



# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5256-86/2019

dodatek č.1

o ceně nemovitosti domu čp.58 na stav.p.č.158 zapsané na LV 19 v k.ú. Maršíkov, obec Velké Losiny včetně příslušenství

Objednavatel posudku: **Mgr. Andrea Salvová, notářka v Šumperku**  
**21D 520/2016**  
**787 01 Šumperk**

Účel posudku: stanovení ceny obvyklé nemovitosti  
pro dědické řízení

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Doleček, Bezručova 933/12  
787 01 Šumperk, tel. 583222040, 777002657  
e-mail. [jiridolecek@email.cz](mailto:jiridolecek@email.cz)

Posudek obsahuje 10. stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli ve 2. vyhotoveních.

V Šumperku dne 24.08.2019

Podklady pro ocenění:

a) Zhotovené Katastrálním úřadem v Šumperku

- výpis z LV č. 19 pro obec Velké Losiny, k.ú. Maršíkov  
ze dne 24.08.2019

b) dodané objednavatelem posudku

- výpisy z KN  
- mapy KN

c) opatřené znalcem

- prohlídka nemovitosti

Vlastníci nemovitostí dle jednotlivých LV:

LV č. 19 pro obec Velké Losiny, k.ú. Maršíkov

12/96 Kašparová Marie  
78813 Vikýřovice, Sokolská 260  
Mimo jiných

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:  
Místní šetření bylo provedeno dne 22.06.2016 za přítomnosti znalce.

Datum k němuž se ocenění provádí:  
Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 24.08.2019.

### **Nález**

Oceňovaný dům leží na okraji zastavěné části obce Velké Losiny, místní část Maršíkov, vlevo od silnice Maršíkov-Sobotín. Je to bývalá zemědělská usedlost s přístupem po nezpevněné komunikaci s navazujícími hospodářskými budovami a zahradou.

Znalci nebyl umožněn přístup do domu. Nikdo z majitelů nebyl v nemovitosti zastižěn při místním šetření. Z obhlídky bylo zřejmé, že dům není delší dobu užíván. Také nebylo možné provést zaměření nemovitosti vzhledem k nebezpečí úrazu.  
Ocenění nemovitosti je tedy provedeno na základě venkovní obhlídky nemovitosti a získaného znaleckého posudku č 129-999/2012 Ing. V.Vrážela 6.10.2012

## A. Situace

Na základě objednávky soudního komisaře Mgr. A. Salvové, zn.21D 520/2016, je úkolem znalce aktualizovat vlastní znalecký posudek č. 4726-66/2016, kterým byla stanovena obvyklá cen nemovitosti, spoluvlastnického podílu ve výši 12/96 k celku nemovitostí v podílovém spoluvlastnictví, a to : domu čp.58 v k.ú. Maršíkov na p.č. 158 zast.pl. a p.č. 158, 148/7, 159, 160, 161/2 a 381/1

K domu a pozemkům nejsou nařízena žádná omezení ani břemena.

### List vlastnictví 19

#### 1. Obsah ocenění

1.1 Dům čp.58 včetně vedlejších staveb a venkovních úprav

1.2 Pozemky

## B. POPIS NEMOVITOSTI

### 1.1 Dům čp.58

#### 1.1.1 Nález

Oceňovanou nemovitostí je bývalá zemědělská usedlost stojící na okraji zastavěné části obce Velké Losiny, místní část Maršíkov. Je to samostatná, přízemní, stavba se sedlovou střechou s navazujícími hospodářskými budovami, postavená ve svažitém terénu.

Obvodové zdivo je vyzdívané, cihelné, stropy vodorovné, krov sedlový, dřevěný krytý osinkocementovými šablonami, fasáda vápenná, vnitřní omítky vápenné, hladké, okna dřevěná kastlová, klempířské konstrukce včetně parapetů z pozinkovaného plechu.

Údržba domu je zanedbaná, dům není několik let obýván, poškozeny jsou omítky a fasáda, komínová tělesa, nejsou obnoveny nátěry a malby. Poškozena je krytina, dožity jsou prvky krátkodobé životnosti. Stáří stavby je odhadnuto na přelom 19. a 20. stol.

Na obytnou část navazují hospodářské prostory, chlévy. Je to přízemní stavba se sedlovou střechou, nad kterou je skladovací prostor. Postavena je zděnou technologií tj. obvodové zdivo je cihelné, krov sedlový, krytý osinkocementovými šablonami, omítky vápenné,

Vedle domu je postavena stodola. Je to přízemní, celodřevěná stavba na základových pásech se sedlovou střechou krytá osinkocementovými šablonami, dveře jsou dřevěné svlakové.

Dům je přístupný z nezpevněné komunikace, napojen je na vzdušnou síť n.n. přípojkou, voda je získána z vlastní studny.

