

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17993-210/2023

Zadavatel znaleckého posudku: JUDr. Katarína Kovaříková Vrablová
insolvenční správce dlužníka Petra Motlová
Světlov 1978/70, 785 01 Šternberk
Městský kopec 68/6
743 01 Bílovec

Číslo jednací: KSOL 41 INS 14456/2022

Účel znaleckého posudku: Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Bělkovice-Lašťany č.p. 19, okres Olomouc

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 02.02.2023

Zpracováno ke dni: 02.02.2023

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 29 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 09.02.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 19 a pozemků parc. č. 193 a 194 v obci Bělkovice-Lašťany, okres Olomouc, katastrální území Bělkovice.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 337/2022 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 19
Adresa předmětu ocenění: Bělkovice-Lašťany č.p. 19, okres Olomouc
Kraj: Olomoucký kraj
Okres: Olomouc
Obec: Bělkovice-Lašťany
Ulice:
Katastrální území: Bělkovice
Počet obyvatel: 2 275
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 469,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 056,00\ Kč/m^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 02.02.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - nájemník nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Motlová Petra, Světlov 1978/70, 78501 Šternberk

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 19 a pozemky parc. č. 193 a 194 v obci Bělkovice-Lašťany, okres Olomouc, katastrální území Bělkovice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

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

Základy má smíšené a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou s rovnými podhledy, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a živичná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1930. V roce 2000 proběhla přestavba půdních prostor na obytné podkroví a dále v roce 2005 proběhla částečná rekonstrukce přízemí (koupelna, kuchyně, podlahy, vchodové dveře).

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Dispozice rodinného domu je 6+2.

1.PP		
Příslušenství	Sklep	15,45 m ²
1.NP		
Ostatní prostory	Hala	7,33 m ²
Ostatní prostory	Chodba	22,71 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,80 m ²
Ostatní prostory	Spíž	5,36 m ²
Koupelna, WC	WC	1,37 m ²
Kuchyně	Kuchyně	21,01 m ²
Ostatní prostory	Místnost	12,87 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	26,54 m ²
Pokoj	Ložnice	20,33 m ²
Ostatní prostory	Kotelna	6,02 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	8,82 m ²
Podkroví		
Ostatní prostory	Hala	12,77 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	44,01 m ²

Pokoj	Ložnice	18,83 m ²
Pokoj	Pokoj	17,92 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	9,20 m ²
Pokoj	Pokoj	25,00 m ²
Kuchyně	Kuchyně	24,62 m ²
Ostatní prostory	Spíž	3,80 m ²
Příslušenství	Terasa	33,78 m ²
Podlahová plocha		292,32 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		341,55 m ²

Vnitřní úpravu povrchů tvoří vápenocementové omítky a dřevěné obití. Okna jsou dřevěná zdvojená. Příslušenství oken tvoří žaluzie v části objektu. Obytné místnosti jsou orientované na sever, jih a západ. Kuchyňské vybavení tvoří v přízemí kuchyňská linka a plynový sporák, v podkroví kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází v přízemí sprchový kout a umyvadlo, v podkroví sprchový kout, rohová vana, umyvadlo a závěsná toaleta a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou posuvné, dřevěné plné a prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné a plastové bezpečnostní. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: keramická dlažba, teraco, lino

chodba: teraco

koupelna, WC: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

místnosti: koberce, laminátová plovoucí podlaha

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, digestoř.

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

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 596 m². Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený zděným plotem a pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - bez porostů. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - dílna, pergola, přístřešek.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

K datu ocenění je nemovitost pronajímána.

Tabulkový popis rodinného domu

Typ rodinného domu samostatný objekt

Počet nadzemních podlaží 1

Podsklepení částečné

Dům byl postaven v roce 1930

Rozsah rekonstrukce domu

Konstrukce	Rozsah	Rok
koupelna	celková	2005
kuchyně	celková	2005
vchodové dveře	celková	2005
podlahy	částečná	2005
obytné podkroví	celková	2000

Základy smíšené

Konstrukce cihlová

Tloušťka obvodové konstrukce 45 cm

Stropy s rovnými podhledy

Střecha sedlová

Krytina střechy pálená taška, živičná lepenka

Klempířské prvky pozinkované

Vnější omítky vápenocementové

Vnitřní úprava povrchů vápenocementové, dřevěné obití

Vady domu
rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: zastaralý prvek
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Popis vnitřních prostor

Dispozice	6+2
Typ oken	dřevěná zdvojená
Příslušenství oken	žaluzie v části objektu
Orientace oken obytných místností	sever, jih, západ
Koupelna(y)	v přízemí sprchový kout a umyvadlo, v podkroví sprchový kout, rohová vana, umyvadlo a závěsná toaleta
Toaleta(y)	klasická toaleta
Vstupní dveře	dřevěné bezpečnostní
Typ zárubní	ocelové
Vnitřní dveře	posuvné, dřevěné plné, dřevěné prosklené
Osvětlovací technika	lustry
Popis místností a rozměry v m ²	

1.PP		
Příslušenství	Sklep	15,45 m ²
1.NP		
Ostatní prostory	Hala	7,33 m ²
Ostatní prostory	Chodba	22,71 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,80 m ²
Ostatní prostory	Spíž	5,36 m ²
Koupelna, WC	WC	1,37 m ²
Kuchyně	Kuchyně	21,01 m ²
Ostatní prostory	Místnost	12,87 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	26,54 m ²
Pokoj	Ložnice	20,33 m ²
Ostatní prostory	Kotelna	6,02 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	8,82 m ²
Podkroví		
Ostatní prostory	Hala	12,77 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	44,01 m ²
Pokoj	Ložnice	18,83 m ²
Pokoj	Pokoj	17,92 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	9,20 m ²
Pokoj	Pokoj	25,00 m ²
Kuchyně	Kuchyně	24,62 m ²
Ostatní prostory	Spíž	3,80 m ²
Příslušenství	Terasa	33,78 m ²
Podlahová plocha		292,32 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		341,55 m ²

Elektřina	230V a 400V
Vodovod	připojení ke studni
Svod splašek	veřejná kanalizace
Plynovod	ano
Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva
Topná tělesa	závěsné radiátory
Řešení ohřevu vody v domě	bojlery
Podlahy v domě	ostatní: keramická dlažba, teraco, lino chodba: teraco koupelna, WC: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: koberce, laminátová plovoucí podlaha
Popis stavu	velmi dobrý

Tabulkový popis pozemku rodinného domu

Velikost pozemku	596 m ²
Trvalé porosty	bez porostů
Vedlejší stavby	dílna, pergola, přístřešek
Sklon pozemku	rovinatý
Oplocení	zděný plot, pletivo do ocelových sloupků
Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Tabulkový popis okolí

Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
Poloha v obci	jižní část obce
Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět;

	v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení;
	v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití;
	nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem;
	v obci je pobočka České pošty
Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; omezené parkovací možnosti přímo u objektu
Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Tabulkový popis ostatní

Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace	K datu ocenění je nemovitost pronajímána.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 02.02.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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 záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,964}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je 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 - Nejsou další vlivy polohy nemovitosti na její cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,003}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	4,30*5,50 =	23,65	2,30 m
1.NP	8,60*20,25 =	174,15	3,00 m

	4,40*5,70 =	25,08	3,00 m
Podkroví	8,60*20,25 =	174,15	2,60 m
	4,40*5,70 =	25,08	2,60 m
		422,11 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(4,30*5,50)*(2,30) =$	54,40
NP	1.NP	$(8,60*20,25)*(3,00) =$	522,45
NP		$(4,40*5,70)*(3,00) =$	75,24
Z	Zastřešení	$((4,30*20,25)*(1,20+1,90/2))+((4,30*20,25)*(2,60+$	
		$0,50/2)) =$	435,38
Z		$(4,40*5,70)*(2,60+0,50/2) =$	71,48

