohřev vody – plyn. U domu menší zahrádka, za domem nepodsklepená zděná kůlna (11,5 m²). Pozemek oplocen. Tel. přípojka. Měsíční náklady na bydlení 4800 Kč.

Parkování na ulici – před domem 1 parkovací místo, 20 m od domu menší parkoviště. Možnost 1 garáže a park. místa na pozemku u domu (nutné rozšířit příjezdovou lávku k domu), orientace pokojů na Z. Bydlení v centru obce, v blízkosti obchody, restaurace, lékaři, služby, škola, školka, autobus, v obci vlak. Dům lze využít na bydlení jedno nebo dvougenerační, popř. spojit bydlení s podnikáním. K nastěhování ihned. Po dohodě je možné zanechat i vybavení domu. Cena vč. právního servisu a provize RK.

Celková cena:	1 490 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	9005/17
Aktualizace:	02.02.2018
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Plocha zastavěná:	133 m ²
Užitná plocha:	253 m ²

Střecha:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva, Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Septik
Telekomunikace:	Telefon
Elektrika:	230V
Doprava:	Vlak, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

obestavěný prostor
podlahová plocha
výměra pozemku
typ nemovitosti
lokalita
stáří
údržba
vybavení

(užitná plocha)

zděný větší rodinný dům 7+1
lépe vybavená obec
podobné (1925)
lepší
podobné

-- m³
253 m²
224 m²
K₁ 1,10
K₂ 0,90
K₃ 1,00
K₄ 0,90
K₅ 1,00

příslušenství	menší kůlna	K ₆	1,02
pozemek	menší pozemek	K ₇	1,10
zdroj nabídky	nabídka realitní kanceláře	K _z	0,90
koef. cen. porovnání		K _c	1,00
datum prodeje	aktuální nabídka		
cena		1490000,00	Kč
cena upravená na zdroj		1341000,00	Kč
Odhadovaná tržní hodnota oceňovaných nemovitostí na základě porovnání:			
			731454,55 Kč

2)



Prodej rodinného domu 260 m², pozemek 901 m²

Police, okres Šumperk [Panorama](#)

1 990 000 Kč

Prodej rodinného domu v obci Police. Dům je v zachovalém stavu, který odpovídá jeho stáří. V přízemí domu se nachází vstup, předstíř s komorou a WC, dále pak kuchyně se spížímkou, za ní je ložnice se vstupem do koupelny, která je průchozí do dalšího pokoje. V přízemí je dále prostorný obývací pokoj. V 1. patře jsou 2 pokoje a půda. Dům má 2 vstupy, takže je možné ho využívat jako dvougenerační bydlení, nebo pro bydlení a zároveň pro podnikání. Dům je napojen na veřejný vodovod, plyn vytápění na tuhá paliva. Součástí domu je technická část - 2x garáž, dílna a bývalý chlév s klenbovými stropy. Celková výměra pozemku, včetně zastavěné plochy pod domem, činí 901 m². Dům sousedí s dalším rodinným domem, který je možné také koupit. V případě zájmu zajistíme financování prostřednictvím našeho hypotečního centra.

Celková cena:	1 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	623106
Aktualizace:	11.02.2018
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	V bloku
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	297 m ²
Užitná plocha:	260 m ²
Plocha podlahová:	260 m ²

Plocha pozemku:	901 m ²
Plocha zahrady:	604 m ²
Parkování:	2
Voda:	Dálkový vodovod
Odpad:	Septik
Telekomunikace:	Telefon
Elektrika:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	Částečně
Výťah:	✗

obestavěný prostor		--	m ³
podlahová plocha	(užitná plocha)	260	m ²
výměra pozemku		901	m ²
typ nemovitosti	zděný větší rodinný dům	K ₁	1,10
lokalita	obec u Úsova, mírně větší, mírně lépe vybavená	K ₂	0,95
stáří	není uvedeno, pravděpodobně podobné	K ₃	1,00
údržba	lepší	K ₄	0,95
vybavení	podobné	K ₅	1,00
příslušenství	dvojgaráž, dílna	K ₆	0,90
pozemek	podobně velký	K ₇	1,00
zdroj nabídky	nabídka realitní kanceláře	K _z	0,90
koef. cen. porovnání		K _c	0,89
datum prodeje	aktuální nabídka		
cena		1990000,00	Kč
cena upravená na zdroj		1791000,00	Kč
Odhadovaná tržní hodnota oceňovaných nemovitostí na základě porovnání:			

846040,85 Kč

3)