## 1.2 Pozemky

### 1.2.1 Nález

P.č. 158	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	519 m <sup>2</sup>
P.č. 159	zahrada		1.278 m <sup>2</sup>
P.č. 160	zahrada		282 m <sup>2</sup>
P.č. 161/2	zahrada		338 m <sup>2</sup>
P.č. 148/7	ost.plocha ostatní komunikace		110 m <sup>2</sup>
P.č. 148/7	ost.plocha neplodná půda		64 m <sup>2</sup>

## C. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Vzhledem k tomu, že znalci nebylo umožněno zaměření nemovitosti a nezískal od majitele informace o provedených modernizačních pracích, je stanovení ceny obvyklé provedeno srovnávací metodou ocenění.

Porovnávací hodnota :

Vychází z vlastních poznatků a znalosti realizovaných obchodů v regionu. V principu je jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým účelem, velikostí a lokalitou.

### 1. Bližší údaje o nemovitosti

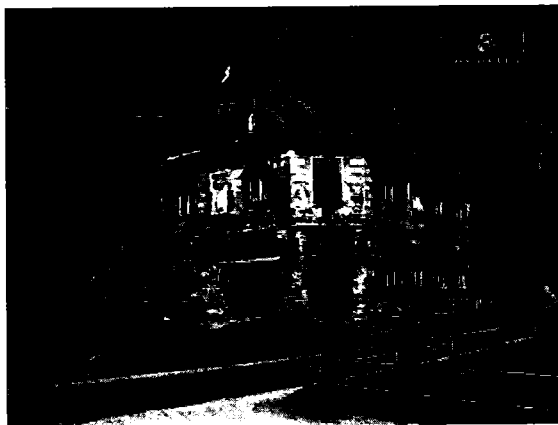
Dům čp. 58 se nachází na okraji zastavěné části obce Velké Losiny, místní část Maršíkov. Nachází se ve stabilizovaném území se zástavbou rodinnými domy a zemědělskými usedlostmi. Obec je vzdálena asi 12 km od okresního města Šumperka na trase silnice I/44 Šumperk-Ješeník A železniční trati Šumperk-Loučná nad Desnou.

Velké Losiny jsou lázeňským místem dobrou technickou a občanskou vybaveností. Obec má pravidelnou autobusovou a železniční dopravu s okresním městem Šumperkem i s krajským městem Olomoucí, dobré je napojení na dálniční síť ČR. Pracovní možnosti jsou omezené. Maršíkov je vzdálen cca 2 km od Velkých Losin se slabší technickou a téměř žádnou občanskou vybaveností. Vybavenost je v obci Velké Losiny.

### 2. Stanovení ceny nemovitosti porovnávací metodou :

Stanovení ceny porovnávacím způsobem jsem provedl na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a jejich nabídkami a konzultace s obecním úřadem. O nemovitostech uvedeného typu v obdobných lokalitách jsem zjistil, že realitní kanceláře působící v regionu nabízejí obdobné nemovitosti v regionu méně často. O těchto nemovitostech se dá říci, že se obchodují, v současné době nabídka převyšuje poptávku.

Znalec proto přistoupil k porovnání s aktuálními nabídkami realitních kanceláří v obci nebo v sousedních obcích, ve kterých jsou nabízeny obdobné nemovitosti a tyto obce jsou svým charakterem, polohou v okrese, dopravní dostupností a vybavením srovnatelné s obcí Velké Losiny.



## **Prodej chalupy 90 m<sup>2</sup>, pozemek 182 m<sup>2</sup> Jindřichov - Nové Losiny, okres Šumperk**

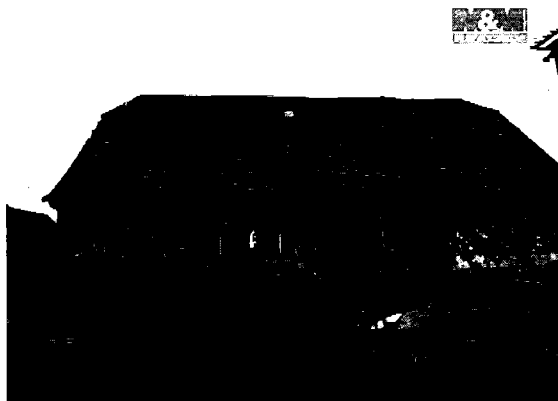
**770 000 Kč**

G Mimořádně nehospodárná

Chalupa 4+1 v obci Nové Losiny. Nemovitost určená k rekonstrukci. Vhodné využití jako rekreační objekt nebo přestavba na apartmány. V blízkosti lyžařské středisko Přemyslov, cyklostezky. Dobrá dopravní dostupnost. Vytápění objektu možné i zemním plynem.

