

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 3575-63/17

### NEMOVITÁ VĚC: **rodinný dům č.p. 756, Rodinnýdům č.p. 756**

Katastrální údaje : Kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Libina, k.ú. Dolní Libina

Adresa nemovité věci: Horní Libina 756, 788 05 Libina

Vlastník stavby: 871227/5814, Pan Pavel Kryl, Rooseveltova 564/82, 779 00 Olomouc, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: 871227/5814, Pan Pavel Kryl, Rooseveltova 564/82, 779 00 Olomouc, vlastnictví: výhradní

### OBJEDNAVATEL: **kancelář insolvenční správkyň, paní Mgr.Ing. Eva Hepperová**

Adresa objednavatele: Komárovská 2438/13, 74601 Opava

### ZHOTOVITEL : **Ing. Antonín Bretšnajdr**

Adresa zhotovitele: Litovelská 109/8, 779 00 Olomouc

IČ:

telefon: 604 924 751

e-mail:

t.bretsnajdr@seznam.cz

### ÚČEL OCENĚNÍ: **Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)**



**OBVYKLÁ CENA**

**1 300 000 Kč**

Datum místního šetření: 28.06.2017

Stav ke dni :

28.06.2017

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 26

Počet vyhotovení: 2

**V Olomouci, dne 10.07.2017**

**Ing. Antonín Bretšnajdr**

**NÁLEZ**

### Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti - rodinného domu č.p. 756, včetně příslušenství a pozemků, nacházející se v katastrálním území Horní Libina, obec Libina, kraj Olomoucký

### Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1178 pro katastrální území Horní Libina
- internetové stránky katastru nemovitostí
- vyhláška MF ČR č. 31/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č. 441//2013 Sb.m vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 a vyhl. č.

- 443/2016 Sb.  
 - databáze znalce  
 - realitní inzerce  
 - skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém

### Místopis

Rodinný dům se nachází na okraji zastavění místní části obce Libina - Horní Libina Obec se nachází severně od Uničova - ve vzdálenosti cca 6,- km od Uničova. Obec je mezi městy Uničov a Šumperk.

V obci je základní vybavenost, úplná je pak v Šumperku nebo v Uničově .

Pracovní příležitosti jsou převážně v těchto městech.

Dopravní spojení s oběma městy je zajišťováno autobusovou i vlakovou dopravou

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
 Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	3022/1 obec Libina	

### Celkový popis

Rodinný dům se nachází na okraji zastavění místní části obce Libina - Horní Libina.

Rodinný dům je zděný a nepodsklepený a má 2.NP .

Rodinný dům je z roku 1970 - odhad.

V domě se nacházela ke dni MŠ jedna bytová jednotka 3 +1.

Dispozice :

1.NP - vstupní chodba, schodiště, prádelna, pokoj a kotelná - tato místnost nebyla přístupná) a v přístavbě je garáž

2.NP - chodba se schodištěm, pokoj, kuchyně, jídelna, spíž, pokoj, koupelna, WC

Přípojky : elektro, vodovod obecní a kanalizace obecní a plyn.

Vše odpojeno. V domě je ústřední vytápění s kotlem na plyn a tuhá paliva. Funkčnost topení a rozvodů vody a funkčnost el. bojleru nemohla být ověřena - je zde předpoklad , že tyto rozvody jsou nefunkční. Dům je v průměrném technickém stavu

Dům je postaven na pozemku par.č. St 8058/1- zastavěná plocha a nádvoří.

Před domem je pozemek par.č. 2071/5 - zahrada a pozemek par.č. St 805/2 - zastavěná plocha - společný dvůr.

Za domem zděný jednopodlažní nepodsklepený sklad na par.č. St 1101 a pozemek par.č. 2071/6 - zahrada. .

