# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

**číslo 4901-20142**

**o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 31, součástí je stavba: Osikov, č.p. 24, rodinný dům, zapsaných na LV číslo 84,**
**katastrální území Osikov, obec Bratrušov, okres Šumperk**

**Účel ocenění:** Pro stanovení obvyklé ceny

**Objednavatel :** Zemědělský podnik Razová, státní podnik v likvidaci, IČ 13642090
Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 Řepy

**Zhotovitel:** Zdeněk Vašíček
Teplická 232, 753 01 Hranice
IČ: 42058171 telefon: 602 778 374 e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

| | | | |
|---|---|---|---|
| Stav ke dni: | 22.05.2020 | Datum místního šetření: | 22.05.2020 |
| Počet stran: | 20 stran | Počet příloh: 3 | Počet vyhotovení: 3 |

V Hranicích, dne 26.05.2020

# A. NÁLEZ

**Znalecký úkol**
Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 31, součástí je stavba: Osikov, č.p. 24, rodinný dům, zapsaných na LV číslo 84,
katastrální území Osikov, obec Bratrušov, okres Šumperk

**Základní pojmy a metody ocenění**
Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

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

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
- porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
- výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.
Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:
- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:
- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci

- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:
- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu dozoru (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

**Základní informace**

| | |
|---|---|
| Katastrální údaje : | kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Bratrušov, k.ú. Osikov |
| Adresa nemovité věci: | Osikov, 787 01 Bratrušov |

**Vlastnické a evidenční údaje:**
Zemědělský podnik Razová, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6

**Přehled podkladů**
- výpis do KN ze dne 20.05.2020, LV číslo 843, k.ú. Bratrušov
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky paní Janou Vašíčkovou
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z územního plánu

**Celkový popis:**
Oceňované nemovité věci se nachází ve středu místní části Osikov, jižně od silnice, která prochází obcí. Na svažitém pozemku se nachází neobyvatelný, zdevastovaný rodinný dům ve velmi špatném stavu. Dům není napojen na žádné sítě. Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 24 a pozemek. Podle ortofoto je patrné, že rodinný dům se nachází na pozemku p.č. St. 31, 42 a 107. Z důvodu havarijního stavu objektu nebylo možno provést kompletní prohlídku vnitřku objektu. Některé míry a vybavení bylo odhadnuto. Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

# B. OBSAH

## Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Pozemek

## Obsah tržního ocenění majetku

**1. Porovnávací hodnota**
1.1. Porovnání

# C. OCENĚNÍ

## Ocenění prováděné podle cenového předpisu

| | |
|---|---|
| Adresa předmětu ocenění: | Osikov |
| | 787 01 Bratrušov |
| LV: | 84 |
| Kraj: | Olomoucký |
| Okres: | Šumperk |
| Obec: | Bratrušov |
| Katastrální území: | Osikov |
| Počet obyvatel: | 624 |

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 305,00 Kč/m$^2$**

**Koeficienty obce**

| **Název koeficientu** | **č.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel | IV | 0,65 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D | III | 0,85 |
| O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,03 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn | III | 0,70 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) | IV | 0,90 |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * $O_1$ * $O_2$ * $O_3$ * $O_4$ * $O_5$ * $O_6$ = **421,00 Kč/m$^2$**

**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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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 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 | IV | 1,00 |

| | | |
|---|---|---|
| záplav | | |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,10 |
| 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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}990}$

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

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

Index polohy

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

| **Název znaku** | **č.** | $\mathbf{P_i}$ |
|---|---|---|
| 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 - V blízkosti se nachází čistírna odpadních vod. | 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 částečně dostupná občanská vybavenost obce | II | -0,02 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce | II | -0,01 |
| 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 - Území je stabilizované. | II | 0,00 |

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}990}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,980**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,990**

## 1. Rodinný dům

Přízemní, samostatně stojící, podsklepený, rodinný dům, bez obytného podkroví, se sedlovou střechou, se nachází na pozemku p.č. St. 31, 42 a 107 . Byl napojen na elektřinu a vodu ze studny. Sítě jsou odpojeny. Objekt byl postaven asi před 100 lety. Během užívání byl minimálně opravován, je ve velmi špatném stavu. Objekt není užíván již řadu let a je neobyvatelný. Do objektu zatéká. Stavební stav je havarijní.

Dispoziční řešení: V prvním podzemním podlaží se nachází sklepy a prostory koupelna a záchodu. V prvním nadzemním podlaží se nachází dva pokoje a kuchyň, chodba a sklad.