Obestavěný prostor - celkem: **1 158,95 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové izolované	S	100
2. Zdivo	cihelné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	pálená taška, živičná lepenka	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenocementové, dřevěné obití	S	100
8. Fasádní omítky	vápenocementové	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	koupelny, WC, kuchyně	S	100
11. Schody	se zábradlím	S	100
12. Dveře	plné i prosklené	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	lamino, koberce	S	100
15. Podlahy ostatních místností	lamino, dlažba, teraco	S	100
16. Vytápění	ústřední s kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná i motorová	S	100
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody	studená i teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojlery	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	z kuchyní, koupelen a WC	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňské linky, plynový sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	vana, sprchový kout, umyvadla	S	100
25. Záchod	standardní splachovací	S	100
26. Ostatní	rozvody antén, digestoř	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
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	C	0,60	100	0,00	0,00
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	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					98,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9890

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	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,30	93	200	46,50	3,8595
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	21,44	93	200	46,50	9,9696
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	7,99	93	200	46,50	3,7154
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,38	93	150	62,00	4,5756
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,44	93	100	93,00	3,1992
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,91	23	80	28,75	0,2616
7. Vnitřní omítky	S	5,80	50,00	1,00	2,90	2,93	93	130	71,54	2,0961
7. Vnitřní omítky	S	5,80	50,00	1,00	2,90	2,93	23	80	28,75	0,8424
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,83	12	12	100,00	2,8300
10. Vnitřní obklady	S	2,30	50,00	1,00	1,15	1,16	23	50	46,00	0,5336
10. Vnitřní obklady	S	2,30	50,00	1,00	1,15	1,16	18	50	36,00	0,4176
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,01	23	80	28,75	0,2904
12. Dveře	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,62	23	80	28,75	0,4658

12. Dveře	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,62	18	80	22,50	0,3645
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,26	23		0,00	0,0000
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50,00	1,00	1,10	1,11	23	80	28,75	0,3191
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50,00	1,00	1,10	1,11	18	80	22,50	0,2498
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	50,00	1,00	0,50	0,51	23	80	28,75	0,1466
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	50,00	1,00	0,50	0,51	18	80	22,50	0,1148
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,26	23	50	46,00	2,4196
17. Elektroinstalace	S	4,30	50,00	1,00	2,15	2,17	93	113	82,30	1,7859
17. Elektroinstalace	S	4,30	50,00	1,00	2,15	2,17	23	73	31,51	0,6838
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,24	23	50	46,00	1,4904
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,92	23	40	57,50	1,1040
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,51	23	50	46,00	0,2346
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,13	21	60	35,00	1,0955
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	50,00	1,00	0,25	0,25	23	30	76,67	0,1917
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	50,00	1,00	0,25	0,25	18	30	60,00	0,1500
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	50,00	1,00	2,05	2,07	23	60	38,33	0,7934
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	50,00	1,00	2,05	2,07	18	60	30,00	0,6210
25. Záchod	S	0,30	50,00	1,00	0,15	0,15	23	60	38,33	0,0575
25. Záchod	S	0,30	50,00	1,00	0,15	0,15	18	60	30,00	0,0450
26. Ostatní	S	3,40	50,00	1,00	1,70	1,72	23	30	76,67	1,3187
26. Ostatní	S	3,40	50,00	1,00	1,70	1,72	18	30	60,00	1,0320
Opotřebení:										
47,3 %										

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9890
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8220
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 442,42
Plná cena: 1 158,95 m ³ * 6 442,42 Kč/m ³	=	7 466 442,66 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 47,3 % / 100)	*	0,527
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 934 815,28 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	4 092 207,89 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena	=	4 092 207,89 Kč

2. Dílna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	3,70*6,10 =	22,57 3,00 m
		22,57 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(3,70*6,10)*(3,00) =
		67,71
Obestavěný prostor - celkem:		67,71 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	betonové monolitické	S	100
4. Krov	rovná střecha	S	100
5. Krytina	teraco	S	100
6. Klempířské práce	pozinkované	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	dřevěná	S	100
11. Podlahy	teraco	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 080,25
Plná cena: 67,71 m ³ * 3 080,25 Kč/m ³	=	208 563,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 93 / 150 = 62,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 62,0 % / 100)

	*	0,380
Nákladová cena stavby CS_N	=	79 254,22 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	82 424,39 Kč

Dílna - zjištěná cena	=	82 424,39 Kč
------------------------------	---	---------------------

3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	4 092 207,89 Kč
Dílna	82 424,39 Kč
Celkem	4 174 632,28 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	4 174 632,28
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	146 112,13 Kč
--	---	----------------------

4. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
Základní cena celkem		=	9 750,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0700
Upravená cena studny		=	26 939,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 93 / 100 = 93,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$		*	0,150
		=	4 040,89 Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks	+	9 480,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	9 480,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	3,0700
	=	26 193,24 Kč
opotřebení čerpadel 85,0 %	*	0,150
	=	3 928,99 Kč

Upravená cena čerpadel

Nákladová cena stavby CS_N	+	3 928,99 Kč
Koeficient pp	=	7 969,88 Kč
Cena stavby CS	*	1,040
	=	8 288,68 Kč

Studna - zjištěná cena = **8 288,68 Kč**

5. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 9,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	4,00 m * 3 810,- Kč/m	+	15 240,- Kč
Základní cena celkem		=	24 990,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Upravená cena studny	=	69 047,37 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 23 / 100 = 23,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 23,0 \% / 100)$	*	0,770
	=	53 166,47Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	10 780,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	3,0700
	=	29 785,14 Kč
opotřebení čerpadel 23,0 %	*	0,770
	=	22 934,56 Kč

Upravená cena čerpadel	+	22 934,56 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	76 101,03 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	79 145,07 Kč
Studna - zjištěná cena	=	79 145,07 Kč

6. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 056,-	1,040		1 098,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	193	307	1 098,24	337 159,68
§ 4 odst. 1	zahrada	194	289	1 098,24	317 391,36
Stavební pozemky - celkem			596		654 551,04

Pozemky - zjištěná cena celkem = 654 551,04 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	4 092 207,90 Kč
2. Dílna	82 424,40 Kč
3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	146 112,10 Kč
4. Studna	8 288,70 Kč
5. Studna	79 145,10 Kč
6. Pozemky	654 551,- Kč

Výsledná cena - celkem: 5 062 729,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 5 062 730,- Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Bělkovice-Lašťany č.p. 19, okres Olomouc