Prodej rodinného domu 230 m², pozemek 762 m²

Troubelice, okres Olomouc Panorama

1 690 000 Kč

Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům, umístěný v obci Troubelice. Dům je umístěn v atraktivní části obce, na slunném a rovinatém místě, v původní staré zástavbě, na výjezdu z centra obce směrem na Medlov. Samotný dům je přízemní, s obytným podkrovím a částečným podsípením. V přízemí domu jsou umístěny 2 obytné pokoje, kuchyně a zázemí – veranda, spiž, chodba se schodištěm, koupelna a WC. V podkrovní části je umístěn další 1 obytný pokoj, komora, chodba s přístupem na venkovní terasu a volná půda s potenciálem pro další vestavbu. Samotný dům je umístěn v přední části pozemku - v uliční čáře, zadní část pozemku je využita jako zahrada s klidovou zónou. Pozemek je jako celek rovinatý, oplocený, s ovocnými stromy a doplňkovými stavbami – garáž a zahradní domek. Přístup na pozemek je zajištěn z přilehlé cesty. Dům je kompletně napojen na IS – obecní vodovod, splaškovou kanalizaci, plyn a elektřinu. Na pozemku je navíc vlastní studna. Dům je vytápěn ústředně plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva, ohřev TUV je řešen el. bojlerem. Plocha pozemku vč. zastavěné plochy činí 762 m². V blízkém dosahu domu je veškerá občanská vybavenost obce. Energetická třída domu „G“. Dům je po domluvě ihned volný, vhodný k celkové rekonstrukci. Dojezdová vzdálenost Uničov 6 km, Mohelnice 15 km, Šumperk 22 km. S ohledem na atraktivní lokalitu a možnost dům upravit dle vlastních představ, doporučujeme ke koupi.

Celková cena:	1 690 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Stálek:	✓
Poznámka k ceně:	cena k osobnímu jednání	Parkování:	✓
Aktualizace:	20.01.2018	Garáž:	✓
ID:	4280381788	Rok kolaudace:	1958
Stavba:	Cihlová	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Ústřední plynové
Poloha domu:	Samostatný	Plyn:	Plynovod
Umístění objektu:	Centrum obce	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Plocha zastavěná:	180 m²	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	230 m²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Plocha podlahová:	110 m²	Vybavení:	✗
Plocha pozemku:	762 m²		

obestavěný prostor	--	m³
podlahová plocha (užitná plocha)	230	m²
výměra pozemku	762	m²
typ nemovitosti	zděný větší rodinný dům	K ₁ 1,05
lokalita	lépe vybavená obec	K ₂ 0,90
stáří	není uvedeno	K ₃ 1,00
údržba	lepší	K ₄ 0,90
vybavení	lepší	K ₅ 0,95
příslušenství	garáž, zahradní domek	K ₆ 0,95
pozemek	mírně menší pozemek	K ₇ 1,05
zdroj nabídky	nabídka realitní kanceláře	K _z 0,90
koef. cen. porovnání		K _c 0,81
datum prodeje	aktuální nabídka	
cena	1690000,00	Kč
cena upravená na zdroj	1521000,00	Kč
Odhadovaná tržní hodnota oceňovaných nemovitostí na základě porovnání:		

739206,00 Kč

4)



Prodej rodinného domu 290 m², pozemek 5 535 m²

Dlouhá Loučka - Plinkout, okres Olomouc [Panorama](#)

990 000 Kč

Nabízíme k prodeji zemědělskou usedlost v obci Dlouhá Loučka, část Plinkout. Součástí je dvoupatrový dům k bydlení před rekonstrukcí s možností vybudování půdní vestavby, hospodářské budovy, zahrada a pole. Celková výměra pozemku včetně pole je 5825 m². Klidná lokalita, veškerá občanská vybavenost v 3 km vzdálené obci Dlouhá Loučka. Volné ihned.