- Celková cena: **770 000 Kč** za nemovitost, včetně provize
- ID zakázky: **689820**
- Aktualizace: **30.08.2019**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **60 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **90 m<sup>2</sup>**
- Plocha podlahová: **100 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku: **182 m<sup>2</sup>**
- Plocha zahrady: **122 m<sup>2</sup>**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**

- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Silnice
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
- Vybavení:



## **Prodej rodinného domu 350 m<sup>2</sup>, pozemek 1 618 m<sup>2</sup> Kolšov, okres Šumperk**

**1 100 000 Kč**

**G Mimořádně nevhodná**

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme prodej rodinného domu v obci Kolšov. Na pozemku o celkové výměře 1618 m<sup>2</sup> stojí původní dům určený ke kompletní rekonstrukci a další je rozestavěný. Dvůr obklopují různé hospodářské budovy. Zavedená elektřina, obecní vodovod. Veřejná kanalizace a plyn na hranici pozemku. Více informací u realitního makléře.

- Zlevněno: 1 100 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Původní cena: 1 290 000 Kč
- ID zakázky: 701219
- Aktualizace: 28.08.2019
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Přizemní
- Podlaží: 2 včetně 1 podzemního
- Plocha zastavěná: 450 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 350 m<sup>2</sup>
- Plocha podlahová: 350 m<sup>2</sup>
- Plocha pozemku: 1618 m<sup>2</sup>

- Parkování: 3
- Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod
- Topení: Lokální tuhá paliva, Jiné
- Odpad: Veřejná kanalizace, Septik
- Elektřina: 120V, 230V, 400V
- Doprava: Silnice, Autobus
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
- Vybavení: Částečně



## Prodej rodinného domu 120 m<sup>2</sup>, pozemek 1 475 m<sup>2</sup> Klopina, okres Šumperk

770 000 Kč

G Mimořádně ne hospodárná

Máme pro Vás nabídku bývalé zemědělské usedlosti v obci Klopina, okr. Šumperk. Objekt se skládá ze dvou bytových jednotek. První o dispozici 1+1 s WC, komorou a půdou. Dále výměnek 1+1 s komorou. Obě jednotky jsou v zanedbaném stavu, nutná celková rekonstrukce. Na obytnou část navazuje stodola s chlévem, dvorek s vjezdem a pěkná rovinatá zahrada s ovocnými stromy, pergolou a studnou k zalévání. Objekt má přípojku obecního vodovodu. Odpad je řešen trativodem a u WC septikem. Rozvody plynu a obecní splaškové kanalizace jsou dostupné před domem. V obci Klopina je obchod, školka, škola ve 2 km vzdáleném Úsově. Zveme na prohlídku.

- Celková cena: 770 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Poznámka k ceně: info v RK
- ID zakázky: 700465
- Aktualizace: 30.08.2019
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Přízemní

- Podlaží: 1
- Plocha zastavěná: 489 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 120 m<sup>2</sup>
- Plocha podlahová: 125 m<sup>2</sup>
- Plocha pozemku: 1475 m<sup>2</sup>
- Parkování: 3
- Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod
- Topení: Lokální elektrické
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Silnice, Autobus
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
- Vybavení:
- Výtah:

### 3. Závěr

Oceňovaný dům čp. 58 v obci Maršíkov leží v obytné zóně na okraji obce s špatnou dostupností z místní komunikace. Nevýhodou domu je jeho stáří, dispoziční uspořádání, vybavení domu a jeho technický stav. Údržba je zanedbána, dům vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci. Výhodou domu je velká, dobře využitelná stodola ke skladování, pozemek větší velikosti a poloha obce při nástupu do vrcholových partií Jeseníků a možností velmi dobré zimní a letní rekreace.

V nabídkových cenách realitních kanceláří jsou obvykle zahrnuty i poplatky, provize, ceny za znalecké posudky aj.

V roce 2016 jsem stanovil cenu obvyklou uvedené nemovitost na částku 650 tis Kč. Od té doby došlo k poměrně velkému nárůstu cen nemovitostí. To se týká zejména cen dobrých nemovitostí v dobrých lokalitách. U oceňovaných nemovitostí se to bude týkat cen pozemků.



Na základě uvedených skutečností v tomto rozboru usuzuji, že **cena obvyklá** domu čp.58 na stav.p.č.155 zastavěná plocha a nádvoří včetně všech součástí a příslušenství bude

**700.000,- Kč**

slovy: sedmsettisíckorunčeských

*Na základě požadavků objednavatele je znalecký posudek doplněn o cenu obvyklou spoluvlastnického podílu 12/96 paní Marie Kašparové, 78813 Víkyně, Sokolská 260.*

Běžně se na trhu s nemovitostmi se spoluvlastnickým podílem 12/96 na nemovitosti neobchoduje. O tyto podíly není zájem. Nový vlastník nemovitosti, jako menšinový majitel, by měl problém nemovitost užívat nebo pronajímat.

Cena obvyklá tedy nebude prostým podílem 12/96 na výše stanovené ceně obvyklé (700.000,- Kč), ale bude nižší.

Na základě tohoto rozboru stanovuji cenu obvyklou spoluvlastnického podílu 12/96 na nemovitosti, pozemku p.č.st. 158 s domem č.p. 58 včetně všech součástí a příslušenství zapsaných na LV č. 19 pro obec Velké Losiny, katastrální území Maršíkov na částku

**75.000,- Kč**

