

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5253-83/2019

o ceně nemovitosti pozemku p.č.st.2 s domem č.p. 34 s příslušenstvím v obci Mohelnice, k.ú. Řepová

Objednavatel posudku:

**Okresní soud Šumperk
notářka M. Iliadisová 21D 575/2016-776
Hlavní tř.3061/20
787 01 Šumperk**

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

Oceněno ke dni:

16.srpna 2019

Posudek vypracoval:

Ing. Jiří Doleček, 78701 Šumperk, Bezručova 933/12
Mob. 777002657, email: jiridolecek@email.cz

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 18. stran.

V Šumperku, dne 17.srpna 2019

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v obci Mohelnice, části města Řepová a je přímo přístupná z místní komunikace. Nemovitost je tvořena pozemkem, domem č.p. 34 a příslušenstvím, sestávajícím z vedlejší stavby a venkovních úprav.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Řepová obec Mohelnice, list vlastnictví č. 129, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk dne 16.8.2019 pod položkou knihy o poskytovaných údajích z katastru č. -.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Řepová, mapový list č.-, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk dne 16.8.2019 pod č.zak. - v měřítku 1:1000.

Výkresová dokumentace: -

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 16.8.2019 za přítomnosti p. Chládkové vlastníka nemovitosti a současně objednavatele posudku.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 129 pro k.ú. Řepová, obec Mohelnice zapsán

1/1 Sládková Miroslava

Masarykovo nám. 510/6

78901 Zábřeh

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.st.2
- 2) Dům č.p.34
- 3) Hospodářská budova
- 4) Venkovní úpravy
- 5) Studna kopaná

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Pozemek p.č.st.2

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Pozemek p.č.st.2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 656 m² je zastavěn domem č.p.34

2.1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota U _i |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------|
| 1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel | 1 | 0.85 |
| 2. Hospodářsko-správní význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a) | 3 | 0.85 |
| 3. Poloha obce Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | 5 | 1.00 |
| 4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | 1 | 1.00 |
| 5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava | 1 | 1.00 |
| 6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | 1 | 1.00 |
| Součin hodnot | | 0.7225 |

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.7225$$

2.1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota O _i |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------|
| 1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití | 2 | 0.00 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace | 2 | -0.02 |
| 3. Ztížené základové podmínky Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.) | 2 | -0.05 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma Ochranné pásmo 1) | 2 | -0.03 |
| 5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání | 1 | 0.00 |
| 6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů | 2 | 0.00 |

| | |
|--------|-------|
| Celkem | -0.10 |
|--------|-------|

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.10 = 0.900$$

2.1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota T_i |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka | 1 | -0.06 |
| 2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 5 | 0.00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území | 2 | 0.00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní | 1 | -0.04 |
| 5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů | 2 | 0.00 |
| 6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 4 | 1.00 |
| 7. Význam obce Znak není posuzován | - | 1.00 |
| 8. Poloha obce Znak není posuzován | - | 1.00 |
| 9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován | - | 1.00 |
| Celkem 1. až 5. znak | | -0.10 |

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.10) \times 1 = 0.900$$

2.1.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota P_i |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|
| 1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | 1 | 1.00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Bez zástavby | 4 | -0.03 |
| 3. Poloha pozemku v obci Samoty | 5 | -0.10 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | 2 | -0.10 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci | 3 | -0.02 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti | 3 | -0.05 |
| 7. Osobní hromadná doprava Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce | 2 | -0.06 |
| 8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti | 2 | 0.00 |

| | | |
|---------------------------------------------------|---|--------------|
| Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | | |
| 9. Obyvatelstvo | 2 | 0.00 |
| Bezproblémové okolí | | |
| 10. Nezaměstnanost | 2 | 0.00 |
| Průměrná nezaměstnanost | | |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené | 1 | -0.30 |
| Vlivy snižující cenu | | |
| Celkem * | | -0.66 |

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.66) \times 1 = 0.340$$

2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Základní cena za m ² stavebního pozemku | = Kč | 943,- |
| ZC = ZC _v x I _u = 1305 Kč x 0.7225 = 943 Kč | | |
| Index cenového porovnání | | x 0.2750 |
| I = I _o x I _t x I _p = 0.900 x 0.900 x 0.340 | | |
| Cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 259,33 |
| Cena za celou výměru 656.00 m ² | = Kč | 170.117,20 |
| Pozemek p.č.st.2 | Cena celkem Kč | 170.117,- |

2.2 Dům č.p.34

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Oceňovanou stavbou je samostatný, částečně podsklepený, přízemní dům se sedlovou střechou a nevyužitým podkrovím, který stojí na okraji obce Mohelnice, místní části Řepová ve svažitém terénu, při státní komunikaci.