Bělkovice-Lašťany č.p. 19, okres Olomouc						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Bělkovice-Lašťany č.p. 19, okres Olomouc	292.3167 m ²	velmi dobrý	596 m ²	pergola, dílna	
1	Bělkovice-Lašťany č.p. 681, okres Olomouc	260 m ²	velmi dobrý	3545 m ²		
2	Bělkovice-Lašťany č.p. 538, okres Olomouc	180 m ²	velmi dobrý	814 m ²	zděná kůlna	
3	Bělkovice-Lašťany č.p. 86, okres Olomouc	100 m ²	před rekonstrukcí	208 m ²	garáž, zimní zahrada	
4	Bělkovice-Lašťany č.p. 218, okres Olomouc	105 m ²	dobrý	651 m ²	pergola, garáž, výměnek	
5	Tověř č.p. 69, okres Olomouc	121 m ²	po rekonstrukci	416 m ²	pergola, zahradní domek a sklad	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	10 900 000,00 Kč	0.9	9 810 000,00 Kč	1	0.99	1.1	1.3	0.97	1	1.373229	7 143 746,60 Kč
2	5 195 000,00 Kč	0.9	4 675 500,00 Kč	1	0.96	0.9	1.12	0.99	1	0.9580032	4 880 463,86 Kč
3	1 300 000,00 Kč	1	1 300 000,00 Kč	1	0.93	0.8	0.71	0.99	1	0.5229576	2 485 861,19 Kč
4	6 200 000,00 Kč	1	6 200 000,00 Kč	1	0.93	1	1.04	1.1	1	1.06392	5 827 505,83 Kč
5	6 395 000,00 Kč	1	6 395 000,00 Kč	0.97	0.94	1	0.86	1.01	1	0.79198948	8 074 602,20 Kč
Celkem průměr										5 682 436,00 Kč	
Minimum										2 485 861,19 Kč	
Maximum										8 074 602,20 Kč	
Směrodatná odchylka - s										2 164 496,64 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										3 517 939,36 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										7 846 932,64 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku											
K5 - Koeficient úpravy: jiné											
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je v lepším stavu, má podstatně větší pozemek. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost má sice větší pozemek, ale má menší podlahovou plochu, je v horším stavu a má menší příslušenství. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost má menší podlahovou plochu, je v mnohem horším stavu, má menší pozemek a příslušenství. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost má menší podlahovou plochu, ale má větší pozemek a příslušenství. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost se nachází v obci s menší občanskou vybaveností, má menší podlahovou plochu a pozemek. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

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

$$\begin{array}{r} 19\,460,40 \text{ Kč/m}^2 \\ \hline \quad \quad \quad * 292 \text{ m}^2 \\ \hline = 5\,682\,436 \text{ Kč} \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

5 682 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

5 062 730,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

5 682 000 Kč

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

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 19 a pozemku parc. č. 193 a 194 v obci Bělkovice-Lašťany, okres Olomouc, katastrální území Bělkovice.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

5 680 000,- Kč

Slovy: pětmilionůšestsetosmdesát tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 09.02.2023

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



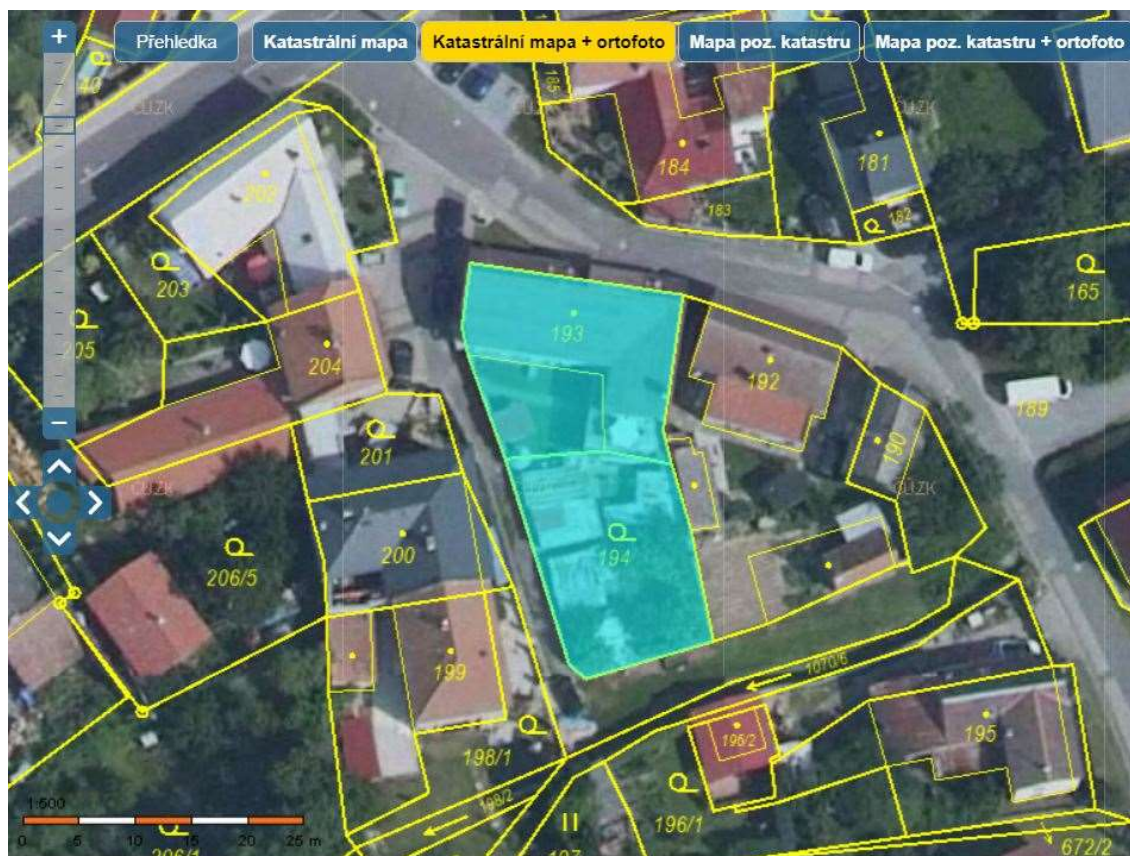
Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