### Silné stránky

- klidná lokalita

## Slabé stránky

- rodinný dům je v původním stavu a nějakou dobu prázdný

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)     | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce

Komentář: Na LV č. 1178 je pro k.ú. Horní Libina v části C) zapsáno:

- zástavní právo smluvní ve prospěch Hypoteční banka a.s.
- zástavní právo exekutorské
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- zahájení exekuce

**Ostatní rizika: nejsou**

## OBSAH

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 756

### 2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky na LV č. 1178

### 3. Porovnávací hodnota

3.1. rodinný dům č.p. 756

## OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Objekt delší dobu prázdný.	I	-0,30

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	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,497}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,690}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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	-0,01
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,482}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,669$

### **Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Dolní Libina**

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 305,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 467,00 \text{ Kč/m}^2$$

## **1. Věcná hodnota staveb**

### **1.1. Rodinný dům č.p. 756**

#### **Věcná hodnota dle THU**

Základy jsou provedeny jako základové pasy z betonu s původní izolací

Svislé konstrukce - zděné tl. 45,-cm

Stropní konstrukce - nespalné

Střešní konstrukce - pultová s mírným spádem , na garáži plochá

Střešní krytina - falcovaný plech, na garáži svařované živičné pasy

Klempířské konstrukce - úplně z pozinkovaného plechu.

Úpravy povrchů - vnitřní omítky - vápenné štukové , vnější povrchy - břizolitové

Vnější obklady- sokl

Vnitřní obklady - keramické obklady v koupelně, WC a prádelně

Schody - ŽB konstrukce a teraso

Okna - dřevěná špaletová, do ulice plastová

Dveře - dřevěné hladké, kovové zárubně

Podlahy obytných místností - parkety

Podlahy ostatních místností - keramická dlažba a PVC

Vytápění - ústřední s plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva

Elektroinstalace - světelná a motorová .

Bleskosvod - ano

Rozvod vody - rozvody teplé a studené vody

Zdroj teplé vody - el. bojler

Rozvod plynu - rozvod zemního plynu

Kanalizace - odkanalizování od všech zařizovacích předmětů.

Vybavení kuchyní - celoplynový sporák

Vnitřní vybavení - kovová vana a umyvadlo

Záchod - standardní splachovací

Ostatní vybavení - chybí

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP			130,24 m <sup>2</sup>	2,71 m
Výčet místností:				
chodba se schodištěm	6,33 m <sup>2</sup>	1,00	6,33 m <sup>2</sup>	
pokoj	22,39 m <sup>2</sup>	1,00	22,39 m <sup>2</sup>	
prádelna	9,37 m <sup>2</sup>	1,00	9,37 m <sup>2</sup>	
kotelna	3,40 m <sup>2</sup>	1,00	3,40 m <sup>2</sup>	
chodba	2,25 m <sup>2</sup>	1,00	2,25 m <sup>2</sup>	
komora	3,09 m <sup>2</sup>	1,00	3,09 m <sup>2</sup>	
Užitná plocha celkem:			<b>46,84 m<sup>2</sup></b>	
2.NP			110,86 m <sup>2</sup>	2,50 m
Výčet místností:				
chodba se schodištěm	11,09 m <sup>2</sup>	1,00	11,09 m <sup>2</sup>	
pokoj	20,66 m <sup>2</sup>	1,00	20,66 m <sup>2</sup>	
jídlna	12,54 m <sup>2</sup>	1,00	12,54 m <sup>2</sup>	
pokoj	9,28 m <sup>2</sup>	1,00	9,28 m <sup>2</sup>	
kuchyně	3,67 m <sup>2</sup>	1,00	3,67 m <sup>2</sup>	
koupelna	2,90 m <sup>2</sup>	1,00	2,90 m <sup>2</sup>	
WC	1,65 m <sup>2</sup>	1,00	1,65 m <sup>2</sup>	
Užitná plocha celkem:			<b>61,79 m<sup>2</sup></b>	

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.NP	$(10,39*10,67+3,12*6,21)*(2,71)$	=	352,94 m <sup>3</sup>
2.NP	$(10,39*10,67)*(2,50)$	=	277,15 m <sup>3</sup>
zastřešení	$10,39*10,64*0,40/2$	=	22,11 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		352,94 m <sup>3</sup>
2.NP		277,15 m <sup>3</sup>
zastřešení		22,11 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>652,20 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy izolované
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	nespalné
4. Střecha	pultová s mírným spádem
5. Krytina	plechová falcovaná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové
8. Fasádní omítky	břizolitové omítky