Objekt není udržovaný a je velmi podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně objektu jsou přípojky sítí a zpevněné plochy.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | § 13, typ C |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Podsklepení: | podsklepená |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Střecha: | se šikmou nebo strmou střechou |
| Počet nadzemních podlaží: | s jedním nadzemním podlažím |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 111 |

Nemovitá věc není součástí pozemku

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| **Název** | | **Zastavěná plocha** [m$^2$] | **výška** |
|---|---|---|---|
| 1. PP | 13,20*8,80+5,00*4,00 = | 136,16 | 2,30 m |
| 1. NP | 25,20*8,80+5,00*4,00 = | 241,76 | 3,00 m |
| | | **377,92 m$^2$** | |

**Obestavěný prostor**

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

| **Typ** | **Název** | | **Obestavěný prostor** [m$^3$] |
|---|---|---|---|
| PP | 1. PP | (13,20*8,80+5,00*4,00)*(2,30) = | 313,17 |
| NP | 1. NP | (25,20*8,80)*(3,70)+(5,00*4,00)*(2,00) = | 860,51 |
| Z | zastřešení | (25,20*8,80)*(3,70*0,5)+(5,00*4,00)*(0,30*0,5) = | 413,26 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **1 586,94 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 | kamenné | P | 100 |
| 2. Zdivo | cihelné, poškozena statika | P | 100 |
| 3. Stropy | trámové, s rovným podhledem, poškozené | P | 100 |
| 4. Střecha | sedlová, poškozené | P | 100 |
| 5. Krytina | eternitové šablony, poškozené, zatéká | P | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | ne | C | 100 |
| 7. Vnitřní omítky | vápenné, poškozené | P | 100 |
| 8. Fasádní omítky | břízolit, poškozené | P | 100 |
| 9. Vnější obklady | ne | C | 100 |
| 10. Vnitřní obklady | ne | C | 100 |
| 11. Schody | dřevěné | P | 100 |
| 12. Dveře | dřevěné | P | 100 |
| 13. Okna | dřevěné | P | 100 |
| 14. Podlahy obytných místností | prkna | P | 100 |
| 15. Podlahy ostatních místností | dlažby | P | 100 |
| 16. Vytápění | ne | C | 100 |
| 17. Elektroinstalace | ne | C | 100 |
| 18. Bleskosvod | ne | C | 100 |
| 19. Rozvod vody | ne | C | 100 |
| 20. Zdroj teplé vody | ne | C | 100 |
| 21. Instalace plynu | ne | C | 100 |
| 22. Kanalizace | ne | C | 100 |
| 23. Vybavení kuchyně | ne | C | 100 |
| 24. Vnitřní vybavení | ne | C | 100 |
| 25. Záchod | ne | C | 100 |
| 26. Ostatní | ne | C | 100 |

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy | P | 5,40 | 100 | 0,46 | 2,48 |
| 2. Zdivo | P | 23,40 | 100 | 0,46 | 10,76 |
| 3. Stropy | P | 9,10 | 100 | 0,46 | 4,19 |
| 4. Střecha | P | 5,40 | 100 | 0,46 | 2,48 |
| 5. Krytina | P | 3,30 | 100 | 0,46 | 1,52 |
| 6. Klempířské konstrukce | C | 0,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Vnitřní omítky | P | 6,10 | 100 | 0,46 | 2,81 |
| 8. Fasádní omítky | P | 2,80 | 100 | 0,46 | 1,29 |
| 9. Vnější obklady | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Vnitřní obklady | C | 2,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Schody | P | 2,30 | 100 | 0,46 | 1,06 |
| 12. Dveře | P | 3,20 | 100 | 0,46 | 1,47 |
| 13. Okna | P | 5,10 | 100 | 0,46 | 2,35 |
| 14. Podlahy obytných místností | P | 2,10 | 100 | 0,46 | 0,97 |
| 15. Podlahy ostatních místností | P | 1,30 | 100 | 0,46 | 0,60 |
| 16. Vytápění | C | 5,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 17. Elektroinstalace | C | 4,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 18. Bleskosvod | C | 0,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Rozvod vody | C | 2,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 20. Zdroj teplé vody | C | 1,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Instalace plynu | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Kanalizace | C | 2,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vybavení kuchyně | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Vnitřní vybavení | C | 4,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Záchod | C | 0,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Ostatní | C | 4,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 31,98 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,3198** |