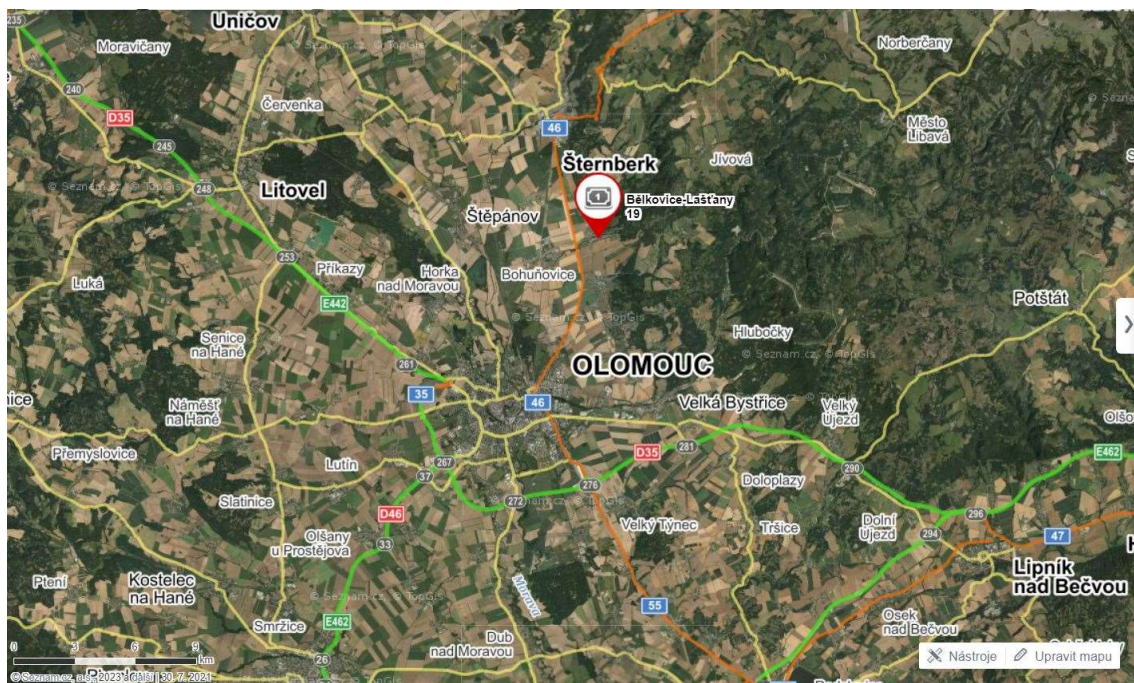
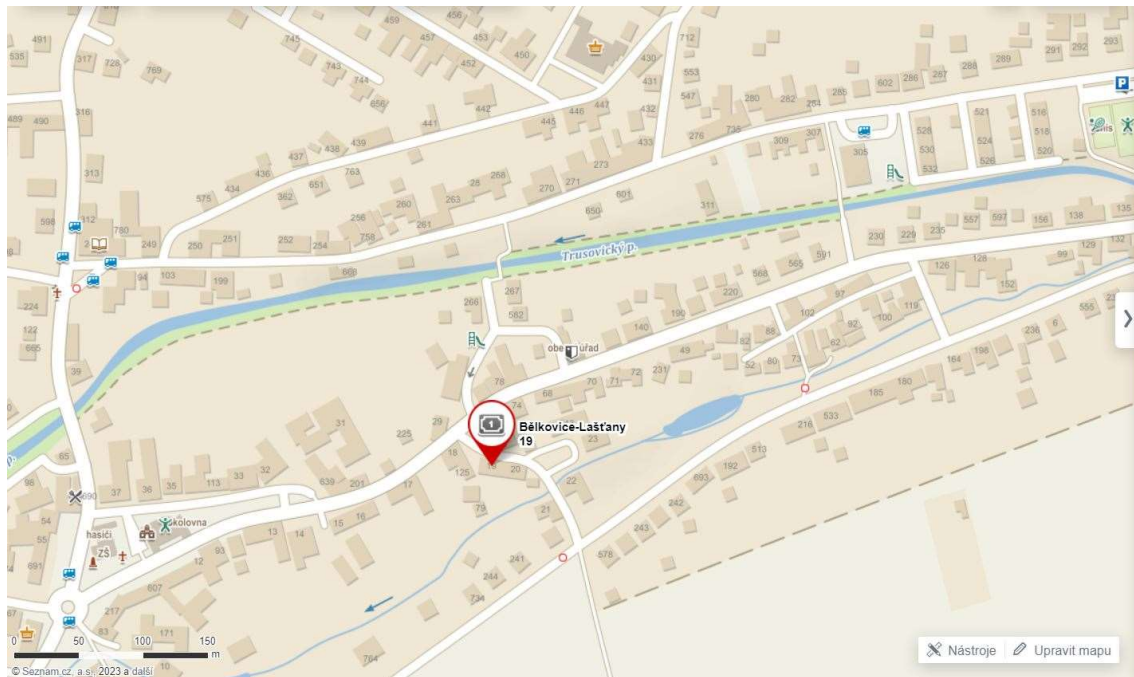
Ing. Zdeněk Mazáček

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17993-210/2023 znaleckého deníku.



Mapy oblasti



Výřez z povodňové mapy

Povodňový informační systém

Legenda

- Rční síť (pojmenované toky)
- Řezejmenné toky
- Aktivní zóny Q100
- Záplovová území Q5
- Záplovová území Q20
- Záplovová území Q100
- Záplovová území Q500
- Historické povodně
- Suché nádrže (poldry)
- Vodní nádrže
- ISVS - Voda
- Správní členění

Dotaz
Měření
Tisk

Parcely

Název katastru: Bělkovice
Parcelní číslo: 193
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

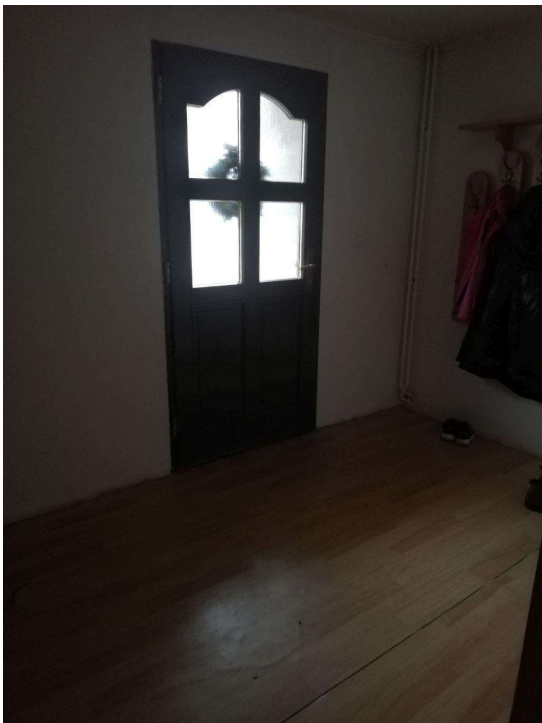
Druh číslování: Pozemková
Výměra parcely: 307 m²

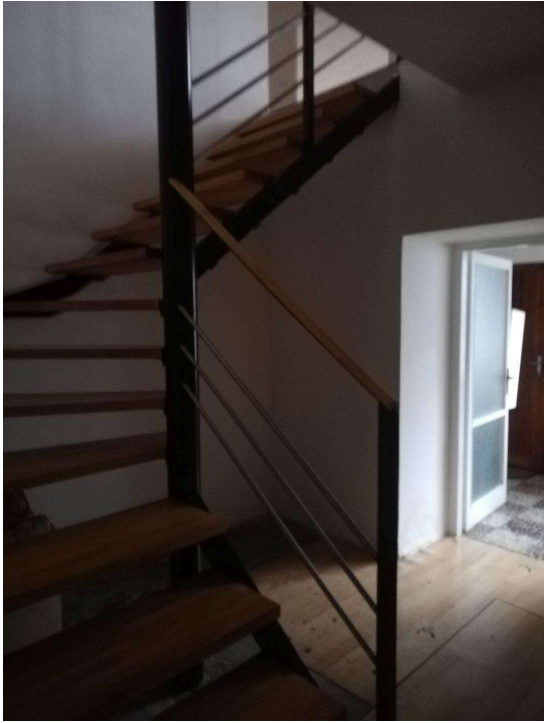
Veřejný dálkový přístup - Výpis:
Veřejný dálkový přístup - Mapa:

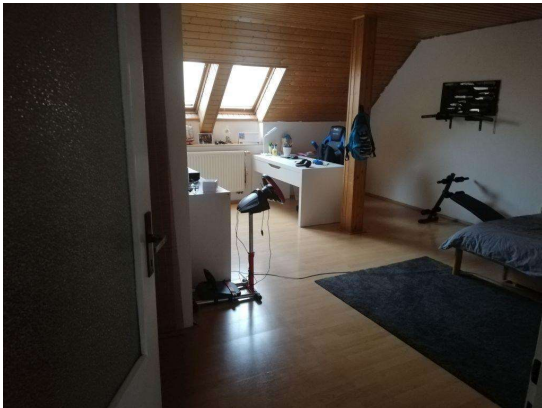
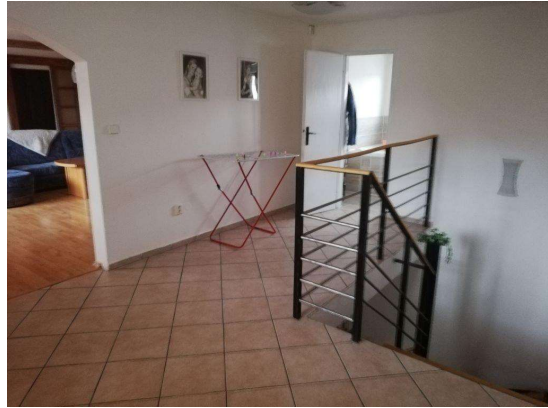
SÚPEK / Arcytek East North
Xa: 541 524 243 Yaj: 118 446 750
WGS 84
X: 49°40'14.16277"N Y: 17°19'36.6381"E