9. Vnější obklady	sokl z kabřince
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	ŽB konstrukce a teraso
12. Dveře	hladké plné dveře
13. Okna	plastová
13. Okna	dřevěná špaletová
14. Podlahy obytných místností	parkety
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba a PVC
16. Vytápění	ústřední s kotlem na plyn i na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	odkanalizování od všech zař. předmětů
23. Vybavení kuchyně	celoplynový sporák
24. Vnitřní vybavení	kovová vana a umyvadlo,
25. Záchod	standartní splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	4 000 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	652,20 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	2 608 816 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	185 226	185 226	7,37
2. Zdivo	22,30	581 766	581 766	23,13
3. Stropy	8,40	219 141	219 141	8,71
4. Střecha	5,20	135 658	135 658	5,39
5. Krytina	3,20	83 482	83 482	3,32
6. Klempířské konstrukce	0,80	20 871	20 871	0,83
7. Vnitřní omítky	6,20	161 747	161 747	6,43
8. Fasádní omítky	3,10	80 873	80 873	3,22
9. Vnější obklady	0,40	10 435	10 435	0,41
10. Vnitřní obklady	2,30	60 003	60 003	2,39
11. Schody	2,40	62 612	62 612	2,49
12. Dveře	3,30	86 091	86 091	3,42
13. Okna	5,20	135 658	67 829	2,70
13. Okna	5,20	135 658	67 829	2,70
14. Podlahy obytných místností	2,20	57 394	57 394	2,28
15. Podlahy ostatních místností	1,10	28 697	28 697	1,14
16. Vytápění	4,40	114 788	114 788	4,56
17. Elektroinstalace	4,10	106 961	106 961	4,25
18. Bleskosvod	0,60	15 653	15 653	0,62
19. Rozvod vody	3,00	78 264	78 264	3,11
20. Zdroj teplé vody	1,80	46 959	46 959	1,87
21. Instalace plynu	0,50	13 044	13 044	0,52

22. Kanalizace	2,80	73 047	73 047	2,90
23. Vybavení kuchyně	0,50	13 044	13 044	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,10	133 050	133 050	5,29
25. Záchod	0,40	10 435	10 435	0,41
26. Ostatní	3,60	93 917	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 514 899 Kč	
Množství			652,20 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 856 Kč/m <sup>3</sup>	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	130
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	109
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	652,20
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 856
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 856
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 514 899
Stáří	roků	47
Další životnost	roků	53
Opotřeбенí	%	47,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>1 332 896</b>

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemky na LV č. 1178

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,690$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,970$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,690 * 1,000 * 0,970 = 0,669$**



## Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	467,-	0,669		312,42

  

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	805/1	116,00	312,42	36 240,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	805/2	49,00	312,42	15 308,58
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1101	24,00	312,42	7 498,08
§ 4 odst. 1	zahrada	2071/5	621,00	312,42	194 012,82
§ 4 odst. 1	zahrada	2071/6	211,00	312,42	65 920,62
Stavební pozemky - celkem			1 021,00		<b>318 980,82</b>

**Pozemky na LV č. 1178 - zjištěná cena = 318 980,82 Kč**

### 3. Porovnávací hodnota

#### 3.1. rodinný dům č.p. 756

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	108,63 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	652,20 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	130,24 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1 021,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>rodinný dům 5+1</b>	
<b>Lokalita:</b>	Libina - Dolní Libina	
<b>Popis:</b>	Zděný rodinný dům nacházející se v zastavěné místní části obce Libina - Dolní Libina. Objekt je nepodsklepený a má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. V domě je jedna bytová jednotka 5+1. Starší dům po celkové rekonstrukci Vytápění - ústřední s kotlem na plyn Přípojky : elektro, vodovod obecní, kanalizace obecní	
<b>Pozemek:</b>	894,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	150,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,85
K2 Velikosti objektu - mírně větší		1,05
K3 Poloha - srovnatelná		1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší		0,90
K5 Celkový stav - velmi dobrý		0,90
K6 Vliv pozemku - menší		1,05



