

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 8028-50/2017

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům č.p. 97

Katastrální údaje : Kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Sudkov, k.ú. Sudkov
Adresa nemovité věci: Sudkov, 788 21 Sudkov
Vlastníci stavby: Josef Přeček, Sudkov 97, 788 21 Sudkov, r.č. 540917/0448
vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Věra Přečková, Rapotín 547, 788 14 Rapotín, r.č. 536021/108
vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Vlastníci pozemku: Josef Přeček, Sudkov 97, 788 21 Sudkov, r.č. 540917/0448
vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Věra Přečková, Rapotín 547, 788 14 Rapotín, r.č. 536021/108
vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNAVATEL: MORAVOLEN HOLDING a.s., IČO: 255514269

Adresa objednatele: Krátká 2863/2, 787 01 Šumperk

ZHOTOVITEL : Ing. Václav Hoplíček

Adresa zhotovitele: Severovýchod 850/43, 789 01 Zábřeh
IČ: 10029907 telefon: 603154614 e-mail: hoplicek@seznam.cz
DIČ: CZ5402030590 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****830 000 Kč**

Datum místního šetření: 18.1.2017
Za přítomnosti: p. Hufa
Počet stran: 12 stran

Stav ke dni :

18.1.2017

Počet příloh: 11 listů

Počet vyhotovení: 2

V Zábřehu, dne 7.5.2017

Ing. Václav Hoplíček



NÁLEZ

Znalecký úkol

Odhad obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 68 v k.ú. Sudkov, jehož součástí je rodinný dům č.p. 97 v části Sudkov, včetně příslušenství, dále ocenění obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 68 a 49 v k.ú. Sudkov.

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvázně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Pro stanovení obvyklé ceny byla použita metoda věcné hodnoty a metoda porovnávací.

Přehled podkladů

- LV č. 111 ze dne 7.10.2016 pro obec Sudkov a k.ú. Sudkov,
- náhled katastrální mapy z nahlédnutí do katastru nemovitostí,
- certifikát č. 110/115/QEN/2014-RE vystavený VUT v Brně, certifikačním orgánem Ústavu soudního inženýrství, Údolní 53/244, 60200 Brno dne 26.9.2014

Místopis

Obec Sudkov leží na dolním toku řeky Desné, která se asi jeden kilometr pod obcí vlévá do řeky Moravy. Je severním cípem hanácké roviny. Obec patří do Svazku obcí Mikroregionu Zábřežsko.

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	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
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: okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:		
1015/1	ostatní plocha, silnice ve vlastnictví Olomoucký kraj	
1014/2	ostatní plocha, silnice ve vlastnictví Obce Sudkov	

Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek p.č. st. 68 jehož součástí je rodinný dům č.p. 97 s příslušenstvím a pozemek p.č. 49 se součástmi. V obci se nachází pošta a je zde vybudován vodovod a kanalizace. V sousedství domu se nachází místní základní škola se školní družinou, jídelnou a školním klubem. Rodinný dům je přístupný ze zpevněné komunikace, jednak ze silnice, jednak z místní komunikace.

Silné stránky

- pozemek je přístupný přes veřejně přístupné komunikace
- v místě jsou všechny rozvody sítí (mimo veřejného plynovodu)

Slabé stránky

- RD není již delší dobu užíván a je pravděpodobně odpojen od inženýrských sítí

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 |

omentář: Na pozemku parc. č. 49 v k.ú. Sudkov se nachází zděná stavba (garáž, sklad), která není zakreslena v katastrální mapě.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

Nemovitá věc není situována v záplavovém území Nemovitá věc situována v záplavovém území

Komentář: Rodinný dům se z hlediska klasifikace povodňového rizika nachází v zóně č. 2 - zvýšené riziko.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Předkupní právo

Zástavní právo

Exekuce

Komentář: Na LV č.111 pro k.ú. Sudkov ze dne 7.10.2016 je evidováno zástavní právo smluvní ve prospěch FORP Finance s.r.o., Hlásenka 1673, 75501 Vsetín, IČO: 27778495 Zástavní právo nebylo v ceně obvyklé zohledněno.

Na LV č.111 pro k.ú. Sudkov ze dne 7.10.2016 je evidováno věcné předkupní právo pro FORP Finance s.r.o., Hlásenka 1673, 75501 Vsetín, IČO: 27778495, které je zohledněno v obvyklé ceně.

Na LV č.111 pro k.ú. Sudkov ze dne 7.10.2016 je evidováno věcné břemeno užívání pro FORP Finance s.r.o., Hlásenka 1673, 75501 Vsetín, IČO: 27778495, které je zohledněno v obvyklé ceně.