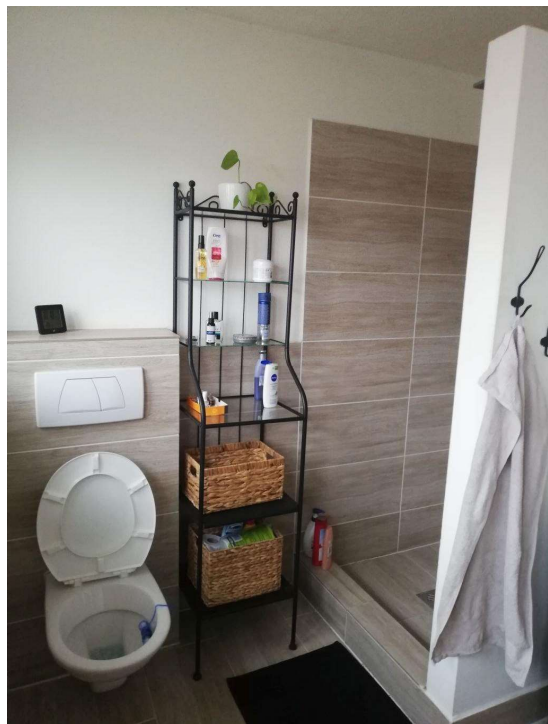
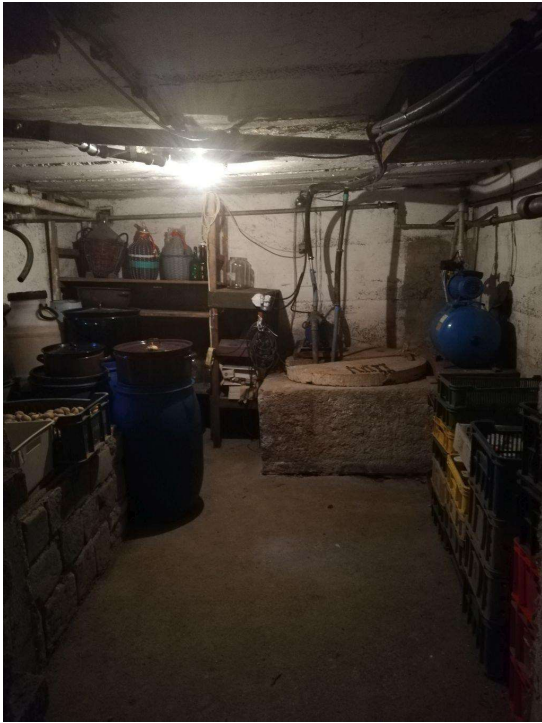
Powered by Hydrossoft, Veleslavin - © 2022 ČUZK, © ČUZK

Fotodokumentace předmětu ocenění















Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

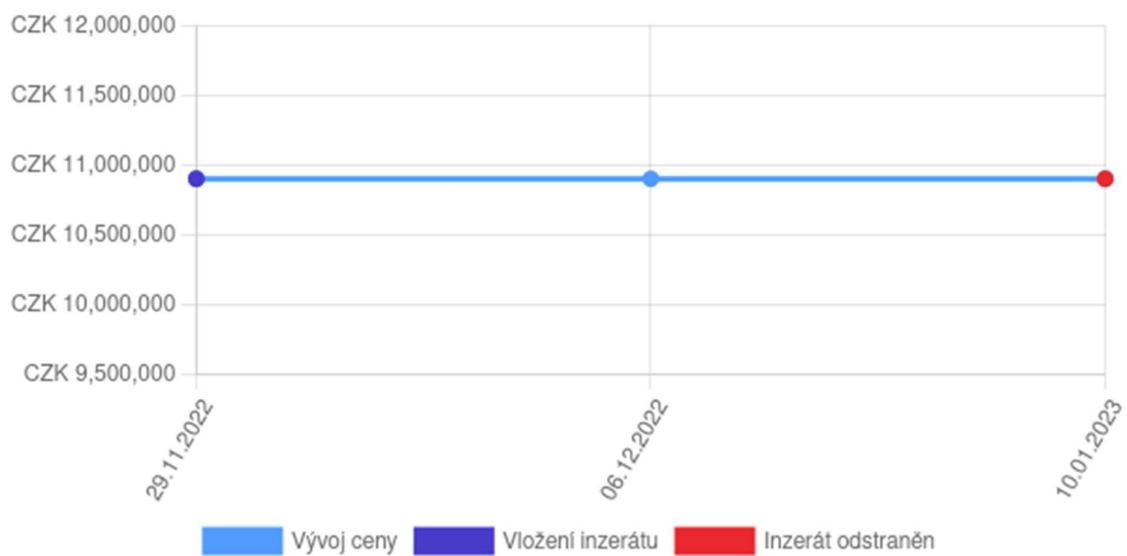


Rodinný dům, 260 m², Bělkovice-Lašťany č.p. 681, okres Olomouc

Celková cena: 10 900 000 Kč

Lokalita: Bělkovice-Lašťany č.p. 681, okres Olomouc

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Bělkovice-Lašťany č.p. 681, okres Olomouc	Cena	10 900 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	3545 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Prizemní
Elektrina	230V	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Plynový kotel, Jiné
Zastavěná plocha	200 m ²	Podlahová plocha	260 m ²
Užitná plocha	260 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Plynovod	Voda	Místní zdroj, Připojení ke studni

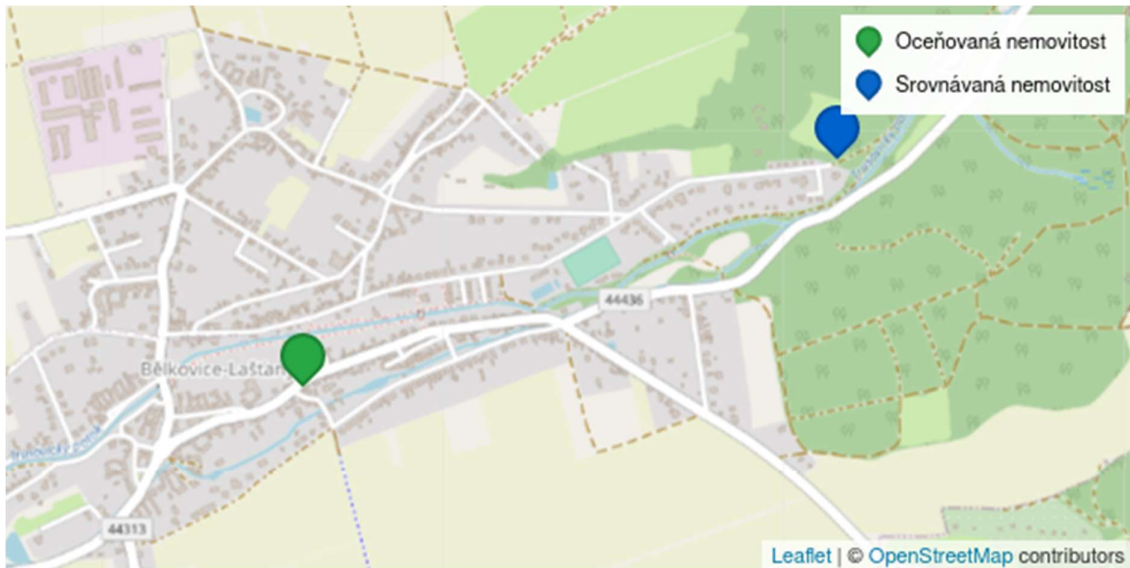
Nabízíme k prodeji přízemní rodinný dům s obytným podkrovím o zastavěné ploše 200m² a obytné ploše 260 m². Kolaudace proběhla v roce 2017. RD je postavený jako poslední v ulici, která končí lesní cestou. Vytápění rodinného domu je zajištěno solárním panelem, krbem a plynovým kotlem. Dům je napojen na obecní kanalizaci. Voda je zajištěna z vlastní studny, před hranicí pozemku se nachází vedení obecního vodovodu, na které je možné se připojit. Na místech, kde se nachází dlažba je podlahové topení. V obytných místnostech je kvalitní dřevěná podlaha. Zárubně, dveře a veškeré dřevěné prvky jsou z masivu. V přízemí jsou 4 samostatné pokoje, obývací pokoj s krbem, šatna, vstupní prostorná chodba do L, technická místnost, 2x WC, koupelna s velkou vanou, kuchyně s jídelnou a spíž. Z obývacího pokoje je výstup francouzskými okny do zahrady. Z prostoru kuchyně je vstup na krytou terasu. V podkroví je druhá koupelna s WC, prostorný pokoj, větší obytný prostor, který je možno rozdělit a technická místnost. Kolem RD je nutné dodělat terénní a zahradní úpravy. Rozloha celého pozemku je pozemku je 1 250 m². Jedná se o koncový pozemek, který sousedí s ochranným pásmem, kde se již nebude stavět.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