Zdroj: realitní inzerce

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD po celkové rekonstrukci  
1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 480 000	150,00	16 533	0,76	12 550

**Název:** Rodinný dům 4+1

**Lokalita:** Dubicko

**Popis:** Zděný dvoupodlažní rodinný dům nacházející v zastavěné části obce Dubicko .  
Dům je nepodsklepený a má 2.NP - 2.NP je obytné podkroví.  
Dům je novostavba - developerský projekt. cena za dokončený RD.  
V domě je jedna bytová jednotka 4+1.  
Vytápění ÚT s kotlem na plyn  
Přípojky : elektro, vodovod obecní, kanalizace obecní a plynovod.

**Pozemek:** 275,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 122,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - vlastní databáze	1,00
K2 Velikosti objektu - mírně menší	1,02
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,70
K5 Celkový stav - velmi dobrý	0,70
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD - novostavba	1,00



Zdroj: realitní inzerce

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 798 000	122,00	22 934	0,55	12 609

**Název:** Rodinný dům 2 x 3+1

**Lokalita:** Troubelice

**Popis:** Rodinný dům se nachází na okraji zastavěné části obce Troubelice  
Dvoupodlažní „samostatně stojící“ rodinný dům a podsklepený  
V domě se nacházejí dvě bytové jednotky 2x 3+1  
Dům z roku 1981.  
rekonstrukce - v roce 2011 - výměna kotle ÚT.  
vytápění - ÚT s kotlem na tuhá paliva i na plyn  
Přípojky - elektro, vodovod obecní, plyn a kanalizace obecní.

**Pozemek:** 831,00 m<sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:** 1 018,11 m<sup>3</sup>

**Užitná plocha:** 216,04 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - vlastní databáze	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,20
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - dobrý	0,95
K6 Vliv pozemku - menší	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD v dobrém stavu	1,00



Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 500 000	216,04	11 572	1,06	12 282

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Minimální jednotková porovnávací cena	12 282 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 480 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	12 609 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>12 480 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	108,63 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 355 702 Kč</b>
<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>	

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Rodinný dům č.p. 756	1 332 896,50 Kč
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. Pozemky na LV č. 1178	318 980,80 Kč
<b>3. Porovnávací hodnota</b>	
3.1. rodinný dům č.p. 756	1 355 702,- Kč

Porovnávací hodnota	1 355 702 Kč
Věcná hodnota	1 651 877 Kč
z toho hodnota pozemku	318 981 Kč

#### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění obvyklé ceny nemovitosti bylo vycházeno k celkové technickému stavu nemovitosti, lokalitě ve které se nachází , jakož i ke stavu na trhu s nemovitostmi daném regionu.

### **Obvyklá cena**

**1 300 000 Kč**

slovy: Jedenmiliontřistatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.8

V Olomouci 10.07.2017

Ing. Antonín Bretšnajdr  
 Litovelská 109/8  
 779 00 Olomouc  
 telefon: 604 924 751  
 e-mail: t.bretsnajdr@seznam.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 26.10.2000 č.j. Spr. 2087/2000, pro základní obor ekonomika a stavebnictví, ceny a odhady nemovitostí, pro odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3575-63/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3575-63/17.

Otisk kulaté pečeti :  
znalce

Podpis

V Olomouci dne : 10.07.2017  
Bretšnajdr

Ing. Antonín

### SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1178 ze dne 01.11.2016	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2
Mapa širších vztahů	1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2016 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: *Insolvenční řízení, č.j.: 20 INS 24885/2016 pro Eva Hepperová, Mgr., Ing.*

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 539961 Libina

Kat.území: 682845 Horní Libina

List vlastnictví: 1178

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kryl Pavel, Rooseveltova 564/82, Nové Sady, 77900 Olomouc	871227/5814	

**B Nemovitosti**

Pozemky Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 805/1	116	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Libina, č.p. 756, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 805/1				
St. 805/2	49	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
St. 1101	24	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1101				
2071/5	621	zahrada		zemědělský půdní fond
2071/6	211	zahrada		zemědělský půdní fond