Celková cena:	990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha podlahová:	220 m ²
ID zakázky:	367746	Plocha pozemku:	5535 m ²
Aktualizace:	29.01.2018	Plocha zahrady:	5535 m ²
Stav:	Prodáno	Parkování:	1
Stavba:	Cihlová	Voda:	Místní zdroj
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Topení:	Lokální tuhá paliva
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Veřejná kanalizace, Jímka
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektrika:	230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Silnice
Podlaží:	2	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná:	290 m ²	Vybavení:	✗
Užitná plocha:	290 m ²		

obestavěný prostor		--	m ³
podlahová plocha		220	m ²
výměra pozemku		5535	m ²
typ nemovitosti	zděný větší rodinný dům, součást zemědělské usedlosti	K ₁	1,10
lokalita	odlehlá část obce, porovnatelná až mírně horší lokalita	K ₂	1,05
stáří	není uvedeno	K ₃	1,00
údržba	podobná	K ₄	1,00
vybavení	podobné	K ₅	1,00
příslušenství	zemědělské budovy	K ₆	0,95
pozemek	velký pozemek, z části orná půda	K ₇	1,05
zdroj nabídky	nabídka realitní kanceláře (dle RK byla nemovitost již prodána)	K _z	1,00
koef. cen. porovnání		K _c	1,15
datum prodeje	aktuální nabídka		
cena		990000,00	Kč
cena upravená na zdroj		990000,00	Kč
Odhadovaná tržní hodnota oceňovaných nemovitostí na základě porovnání:			
		714150,00	Kč

Na základě výše uvedeného porovnání odhaduji současnou porovnávací hodnotu pozemku parcely č. St. 23, jehož součástí je budova č.p. 12 – rodinný dům, pozemku parcely č. 28/2, pozemku parcely č. 31/6 a pozemku parcely č. 283/5, vše v k. ú. a obci Lipinka, okres Olomouc, Olomoucký kraj na:

$$(731\,454,55 \text{ Kč} + 846\,040,85 \text{ Kč} + 739\,206,00 \text{ Kč} + 714\,150,00 \text{ Kč})/4 = 757\,712,85 \text{ Kč} \approx$$

760 000,00 Kč

5. Závěrečná analýza a odhad aktuální ceny obvyklé

Jako indikace ceny obvyklé byla určena věcná hodnota staveb a cena obvyklá pozemku. Věcná hodnota vyjadřuje spíše technickou hodnotu stavby (avšak v případě speciálních staveb, se kterými se obvykle neobchoduje, bývá využívána jako indikace obecné ceny). Ve větších městech bývají rezidenční stavby prodávány nad věcnou hodnotou, naopak v menších obcích pod touto hodnotou. Současně byla určena cena porovnávacím způsobem s využitím cenového předpisu. Dále byla určena cena porovnávacím způsobem, která je nejpřesnější indikací obvyklé ceny. Proto je jako východisko pro odhad ceny vzata porovnávací hodnota, přičemž jsou zohledněny silné a slabé stránky oceňovaného majetku, kterými jsou:

Silné stránky:

- velké pozemky;
- umístění v centru obce;
- možnost parkování na vlastním pozemku.

Slabé stránky:

- zhoršený stav v důsledku zanedbané údržby a s tím spojené značné náklady na rekonstrukci;
- naddimenzovaná stavba
- neudržovaná vedlejší stavba;
- nevhodné dispoziční řešení;
- nízká poptávka po srovnatelných nemovitých věcech v malých obcích na Šumpersku a Rýmařovsku.

Aktuální obvyklá cena pozemku parcely č. St. 23, jehož součástí je budova č.p. 12 – rodinný dům, pozemku parcely č. 28/2, pozemku parcely č. 31/6 a pozemku parcely č. 283/5, vše v k. ú. a obci Lipinka, okres Olomouc, Olomoucký kraj je odhadnuta na:

760 000,00 Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a indikací tržní hodnoty odhaduji cenu obvyklou pozemku parcely č. St. 23, jehož součástí je budova č.p. 12 – rodinný dům, pozemku parcely č. 28/2, pozemku parcely č. 31/6 a pozemku parcely č. 283/5, vše v k. ú. a obci Lipinka, okres Olomouc, Olomoucký kraj k datu prohlídky na:

760 000,00 Kč

Slovy: Sedmsetšedesáttisíc korun českých

V Brně 12. února 2018

Ing. Jaroslav Bejšovec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 22.4.1991, č.j. Spr. 1325/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2758 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji na základě dokladu číslo 618.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.12.2017 17:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 99 INS 17995 / 2017 pro Tomáš Pachman, Ing.