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy | P | 5,40 | 100,00 | 0,46 | 2,48 | 7,76 | 100 | 150 | 66,67 | 5,1736 |
| 2. Zdivo | P | 23,40 | 100,00 | 0,46 | 10,76 | 33,65 | 100 | 100 | 100,00 | 33,6500 |
| 3. Stropy | P | 9,10 | 100,00 | 0,46 | 4,19 | 13,10 | 100 | 100 | 100,00 | 13,1000 |
| 4. Střecha | P | 5,40 | 100,00 | 0,46 | 2,48 | 7,75 | 100 | 100 | 100,00 | 7,7500 |
| 5. Krytina | P | 3,30 | 100,00 | 0,46 | 1,52 | 4,75 | 100 | 100 | 100,00 | 4,7500 |
| 7. Vnitřní omítky | P | 6,10 | 100,00 | 0,46 | 2,81 | 8,79 | 100 | 100 | 100,00 | 8,7900 |
| 8. Fasádní omítky | P | 2,80 | 100,00 | 0,46 | 1,29 | 4,03 | 50 | 100 | 50,00 | 2,0150 |
| 11. Schody | P | 2,30 | 100,00 | 0,46 | 1,06 | 3,31 | 100 | 100 | 100,00 | 3,3100 |
| 12. Dveře | P | 3,20 | 100,00 | 0,46 | 1,47 | 4,60 | 50 | 100 | 50,00 | 2,3000 |
| 13. Okna | P | 5,10 | 100,00 | 0,46 | 2,35 | 7,35 | 100 | 100 | 100,00 | 7,3500 |
| 14. Podlahy obytných místností | P | 2,10 | 100,00 | 0,46 | 0,97 | 3,03 | 100 | 100 | 100,00 | 3,0300 |
| 15. Podlahy ostatních místností | P | 1,30 | 100,00 | 0,46 | 0,60 | 1,88 | 100 | 100 | 100,00 | 1,8800 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | **93,1 %** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/$m^3$]: | = | 2 130,- |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,3198 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,2540 |
| Základní cena upravená [Kč/$m^3$] | = | **1 228,29** |
| **Plná cena:** 1 586,94 $m^3$ * 1 228,29 Kč/$m^3$ | = | **1 949 222,53 Kč** |
| Koeficient opotřebení: (1- 93,1 % /100) | * | 0,069 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **134 496,35 Kč** |
| **Koeficient pp** | * | 0,980 |
| **Cena stavby CS** | = | **131 806,42 Kč** |
| **Rodinný dům - zjištěná cena** | = | **131 806,42 Kč** |

## 2. Pozemek

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,990}$

**Výpočet indexu cenového porovnání**

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 - Pozemek je svažitý. | II | 0,00 |

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

**Celkový index I** = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,990 = **0,990**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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 | 421,- | 0,990 | | 416,79 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m$^2$] | Jedn. cena [Kč/m$^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 31 | 185 | 416,79 | 77 106,15 |
| Stavební pozemek - celkem | | | 185 | | **77 106,15** |

**Pozemek - zjištěná cena celkem** = **77 106,15 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Porovnání

| **Oceňovaná nemovitá věc** | |
|---|---|
| **Užitná plocha:** | 377,92 m$^2$ |
| **Obestavěný prostor:** | 1 586,94 m$^3$ |
| **Zastavěná plocha:** | 241,76 m$^2$ |
| **Plocha pozemku:** | 185,00 m$^2$ |

**Srovnatelné nemovité věci:**

| | |
|---|---|
| **Název:** | **Prodej rodinného domu 40 m2, pozemek 850 m2** |
| **Lokalita:** | Nádražní, Bludov |
| **Popis:** | Hledáte klidné místo k rekreaci, případně k bydlení? Tak právě pro Vás máme malý |

rodinný dům o dispozici 1+1 se zastavěnou plochou 43 m2, který se nachází v obci Bludov. Dům je v původním stavu a je určen k rekonstrukci. Zdivo je tvořeno z nepálených cihel, základ domu je ze skládaného kamene. Dům má vlastní studnu a je možné jej napojit na obecní vodovod. Přípojka vodovodu a také plynu je na hranici pozemku. Odpady je možné napojit na obecní kanalizaci (přípojka na pozemku). Na pozemku jsou postaveny dvě nové pergoly a přístřešek pro uskladnění materiálu, který je napojený na dům. Nově je také vybudován vjezd do domu. Než k běžnému bydlení, se spíše dům pro svou velikost nabízí k rekreačním účelům a k rekreaci také slouží nově vybudovaná cyklostezka, nedaleko domu.
Bludov je situován asi 4 km jihozápadně od města Šumperk a najdeme zde veškerou občanskou vybavenost.
Zajistíme Vám bezplatné finanční poradenství k možnostem financování koupě vhodným úvěrem. Neváhejte kontaktovat realitní makléřku.