**B1 Jiná práva**

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Věcné břemeno spoluzívání		
Parcela: St. 805/1	Parcela: 2071/4	Z-3500083/1995-809
Listina Smlouva o věcném břemenu V3 2513/1994.		
	POLVZ:83/1995	Z-3500083/1995-809

**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní		
reg.č. 3500/378839-02/12/01-002/00/R		
pro pohledávku ve výši 1 520 000,00 Kč		
Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324	Parcela: St. 1101 Parcela: St. 805/1 Parcela: St. 805/2 Parcela: 2071/5 Parcela: 2071/6	V-3700/2012-809 V-3700/2012-809 V-3700/2012-809 V-3700/2012-809 V-3700/2012-809
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.07.2012.		
		V-3700/2012-809
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2016 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 539961 Libina

Kat.území: 682845 Horní Libina

List vlastnictví: 1178

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Makarius,  
Plzeňská 298/276, 151 23 Praha 5Kryl Pavel, Rooseveltova 564/82, Nové Sady, 77900  
Olomouc, RČ/IČO: 871227/5814

Z-1652/2016-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 156 EX 117/16-9 ze dne  
24.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.02.2016. Zápis proveden dne 26.02.2016;  
uloženo na prac. Šumperk

Z-1652/2016-809

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Kryl Pavel, Rooseveltova 564/82, Nové Sady, 77900  
Olomouc, RČ/IČO: 871227/5814

Parcela: St. 1101 Z-1653/2016-809

Parcela: St. 805/1 Z-1653/2016-809

Parcela: St. 805/2 Z-1653/2016-809

Parcela: 2071/5 Z-1653/2016-809

Parcela: 2071/6 Z-1653/2016-809

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 156 EX 117/16-10 ze dne  
24.02.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.02.2016. Zápis proveden dne  
02.03.2016; uloženo na prac. Šumperk

Z-1653/2016-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j. 156 EX  
117/16-10. Právní moc ke dni 12.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni  
13.04.2016. Zápis proveden dne 18.04.2016; uloženo na prac. Šumperk

Z-3029/2016-809

## Související zápisy

Dražební vyhláška

Z-7093/2016-809

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání v Praze, č.j. 156  
EX 117/16-56 ze dne 19.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 19.09.2016.  
Zápis proveden dne 29.09.2016; uloženo na prac. Šumperk

Z-7093/2016-809

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

o Smlouva kupní ze dne 23.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.08.2012.

V-4109/2012-809

Pro: Kryl Pavel, Rooseveltova 564/82, Nové Sady, 77900 Olomouc

RČ/IČO: 871227/5814

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

strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2016 00:00:00

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 539961 Libina  
Kat.území: 682845 Horní Libina List vlastnictví: 1178  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
2071/5	54400	621
2071/6	54400	211

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 Šumperk, kód: 809.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.01.2017 13:54:29



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.  
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [nápořádě](#) (PDF formát).  
Všechny zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vyznačování hranic pozemků v terénu.





kuchyně 2.NP



pokoj 2.NP



koupelna 2.NP



plynový kotel v prádelně



pokoj 1.NP



prádelna



pohled na zahradu a zděný sklad



WC



pokoj 2.NP



Adresa: _____ Kontaktní osoba: _____ Telefonní číslo: _____ E-mail: _____ Datum: _____		Jméno: _____ Příjmení: _____ Titul: _____ Funkce: _____ Podpis: _____	
Pracovní číslo: _____ Pracovní místo: _____ Pracovní úvazek: _____ Pracovní období: _____	Pracovní místo: _____ Pracovní úvazek: _____ Pracovní období: _____ Pracovní místo: _____ Pracovní úvazek: _____ Pracovní období: _____	Pracovní místo: _____ Pracovní úvazek: _____ Pracovní období: _____ Pracovní místo: _____ Pracovní úvazek: _____ Pracovní období: _____	Pracovní místo: _____ Pracovní úvazek: _____ Pracovní období: _____ Pracovní místo: _____ Pracovní úvazek: _____ Pracovní období: _____