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 540005 Lipinka

Kat.území: 684104 Lipinka

List vlastnictví: 39

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Ogrincová Palachová Věra, U libeňského pivovaru 1440/28, 536106/269
Libeň, 18000 Praha 8

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 23

317 zastavěná plocha a
nádvoříSoučástí je stavba: Lipinka, č.p. 12, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 23

28/2

146 zahrada

zemědělský půdní
fond

31/6

253 zahrada

zemědělský půdní
fond

283/5

291 ostatní plocha

neplodná půda

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

V-4310/2001-809

Modrá pyramida stavební spořitelna, Parcela: St. 23

Z-14496/2004-805

a.s., Bělehradská 222/128, Parcela: 28/2

Z-14496/2004-805

Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: Parcela: 283/5

Z-14496/2004-805

60192852 Parcela: 31/6

Z-14496/2004-805

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml. o úvěru č. 1 848 516 9 51, pro
pohledávku ve výši 381.000,-Kč, budoucí pohledávky do výše 381.000,-Kč ze dne
31.10.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.11.2001.

V-4310/2001-809

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 1.360,- Kč s příslušenstvím

Česká pojišťovna a.s., Spálená Parcela: St. 23

Z-6930/2012-805

75/16, Nové Město, 11000 Praha 1, Parcela: 28/2

Z-6930/2012-805

RČ/IČO: 45272956 Parcela: 283/5

Z-6930/2012-805

Parcela: 31/6

Z-6930/2012-805

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Praha 6, JUDr. Jan Grosam 025Ex-167/2012 -12 ze dne 15.03.2012. Právní moc ke
dni 22.03.2012.

Z-6930/2012-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 4.675,09 Kč s příslušenstvím a náklady soudního řízení

O2 Czech Republic a.s., Za Parcela: St. 23

Z-3262/2013-805

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.12.2017 17:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 540005 Lipinka

Kat.území: 684104 Lipinka

List vlastnictví: 39

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Brumlovkou 266/2, Michle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 60193336Parcela: 28/2
Parcela: 283/5
Parcela: 31/6Z-3262/2013-805
Z-3262/2013-805
Z-3262/2013-805Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Brno-město, Mgr. Ing. Josef Cingroš 009EX-2034/2012 -16 ze dne 19.02.2013.

Z-3262/2013-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 4.662,- Kč s příslušenstvím a náklady soudního nalézacího řízení

T-Mobile Czech Republic a.s.,
Tomičkova 2144/1, Chodov, 14800
Praha 4, RČ/IČO: 64949681Parcela: St. 23
Parcela: 28/2
Parcela: 283/5
Parcela: 31/6Z-6385/2013-805
Z-6385/2013-805
Z-6385/2013-805
Z-6385/2013-805Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Chrudim, Mgr. Petr Jaroš 129EX-10241/2012 -9 ze dne 14.12.2012.

Z-25134/2012-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

jistina ve výši 5.000,- Kč s příslušenstvím

Český inkasní kapitál, a.s.,
Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:
27646751Parcela: St. 23
Parcela: 28/2
Parcela: 283/5
Parcela: 31/6Z-6385/2013-805
Z-6385/2013-805
Z-6385/2013-805
Z-6385/2013-805Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Praha-východ, JUDr. Marcel Smékal 081EX-45039/2010 -8J ze dne 22.02.2011.

Z-3916/2011-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

jistina ve výši 11 881,00 Kč s příslušenstvím

Pražská energetika, a.s., Na hroudě
1492/4, Vršovice, 10000 Praha 10,
RČ/IČO: 60193913Parcela: St. 23
Parcela: 28/2
Parcela: 283/5
Parcela: 31/6Z-26405/2013-805
Z-26405/2013-805
Z-26405/2013-805
Z-26405/2013-805Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský
úřad Praha-východ - JUDr. Marcel Smékal 081 EX-54513/2011 -062 ze dne 06.12.2013.

Z-26405/2013-805

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 081 EX-54513/2011 -062.
Právní moc ke dni 11.12.2013. Právní účinky zápisu ke dni 13.01.2014. Zápis
proveden dne 04.02.2014.

Z-277/2014-805

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění dluhu ve výši 2 113,-Kč s příslušenstvím

Český inkasní kapitál, a.s.,
Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:Parcela: St. 23
Parcela: 28/2
Parcela: 283/5V-10035/2015-805
V-10035/2015-805
V-10035/2015-805

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.12.2017 17:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 540005 Lipinka

Kat.území: 684104 Lipinka

List vlastnictví: 39

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

27646751

Parcela: 31/6

V-10035/2015-805

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha-východ, JUDr. Marcel Smékal 081EX-11133/2013 -051 ze dne 27.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2015. Zápis proveden dne 19.06.2015.