Dispozičně je dům řešen takto. V 1NP je jeden sklep a komunikační prostory. V 1NP je za vstupem zádveří, chodba, kuchyně, dvě místnosti a koupelna s WC. V podkroví je pouze půda.

Obvodové zdivo domu je vyzdívané na základových pásech, stropy s vodorovným podhledem, krov sedlový, krytina osinkocementový, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, dveře dřevěné, okna dřevěná, omítky vápenné, fasáda břízkolitová, vytápění kamny na tuhá paliva, el. instalace odpojena od veřejné sítě, rozvod vody pouze studené, koupelna vybavena vanou a umyvadlem. Pitná voda je získána z vlastní studny, kanalizace do jímky, přístup ke stavbě je z veřejné komunikace.

Stáří domu je odhadnuto na 100 roků, údržba je katastrofálně zanedbána, odpojena je el. energie, některé stavební konstrukce jsou na pokraji životnosti. Dům je neobyvatelný z hygienického i technického hlediska.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 111

SKP: 46.21.11
 Typ: A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
 Druh konstrukce: Zděná

2.2.3 Obestavěný prostor

| | | | |
|---------------|---------------------------------|---|-----------------------|
| Spodní stavba | 2.00*2.00*3.20 | = | 12.80 m ³ |
| Vrchní stavba | 16.90*6.70*3.20+5.50*1.55*2.80+ | | |
| | 2.25*4.50*3.20 | = | 418.61 m ³ |
| Zastřešení | 16.90*6.70*3.90*0.5 | = | 220.80 m ³ |
| celkem = | | | 652.20 m ³ |

2.2.4 Podlaží

| Označení | Rozměry zastavěné plochy | | Výška podlaží |
|-------------|---------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| | Zastavěná plocha | Světlá výška | |
| 1.PP - 1.PP | 2.00*2.00 4.00 m ² | 0.00 m | 3.20 m |
| 1.NP - 1.NP | 16.90*6.70+5.50*1.55+2.25*4.50 131.88 m ² | 0.00 m | 3.20 m |

Celkem: 1 podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 67.94 m² a prům.výška podlaží je 3.20 m.

2.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

| Pol. | Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení | Cen.podíl | Podíl části | n |
|------|--------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------|
| 1. | Základy vč. zemních prací podstandard | 0.08200 | 100% | -0.082 |
| 11. | Schody podstandard | 0.01000 | 100% | -0.01 |
| 12. | Dveře podstandard | 0.03200 | 100% | -0.032 |
| 14. | Podlahy obytných místností podstandard | 0.02200 | 100% | -0.022 |
| 16. | Vytápění chybí | 0.05200 | 100% | -0.052*1.852 |
| 17. | Elektroinstalace chybí | 0.04300 | 100% | -0.043*1.852 |
| 19. | Rozvod vody chybí | 0.03200 | 100% | -0.032*1.852 |
| 20. | Zdroj teplé vody chybí | 0.01900 | 100% | -0.019*1.852 |
| 21. | Instalace plynu chybí | 0.00500 | 100% | -0.005*1.852 |
| 22. | Kanalizace | | | |

| | | | | |
|------------|------------------------------------|---------|------|--------------|
| | chybí | 0.03100 | 100% | -0.031*1.852 |
| 23. | Vybavení kuchyní | | | |
| | chybí | 0.00500 | 100% | -0.005*1.852 |
| 24. | Vnitřní hygienické vybavení | | | |
| | podstandard | 0.04100 | 100% | -0.041 |
| 25. | Záchod | | | |
| | chybí | 0.00300 | 100% | -0.003*1.852 |
| 26. | Ostatní | | | |
| | chybí | 0.03400 | 100% | -0.034*1.852 |
| | | | | -0.60185 |