**Pozemek:** 850,00 $m^2$
**Užitná plocha:** 40,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 0,80 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,55 |
| K5 Celkový stav | 0,30 |
| K6 Vliv pozemku | 0,75 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,45 |

Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [$m^2$] | Jedn. cena Kč/$m^2$ | Celkový koef. $K_C$ | Upravená j. cena [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 690 000 | 40,00 | 17 250 | 0,04 | **690** |

**Název:** **Prodej chaty 40 m2, pozemek 756 m2**
**Lokalita:** Rapotín, okres Šumperk
**Popis:** Nabízíme Vám ke koupi rekreační chatu v obci Rapotín. Chata se nachází na velmi pěkném místě v zahrádkářské lokalitě za bývalým koupalištěm. Z pozemku o celkové výměře 756 m2 je nádherný výhled na celou obec Rapotín. Pozemek je součástí ploch pro rodinnou rekreaci. Jde o přízemní podsklepenou stavbu s pultovou střechou. Spodní konstrukce jsou zděné, vrchní stavba je dřevěná srubová. Střechu pokrývá vlnovka. Vytápění objektu je lokální na tuhá paliva, není zde rozvod vody a kanalizace. K dispozici pouze suchý záchod. Chata je připojena k přípojce el. vedení. Plynová přípojka je vzdálena cca 100 m na vlastním pozemku. Stavba vykazuje velké opotřebení/špatný technický stav/ a je vhodná ke kompletní rekonstrukci. Jde o velmi slunné místo v těsné blízkosti Losinského zámku s výhledem na Bukový kopec. Více informací Vám podá makléř této nabídky.

**Pozemek:** 756,00 $m^2$
**Užitná plocha:** 40,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 0,80 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,40 |
| K5 Celkový stav | 0,30 |
| K6 Vliv pozemku | 0,80 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,45 |

Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Užitná plocha [m$^2$] | Jedn. cena Kč/m$^2$ | Celkový koef. $K_C$ | Upravená j. cena [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 700 000 | 40,00 | 17 500 | 0,03 | **525** |

**Název:** **Prodej rodinného domu 85 m2, pozemek 859 m2**

**Lokalita:** Písařov, okres Šumperk

**Popis:** Realitní kancelář – Peška nabízí v zastoupení vlastníka k prodeji samostatně stojící rodinný dům o dispozici 3+kk v obci Písařov.

Dům o užitné ploše více jak 85 m2 má 2 nadzemní podlaží, garáž, dílnu, hospodářskou část a je z části podsklepen.

V 1.NP jsou 3 pokoje s kuchyňským koutem, koupelna, WC a technická místnost se samostatným vchodem. V této, obytné časti nemovitosti, jsou nové betonové podlahy.

Na obytnou část navazuje bývalá hospodářská část domu, jejíž prostory nejsou v současnosti využity a lze je libovolně upravit, tedy přebudovat na pokoje, případně na relaxační zázemí RD a zvýšit tak komfort bydlení či rozšířit užitnou plochu domu.

Ve 2.NP je stavebně oddělená zděná garáž s vjezdem z obecní komunikace a rozsáhlý půdní prostor o rozloze cca 120 m2 se samostatným vstupem. I ten je zatím bez využití.

Dům, který je v původním stavu, byl donedávna obýván a nyní je určen k případné modernizaci tak, aby vyhovoval současným standardům na bydlení nebo rekreaci.

Je napojen na elektřinu, vodovod ze studny a odkanalizován do septiku. Ohřev TUV je zajištěn boilerem, ústřední vytápění kotlem na tuhá paliva. Veškeré toto vybavení je funkční, nicméně odpovídající stáří nemovitosti. Plyn v lokalitě není.

Zastavěná plocha 168 m2. PENB–G.

Součástí prodeje je i pravidelná, jižně orientovaná a mírně svažitá zahrada, o rozloze cca 700 m2.

S ohledem na širší možnosti využití této nemovitosti, doporučujeme osobní návštěvu a prohlídku nemovitosti, kterou Vám ochotně zajistí naše pobočka v Olomouci.

Upřesňující dotazy k této nabídce Vám rádi zodpovíme na uvedeném telefonním čísle.

Cena zahrnuje veškeré služby realitní kanceláře, kompletní právní servis včetně advokátní úschovy a předání nemovitosti.

S případným financováním koupě Vám rádi pomohou poradci našeho hypotečního centra.

Možnost posouzení vhodného financování je zdarma, do 2 dnů.