V-10035/2015-805

Pořadí k 27.05.2015 20:41

o Nařízení exekuce

Ogrincová Palachová Věra, U libeňského pivovaru
1440/28, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 536106/269
Z-11771/2007-809

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce v Šumperku č.j. 22Nc-1791/2007 -4 ze dne 30.08.2007; uloženo na prac. Šumperk

Z-11771/2007-809

o Nařízení exekuce

Ogrincová Palachová Věra, U libeňského pivovaru
1440/28, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 536106/269
Z-2421/2008-809

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce v Šumperku č.j. 14Nc-1051/2008 -4 ze dne 11.01.2008; uloženo na prac. Šumperk

Z-2421/2008-809

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor:
JUDr. Marcel Smékal,
Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

Ogrincová Palachová Věra, U libeňského pivovaru
1440/28, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 536106/269
Z-1805/2011-809

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce v Šumperku, č.j. 22EXE 160/2011-10 ze dne 20.01.2011; uloženo na prac. Šumperk

Z-1805/2011-809

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Ogrincová Palachová Věra, U libeňského pivovaru
1440/28, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 536106/269
Parcela: St. 23 Z-3912/2011-805
Parcela: 28/2 Z-3912/2011-805
Parcela: 283/5 Z-3912/2011-805
Parcela: 31/6 Z-3912/2011-805

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ - JUDr. Marcel Smékal 081 EX-45039/2010 -7J ze dne 22.02.2011.

Z-3912/2011-805

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.12.2017 17:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 540005 Lipinka
 Kat.území: 684104 Lipinka List vlastnictví: 39
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

Ogrincová Palachová Věra, U libeňského pivovaru
 1440/28, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 536106/269
 Parcela: St. 23 Z-6179/2012-805
 Parcela: 28/2 Z-6179/2012-805
 Parcela: 283/5 Z-6179/2012-805
 Parcela: 31/6 Z-6179/2012-805

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6, JUDr. Jan Grosam 025EX-167/2012 -11 ze dne 15.03.2012.

Z-6179/2012-805

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4
 Ogrincová Palachová Věra, U libeňského pivovaru
 1440/28, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 536106/269
 Z-95390/2013-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 15 EXE-890/2012 -22 (ve znění Usnesení čj. 15 EXE-890/2012-27 ze dne 20.6.2012, právní moc ke dni 29.8.2012) ze dne 28.03.2012.
 Právní moc ke dni 29.08.2012; uloženo na prac. Praha

Z-95390/2013-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Ogrincová Palachová Věra, U libeňského pivovaru
 1440/28, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 536106/269
 Parcela: St. 23 Z-664/2014-805
 Parcela: 28/2 Z-664/2014-805
 Parcela: 283/5 Z-664/2014-805
 Parcela: 31/6 Z-664/2014-805

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Jeseník - JUDr. Antonín Dohnal 014 EX-439/2008 -7 ze dne 11.02.2008.

Z-4940/2008-805

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62,
 140 00 Praha 4

Ogrincová Palachová Věra, U libeňského pivovaru
 1440/28, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 536106/269
 Z-30280/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX 11133/13-012 k 22 EXE-1168/2013 -11 ze dne 13.06.2013. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2015. Zápis proveden dne 03.06.2015; uloženo na prac. Praha

Z-30280/2015-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Ogrincová Palachová Věra, U libeňského pivovaru
 1440/28, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 536106/269
 Parcela: St. 23 Z-5972/2015-805

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.
 strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.12.2017 17:55:02

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 540005 Lipinka

Kat.území: 684104 Lipinka

List vlastnictví: 39

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela:	28/2	Z-5972/2015-805
Parcela:	283/5	Z-5972/2015-805
Parcela:	31/6	Z-5972/2015-805

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ - JUDr. Marcel Smékal 081 EX-11133/2013 -062 ze dne 23.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.07.2015. Zápis proveden dne 05.08.2015; uloženo na prac. Olomouc

Z-5972/2015-805

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 20.09.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.11.2001.

V-4311/2001-809

Pro: Ogrincová Palachová Věra, U libeňského pivovaru 1440/28, Libeň, 18000 Praha 8

RČ/IČO: 536106/269

o Rozsudek soudu o vypořádání SJM Okresní soud v Šumperku 18C-71/2010 -572 ze dne 16.09.2016. Právní moc ke dni 12.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 23.11.2016. Zápis proveden dne 16.12.2016.

V-19907/2016-805

Pro: Ogrincová Palachová Věra, U libeňského pivovaru 1440/28, Libeň, 18000 Praha 8

RČ/IČO: 536106/269

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
28/2	72941	146
31/6	72941	11
	74068	242

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.12.2017 17:58:19