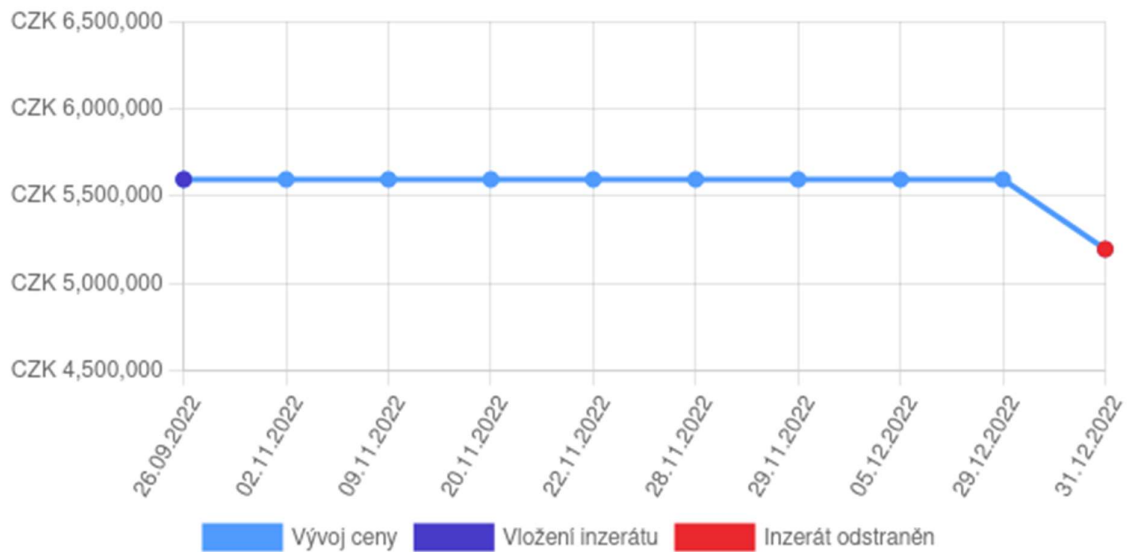


Rodinný dům, 180 m², Bělkovice-Lašťany č.p. 538, okres Olomouc

Celková cena: 5 195 000 Kč

Lokalita: Bělkovice-Lašťany č.p. 538, okres Olomouc

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

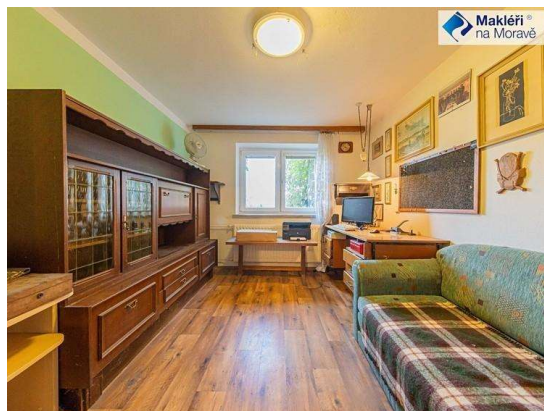
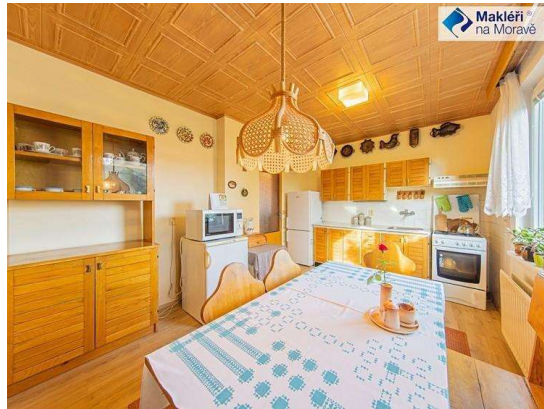


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

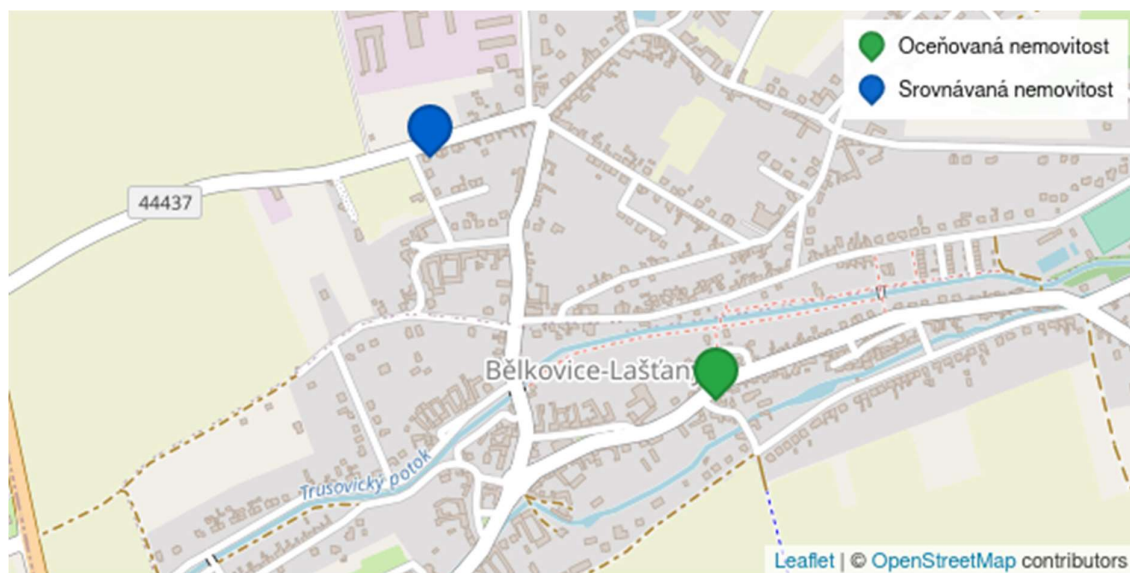
Lokalita	Bělkovice-Lašťany č.p. 538, okres Olomouc	Cena	5 195 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	814 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	180 m ²	Podlahová plocha	180 m ²