Na LV č.111 pro k.ú. Sudkov ze dne 7.10.2016 jsou evidována zástavní práva soudcovská, zástavní práva exekutorská podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce.. Tato rizika nebyla zohledněna v obvyklé ceně.

Ostatní rizika:

Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář:

Objekty nebyly znalci zpřístupněny, nemovitost byla v době místního šetření opuštěná a projevovala známky dlouhodobého neužívání. Je předpoklad, že je objekt odpojen od energií, některá okna mají vybitá skla, objekt není vytápěn/temperován.

OBSAH**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Rodinný dům č.p. 97

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 97

OCENĚNÍ**I. Věcná hodnota staveb****1.1. Rodinný dům č.p. 97****Věcná hodnota dle THU**

Předmětem ocenění je volně stojící zděný přízemní rodinný dům s částečným podsklepením, částečně dvoupodlažní s částečně využitým podkrovím. Střecha je sedlová vysoká se střešní

krytinou z osinkocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, okna jsou dřevěná zdvojená. Venkovní a vnitřní omítky jsou hladké.

Rodinný dům nebyl znalci při místním šetření zpřístupněn. Při venkovní obhlídce bylo zjištěno, že některé okenní tabule v přízemí jsou vybité, z nahlédnutí do vnitřních prostor vyplývá, že dům není dlouhodobě užíván, je opuštěn. Vnitřní prostory nejsou vytápěny, temperovány, rozbitými okny vniká do domu zima a vlhkost. Dům je pravděpodobně odpojen od elektřiny, z nahlížení do katastru vyplývá, že dům není napojen na plyn.

Vybavení a konstrukce RD byly odhadnuty vnějším pohledem. Stáří RD bylo odhadnuto na r. 1950.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I. PP	49,50 m ²	2,60 m
Výčet místností: sklep	39,60 m ²	0,00
Užitná plocha celkem:	0,00 m ²	
I. NP	148,51 m ²	3,00 m
Výčet místností: obytné místnosti	120,29 m ²	1,00
Užitná plocha celkem:	120,29 m ²	
	9,35 m ²	2,85 m
Výčet místností: chodba	7,95 m ²	1,00
Užitná plocha celkem:	7,95 m ²	
II. NP	33,75 m ²	2,60 m
Výčet místností: obytné místnosti	28,01 m ²	1,00
Užitná plocha celkem:	28,01 m ²	
Střecha	148,51 m ²	2,37 m
Výčet místností: obytné a chodby	47,52 m ²	1,00
Užitná plocha celkem:	47,52 m ²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
I. PP	(49,50)*(2,60)	= 128,70 m ³
I. NP	(13,34*9,46+5,06*4,41)*(3,00)	= 445,53 m ³
	(3,64*2,57)*(2,85)	= 26,66 m ³
II. NP	(7,50*4,50)*(2,60)	= 87,75 m ³
Střecha	(13,34*9,46+5,06*4,41)*(2,37)	= 351,97 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
I. PP		128,70 m ³
I. NP		445,53 m ³
		26,66 m ³

II. NP		87,75 m ³
Střecha		351,97 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 040,62 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zděné z plných cihel tl. 45 cm
3. Stropy	dřevěné
4. Střecha	dřevěný vázaný
5. Krytina	osinkocementové šablony
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	betonové
12. Dveře	náplňové, hladké
13. Okna	dřevěná, zdvojená
14. Podlahy obytných místností	parkety, PVC
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina, dlažby
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	chybí
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	žumpa
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	3 850 Kč/m ³
Množství	1 040,62 m ³
Reprodukční cena	4 006 369 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	328 522	328 522	8,49
2. Zdivo	21,20	849 350	849 350	21,95
3. Stropy	7,90	316 503	316 503	8,18
4. Střecha	7,30	292 465	292 465	7,56
5. Krytina	3,40	136 217	136 217	3,52
6. Klempířské konstrukce	0,90	36 057	36 057	0,93
7. Vnitřní omítky	5,80	232 369	232 369	6,00
8. Fasádní omítky	2,80	112 178	112 178	2,90
9. Vnější obklady	0,50	20 032	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	92 146	92 146	2,38