**Pozemek:** 859,00 m$^2$

**Užitná plocha:** 85,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

Zdroj: www.sreality.cz

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 0,80 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,50 |
| K5 Celkový stav | 0,50 |
| K6 Vliv pozemku | 0,70 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,60 |

| **Cena** [Kč] | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 850 000 | 85,00 | 10 000 | 0,08 | **800** |

**Název:** **Prodej chaty 75 m2, pozemek 500 m2**

**Lokalita:** Nový Malín, okres Šumperk

**Popis:** Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme nadstandardní chatu v samém srdci Jeseníku u přehrady Krásné. V blízkosti chaty vedou známé turistické stezky, cyklotrasy v zimním období běžkařské trasy. Sjezdovka je vzdálená pouhé 2 km.
Chata se prodává jako plně nově vybavená, v loňském roce prošla rozsáhlou rekonstrukcí, nová zateplená fasáda, okna, dveře, elektroinstalace, přímotopy, kamna na tuhá paliva, rozvody vody, nová koupelna, kuchyňská linka,nově zbudovaná terasa o výměře 20 m2.
Průběh prací zaznamenán fotodokumentací.
Chata je podezděná z části podsklepená, na pozemku možnost vlastní studny, v současné době je voda čerpána ze zabudovaných nádrží u chaty.
Na pozemku je pergola s krbem a posezením ,garáž s výklopnými dveřmi a nové suché wc.
Chata je součástí chatařské kolonie Nový Malín, k chatě se také dostanete od příjezdové komunikace, kde je možno zřídit ještě jedno parkovací místo nebo garáž. Nemovitost komfortně pojme až 8 osob.

**Pozemek:** 500,00 $m^2$
**Užitná plocha:** 75,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

Zdroj: www.sreality.cz

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 0,95 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení | 0,35 |
| K5 Celkový stav | 0,35 |
| K6 Vliv pozemku | 0,80 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 0,50 |

| **Cena** [Kč] | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 990 000 | 75,00 | 13 200 | 0,05 | **660** |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 525 Kč/$m^2$ |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 669 Kč/$m^2$ |

| | |
|---|---|
| Maximální jednotková porovnávací cena | 800 Kč/m$^2$ |

| | |
|---|---|
| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | |
| Průměrná jednotková cena | **669 Kč/m$^2$** |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 377,92 m$^2$ |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **252 829 Kč** |

## D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

| | |
|---|---|
| 1. Rodinný dům | 131 806,40 Kč |
| 2. Pozemek | 77 106,10 Kč |

**Výsledná cena - celkem:** **208 912,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **208 910,- Kč**

slovy: Dvěstěosmtisícdevětsetdeset Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**
**208 910 Kč**

slovy: Dvěstěosmtisícdevětsetdeset Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

**1. Porovnávací hodnota**

| | |
|---|---|
| 1.1. Porovnání | 252 828,50 Kč |

| | |
|---|---|
| Porovnávací hodnota | 252 829 Kč |

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnoceni cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohledněni konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věci, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby,

vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kancelářemi, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

| **Obvyklá cena**<br>**252 829 Kč**<br>slovy: Dvěstěpadesátdvatisícosmsetdvacetdevět Kč |
|---|

**Závěr**

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Hodnota nemovitých věcí je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.
Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 26.05.2020

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

## E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4901-20142 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20105.

# F. SEZNAM PŘÍLOH

| **Přílohy** | počet stran A4 příloze |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí | 1 |
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Fotodokumentace | 1 |

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *20.05.2020 09:55:03*

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 00016918 pro Ministerstvo zemědělství ČR sekce informační*

Okres: **CZ0715 Šumperk** Obec: **569437 Bratrušov**

Kat.území: **609668 Osikov** List vlastnictví: **84**

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

| A *Vlastník, jiný oprávněný* | *Identifikátor* | *Podíl* |
|---|---|---|
| *Vlastnické právo* | | |
| **Česká republika** | **00000001-001** | |
| *Právo hospodařit s majetkem státu* | | |
| **Zemědělský podnik Razová, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6** | **13642090** | |

B *Nemovitosti*

*Pozemky*

| *Parcela* | *Výměra [m2]* | *Druh pozemku* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* |
|---|---|---|---|---|
| **St. 31** | **185** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | |

*Součástí je stavba:* **Osikov, č.p. 24, rod.dům**

*Stavba stojí na pozemku p.č.:* **St. 31**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

*Plomby a upozornění* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o **Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit ze dne 01.08.2012.**

**Z-10686/2012-809**

*Pro:* **Zemědělský podnik Razová, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6** *RČ/IČO:* **13642090**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*
***Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.***

*Vyhotovil:*
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*

*Vyhotoveno: 20.05.2020 10:04:08*

OSIKOV čp. 24 LV 84

GPS 50°01'37"N
16°57'37"E