Nabízíme vám ve výhradním zastoupení majitele rodinný dům v obci Bělkovice-Lašťany. Dům je samostatně stojící, celková plocha pozemku je 814m2. K domu patří udržovaná zahrada s ovocnými stromy a zděnou kůlnou. V prvním patře se nachází technické zázemí domu , tj. kotelna, prádelna, pracovna, technická místnost, koupelna s toaletou a garáž. V druhém patře se nachází bytová jednotka 4+1, prostorný obývací pokoj s terasou, ložnice, 2 x dětský pokoj, koupelna s toaletou. Dům je ihned obývatelný, avšak nabízí se rekonstrukce dle představ nového majitele. Dům je napojený na obecní vodovod, má i vlastní studnu, která je napojená do domu, vytápění je zajištěné plynovým kotlem, ale dá se vytápět i kotlem na tuhá paliva. Obec Lašťany je s dobrou občanskou vybaveností a s dobrou dostupností do měst Olomouc a Šternberk velmi vyhledávanou lokalitou. Dům se nachází na okraji obce s dobrou dostupností do okolních lesů a přírody. V případě zájmu o prohlídku volejte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

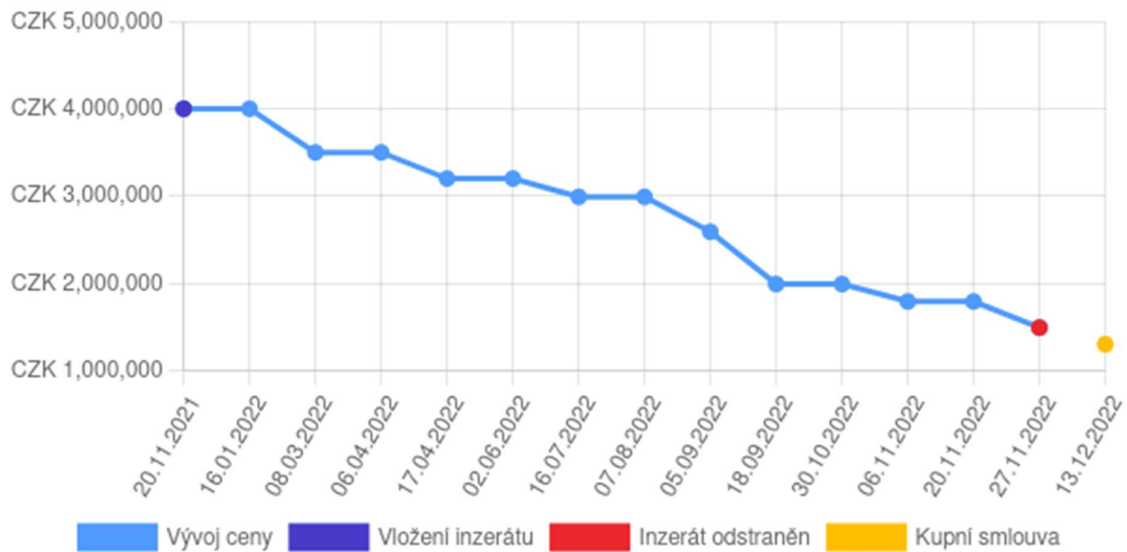


Rodinný dům, 100 m², Bělkovice-Lašťany č.p. 86, okres Olomouc

Celková cena: 1 300 000 Kč

Lokalita: Bělkovice-Lašťany č.p. 86, okres Olomouc

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Bělkovice-Lašťany č.p. 86, okres Olomouc	Cena dle KS	1 300 000 Kč
Číslo řízení	V-18712/2022-805	Datum podpisu KS	13.12.2022
Poznámka k ceně	1 790 000 Kč	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	208 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Zastavěná plocha	177 m ²	Podlahová plocha	100 m ²
Užitná plocha	137 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Počet nadzemních podlaží domu	2	Provize	bez provize RK

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1 a obytné ploše 100m² v obci Bělkovice - Lašťany. Součástí domu je dvůr, garáž a zimní zahrada. Plocha pozemku je 208m². Dům prošel částečnou rekonstrukcí (okna, podlahy, omítky, fasáda). Přesné dispozice viz. foto půdorysu I NP a II NP. Do konce listopadu 2022 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 5,74 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

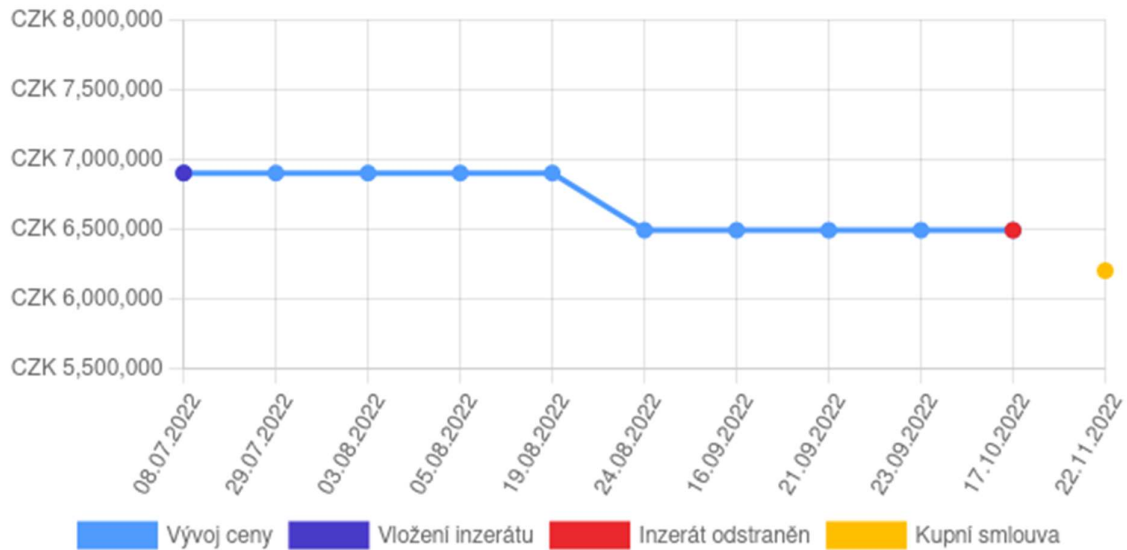


Rodinný dům, 105 m², Bělkovice-Lašťany č.p. 218, okres Olomouc

Celková cena: 6 200 000 Kč

Lokalita: Bělkovice-Lašťany č.p. 218, okres Olomouc

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Bělkovice-Lašťany č.p. 218, okres Olomouc	Cena dle KS	6 200 000 Kč
Číslo řízení	V-18718/2022-805	Datum podpisu KS	22.11.2022
Poznámka k ceně	PO SLEVĚ	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	651 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Vytápění	Ústřední vytápění
Zastavěná plocha	206 m ²	Podlahová plocha	105 m ²
Užitná plocha	137 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2