11. Schody	1,00	40 064	40 064	1,04
12. Dveře	3,20	128 204	128 204	3,31
13. Okna	5,20	208 331	208 331	5,38
14. Podlahy obytných místností	2,20	88 140	88 140	2,28
15. Podlahy ostatních místností	1,00	40 064	40 064	1,04
16. Vytápění	5,20	208 331	208 331	5,38
17. Elektroinstalace	4,30	172 274	172 274	4,45
18. Bleskosvod	0,60	24 038	24 038	0,62
19. Rozvod vody	3,20	128 204	128 204	3,31
20. Zdroj teplé vody	1,90	76 121	0	0,00
21. Instalace plynu	0,50	20 032	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	124 197	124 197	3,21
23. Vybavení kuchyně	0,50	20 032	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,10	164 261	164 261	4,24
25. Záchod	0,30	12 019	12 019	0,31
26. Ostatní	3,40	136 217	136 217	3,52
Upravená reprodukční cena			3 870 152 Kč	
Množství			1 040,62 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 719 Kč/m ³	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	158
Užitná plocha (UP)	[m ²]	204
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 040,62
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 719
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 719
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 870 048
Stáří	roků	67
Další životnost	roků	33
Opotřebení	%	67,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 277 116

2. Hodnota pozemků


2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků


Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek
Lokalita:	Vikyřovice
Popis:	Pozemek určený k zástavbě rodinného domu v pásmu novostaveb v obci Vikyřovice. Na hranici pozemku voda, el. přípojka.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
velikost pozemku - oba jsou obdobné	1,00
poloha pozemku - oceňované pozemky mají horší polohu	0,98

dopravní dostupnost - oceňované pozemky jsou hůře přístupné	0,97				
možnost zastavění poz. - oceňované pozemky jsou zastavěny stavbou RD	0,85				
intenzita využití poz. - pozemky ani RD nejsou využívány	0,90				
vybavenost pozemku - oceňované pozemky jsou hůře vybaveny	0,95				
úvaha zpracovatele ocenění - oceňované pozemky jsou horší	0,95				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JČ [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]	
	525	760,00	0,53	399,03	


Název: Pozemek
Lokalita: Dolní Studénky
Popis: Stavební parcela cca 1000 m² v Dolních Studénkách. Jedná se o poslední parcelu k výstavbě s napojením na komunikaci a možností připojení inženýrských sítí. V současné době se vyřizuje územní rozhodnutí, zájemce o pozemek může zpracovat konkrétní požadavky do žádosti.

Koeficienty:
redukce pramene ceny - nabídka RK 0,80
velikost pozemku - oceňované pozemky jsou menší 1,03
poloha pozemku - oceňované pozemky mají horší polohu 0,96
dopravní dostupnost - oba pozemky jsou obdobně přístupné 1,00
možnost zastavění poz. - oceňované pozemky jsou zastavěny stavbou RD 0,85
intenzita využití poz. - oceňované pozemky a RD nejsou využívány 0,90
vybavenost pozemku - je u obou obdobné 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - oceňované pozemky jsou horší 0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JČ [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]	
	1	800,00	0,54	435,70	

Název: Pozemek
Lokalita: Postřelmov
Popis: Stavební pozemek o celkové výměře 1.955m² v Postřelmově. Pozemek je schválen Územním plánem k zastavení. Pozemek je dobře přístupný ze silnice. Označení v novém Územním plánu obce: zastavitelné území (bydlení v rodinných domech + průmyslová a smíšená výroba).

Koeficienty:
redukce pramene ceny - nabídka RK 0,80
velikost pozemku - oceňované pozemky jsou menší 1,04
poloha pozemku - oceňované pozemky mají horší polohu 0,97
dopravní dostupnost - oceňované pozemky jsou hůře dostupné 0,97
možnost zastavění poz. - oceňované pozemky jsou zastavěny stavbou RD 0,85

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JČ [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]	

intenzita využití poz. - oceňované pozemky a RD nejsou využívány	0,90			
vybavenost pozemku - oceňované pozemky jsou hůře vybaveny	0,95			
úvaha zpracovatele ocenění - oceňované pozemky jsou horší	0,90			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
	1	199,00	0,51	101,89

Zjištěná průměrná jednotková cena **312,21 Kč/m²**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena obvyklá byla odhadnuta porovnáním s obdobnými pozemky nabízenými na realitním trhu v regionu ve sledovaném období.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 68	159	312,00	49 608
zahrada	49	562	312,00	175 344
Celková výměra pozemků		721	Hodnota pozemků celkem	224 952

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 97

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	203,77 m ²
Obestavěný prostor:	1 040,62 m ³
Zastavěná plocha:	157,87 m ²
Plocha pozemku:	721,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Leština
Popis:	Rodinný dům v klidné části obce Leština. Dům je dispozičně řešen jako 4+1. Ve zvýšeném přízemí se nachází kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, koupelna a samostatné WC. Ze schodiště se v mezi patře vstupuje do samostatného pokoje a v prvním patře je další ložnice. Dům je napojen na vodovodní i kanalizační přípojku a má i vlastní studnu. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva a na hranici pozemku je plynová přípojka.
Užitná plocha:	150,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD je větší	0,93
K3 Poloha - oceňovaný RD má horší polohu	0,94
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný RD je hůře proveden	0,85
K5 Celkový stav - oceňovaný RD je v celkově horším stavu	0,85
K6 Vliv pozemku - u oceňovaného RD je horší pozemek	0,94
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný RD je horší	0,90



Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu K_c: Oceňovaný RD je větší, je v horším stavu, má horší pozemky.

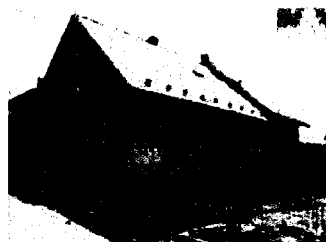
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 800 000	150,00	12 000	0,43	5 130

Název: Rodinný dům**Lokalita:** Dlouhomilov

Popis: Rodinný dům 4+2 s možností dalšího rozšíření o podkrovní část v klidné části obce Dlouhomilov. V přízemí byt 1+1 s vlastním vchodem a koupelnou s WC. Dále kuchyň s obývacím prostorem již osazena plastovými okny, koupelna, WC. V 1.NP pokoj a ložnice. Dům je podsklepený. Ve vjezdové části garáž a velká dílna. Topení centrální na tuhá paliva.

Užitná plocha: 230,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,80
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD je menší	1,02
K3 Poloha - oceňovaný RD má lepší polohu	1,02
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný RD je hůře proveden	0,90
K5 Celkový stav - oceňovaný RD je v celkově horším stavu	0,90
K6 Vliv pozemku - u oceňovaného RD jsou horší pozemky	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný RD je horší	0,90



Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu K_c: Oceňovaný RD je v horším technickém stavu, je menší, má lepší polohu a horší pozemky.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 100 000	230,00	4 783	0,58	2 757

Název: Rodinný dům**Lokalita:** Brničko Strupšín

Popis: Rodinný dům v části obce Strupšín - Brničko vzdáleného 10km od města Zábřeh. Dům je v původním, ale velmi zachovalém stavu. Součástí prodeje je i vybavení. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci a vodovod, možnost čerpání vody ze studny. Pozemek o celkové výměře 872 m², na kterém se nachází kůlna a dílna.

Dům je vhodný k trvalému bydlení i rekreaci.

Užitná plocha: 160,00 m²

Použité koeficienty:

- K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,80
- K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD je větší 0,93
- K3 Poloha - oceňovaný RD má lepší polohu 1,03
- K4 Provedení a vybavení - oceňovaný RD je hůře proveden a vybaven 0,85
- K5 Celkový stav - oceňovaný RD je v celkově horším stavu 0,85
- K6 Vliv pozemku - u oceňovaného RD je horší pozemek 0,94
- K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný RD je horší 0,90



Zdroj: Neuveдено

Zdůvodnění koeficientu K_c: Oceňovaný RD je hůře proveden a vybaven, má horší pozemky, má lepší polohu, je větší.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 470 000	160,00	9 188	0,47	4 304

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Cena obvyklá byla odhadnuta porovnáním s obdobnými RD nabízenými na realitním trhu v regionu ve sledovaném období.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	2 757 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 064 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 130 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	4 064 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	203,77 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	828 121 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 97	1 277 115,80 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	225 000,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Rodinný dům č.p. 97	828 121,- Kč

Porovnávací hodnota	828 121 Kč
Věcná hodnota	1 502 068 Kč
z toho hodnota pozemku	224 952 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena obvyklá byla odhadnuta porovnáním s obdobnými rodinnými domy nabízenými realitními kancelářemi v regionu ve sledovaném období.

Obvyklá cena

830 000 Kč

slovy: Osmsetřicettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

Závěr

Cena obvyklá byla odhadnuta za rodinný dům č.p. 97 s příslušenstvím a za pozemek p.č. st. 68 a p.č. 49 se všemi součástmi. Cena za pozemek je zde uvedena pouze orientačně a k ceně obvyklé za rodinný dům se již nepřičítá, je v ní již obsažena.

V Zábřehu 7.5.2017

Ing. Václav Hoplíček
telefon: 603154614
e-mail: hoplicek@seznam.cz



Znalecká doložka:

*Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě dne 6.4.1984, čj. Spr. 2011/84 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 8028-50/2017 znaleckého deníku.*

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Sudkov, LV č. 111 ze dne 7.10.2016	5
Kopie katastrální mapy	1
Přístupové pozemky	2
Riziko povodní	1
Fotodokumentace	2