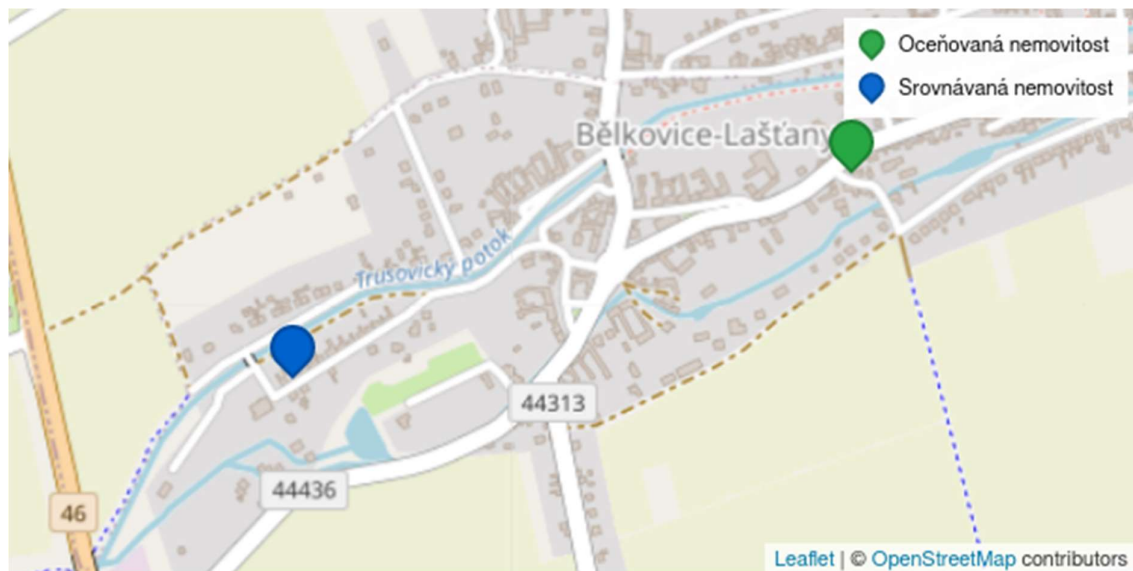
S výhradním zastoupením nabízíme ke koupi rodinný dům v Bělkovicích-Lašťanech. Jedná se o podsklepený, samostatně stojící, patrový rodinný dům se zahradou, garáží a výměnkem situovaný v okrajové části obce. Dům byl postavený cca v roce 1955 a kolem roku 2000 proběhla jeho rekonstrukce. Vchod do domu je ze dvora, dispozičně je řešený jako 4+1 s možností dalšího rozšíření. V přízemí se nachází chodba se schodištěm, 3 x pokoj, menší balkon, kuchyň s jídelnou, koupelna s vanou i sprchovým koutem a samostatné WC. V patře je pak jeden pokoj s balkonem a půdní prostor s možností vybudování dalších pokojů. Celý dům je podsklepený a nachází se zde kotelna, prádelna, dílna a skladovací prostory. Dům je napojený na elektřinu 230/400V, plyn, obecní vodovod a kanalizaci, k dispozici je i vlastní studna. Vytápění je řešeno ústředním topením z plynového kotle, ohřev vody pak elektrickým bojlerem. Za domem je zatravněná zahrada s několika stromy okrasnými dřevinami. Zde se nachází zděná garáž a na ni navazující bývalý výměnek. V něm je jeden pokoj, kuchyň, koupelna a WC. Výměnek je napojený na všechny inženýrské sítě a má vlastní vytápění ústředním topením z plynového kotle. Jako možné využití se nabízí podnikání (kancelář, dílna apod.) nebo případně i bydlení. Na zahradě jsou také dvě místa pro posezení, jedno kryté přístřeškem a druhé tvoří vydlážděný prostor u vstupu do domu. Celková výměra pozemků včetně zastavěné plochy činí 651 m². Nemovitosti jsou celkově v dobrém technickém stavu a jsou ihned obytelné. Možnost zkombinovat bydlení s drobnějším podnikáním (kancelář, šicí dílna, kosmetický salon, masáže apod.), volně ihned. Více informací a naplánování prohlídky u makléře zakázky.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

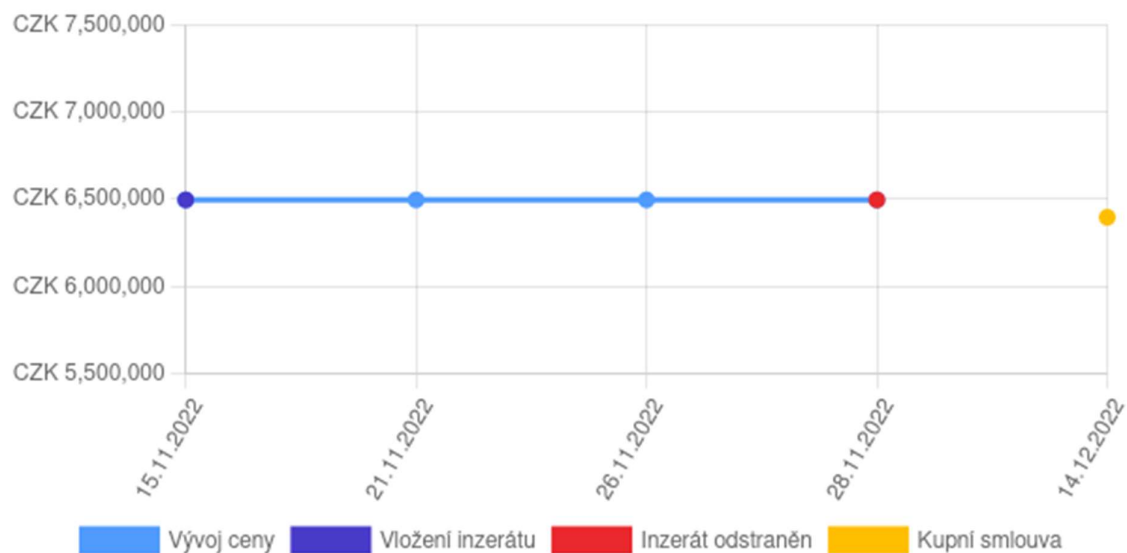


Rodinný dům, 121 m², Tověř č.p. 69, okres Olomouc

Celková cena: 6 395 000 Kč

Lokalita: Tověř č.p. 69, okres Olomouc

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Tověř č.p. 69, okres Olomouc	Cena dle KS	6 395 000 Kč
Číslo řízení	V-18808/2022-805	Datum podpisu KS	14.12.2022
Poznámka k ceně	Kupní cena včetně provize RK, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	416 m ²	Stav	Po rekonstrukci
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V a 400V, 230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Ústřední vytápění	Zastavěná plocha	105 m ²
Podlahová plocha	121 m ²	Užitná plocha	121 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod, Připojení ke studni		

V zastoupení majitelů nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 6+kk s pozemkem o celkové výměře 416 m². Dům v letech 2010 a 2019 prošel velmi rozsáhlou rekonstrukcí. Současná dispozice domu - přízemí - kuchyně s komorou, jídelna, obývací pokoj s krbem, ložnice, pokoj s možností využití jako pracovna nebo pokoj pro hosty, koupelna s vanou a sprchovým koutem, WC s bidetem, předsíň se šatnou, chodba - podkroví - chodba, 2x dětský pokoj, koupelna se sprchovým koutem, technická místnost a terasa. Dům využívá pro vytápění plynový kotel a krbová kamna s výměníkem a rozvodem do radiátorů. Další vybavení a součásti domu jsou: pergola, zahradní domek a sklad. Parkování je možné na pozemku nebo na ulici před domem. Nemovitost se nachází ve velmi klidné lokalitě na okraji obce Tověř, která nabízí občanskou vybavenost - mateřská škola, obchod a sportoviště. V blízkosti obce se nachází obec a kulturní památka Svatý Kopeček a ZOO Olomouc. Veškerá občanská vybavenost je zajištěna v obci Dolany vzdálené 2 km a měste Olomouc vzdálené 8 km kam je možné využít kyvadlové autobusové dopravy.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení