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.60185) = 0.6750$$

2.2.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

| Pol. | Konstrukce a vybavení | | Cen.podíl | Podíl | Opotřebení |
|------------|-----------------------------------|---------|-----------|-------|-------------|
| | Stáří | Životn. | (A) | části | konstrukce |
| | (B) | (C) | | | B/C * 100 A |
| 1. | Základy vč. zemních prací | | | | |
| | 120 | 130 | 0.05588 | 100% | 5.1582% |
| 2. | Svislé konstrukce | | | | |
| | 120 | 130 | 0.31406 | 100% | 28.9902% |
| 3. | Stropy | | | | |
| | 120 | 120 | 0.11703 | 100% | 11.703% |
| 4. | Zastřešení mimo krytinu | | | | |
| | 120 | 130 | 0.10814 | 100% | 9.9822% |
| 5. | Krytiny střech | | | | |
| | 50 | 55 | 0.05037 | 100% | 4.5791% |
| 6. | Klempířské konstrukce | | | | |
| | 50 | 55 | 0.01333 | 100% | 1.2118% |
| 7. | Vnitřní omítky | | | | |
| | 60 | 60 | 0.08592 | 100% | 8.592% |
| 8. | Fasádní omítky | | | | |
| | 50 | 55 | 0.04148 | 100% | 3.7709% |
| 9. | Vnější obklady | | | | |
| | 50 | 55 | 0.00741 | 100% | 0.6736% |
| 10. | Vnitřní obklady | | | | |
| | 50 | 50 | 0.03407 | 100% | 3.407% |
| 11. | Schody | | | | |
| | 120 | 125 | 0.00681 | 100% | 0.6538% |
| 12. | Dveře | | | | |
| | 50 | 55 | 0.02181 | 100% | 1.9827% |
| 13. | Okna | | | | |
| | 50 | 550 | 0.07703 | 100% | 0.7003% |
| 14. | Podlahy obytných místností | | | | |
| | 50 | 50 | 0.01499 | 100% | 1.499% |

| | | | | | |
|----------------------------------------|----|---------|------|--|----------|
| 15. Podlahy ostatních místností | | | | | |
| 50 | 50 | 0.01482 | 100% | | 1.482% |
| 16. Vytápění | | | | | |
| | | 0.00000 | 100% | | |
| 17. Elektroinstalace | | | | | |
| | | 0.00000 | 100% | | |
| 18. Bleskosvod | | | | | |
| 50 | 55 | 0.00890 | 100% | | 0.8091% |
| 19. Rozvod vody | | | | | |
| | | 0.00000 | 100% | | |
| 20. Zdroj teplé vody | | | | | |
| | | 0.00000 | 100% | | |
| 21. Instalace plynu | | | | | |
| | | 0.00000 | 100% | | |
| 22. Kanalizace | | | | | |
| | | 0.00000 | 100% | | |
| 23. Vybavení kuchyní | | | | | |
| | | 0.00000 | 100% | | |
| 24. Vnitřní hygienické vybavení | | | | | |
| 50 | 50 | 0.02795 | 100% | | 2.795% |
| 25. Záchod | | | | | |
| | | 0.00000 | 100% | | |
| 26. Ostatní | | | | | |
| | | 0.00000 | 100% | | |
| | | | | | 87.9898% |

Opotřebenění stavby (analytická metoda) = $SUMA(B/C*100A) = 87.9898\%$.

2.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

| | | |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Základní cena za m ³ obestavěného prostoru | = Kč | 2.290,- |
| Koeficienty: | | |
| Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11) | | x 1.0000 |
| K4: koeficient vybavení stavby | | x 0.6750 |
| K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20) | | x 1.0000 |
| Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41) | | x 2.2540 |
| pp: koeficient dle trhu a polohy | | x 0.3060 |
| pp = It x Ip = 0.900 x 0.340 | | |
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 1.066,14 |
| Cena za celý obestavěný prostor 652.20 m ³ | = Kč | 695.336,51 |
| Cena stavby bez opotřebenění | = Kč | 695.336,51 |
| Snížení ceny za opotřebenění 87.9898% | - Kč | 611.825,20 |
| Cena stavby po započtení opotřebenění | = Kč | 83.511,31 |
| Dům č.p.34 | Cena celkem Kč | 83.511,- |

2.3 Hospodářská budova

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Přízemní, nepodsklepená, zděná stavba s pultovou střechou, která slouží ke skladování a pěstování domácího zvířectva. Obvodové zdivo je vyzdívané na základových pásech, střecha pultová, krytá vlnitými osinkocementovými šablonami, omítky vápenné, fasáda nástřík, vrata ocelová, okna dřevěná jednoduchá, podlahy betonová. Stáří stavby je odhadnuto na 50 roků, stavba je neudržovaná.

2.3.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274
SKP: 46.21.19.9
Typ: B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.3.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba 12.50*7.80*3.90 = 380.25 m³

2.3.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

| Pol. | Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení | Cen.podíl | Podíl části | n |
|------|------------------------------------------|-----------|----------------|--------------|
| 1. | Základy podstandard | 0.07100 | 100% | -0.071 |
| 3. | Stropy chybí | 0.19800 | 100% | -0.198*1.852 |
| 7. | Úprava povrchů podstandard | 0.06100 | 100% | -0.061 |
| 9. | Dveře podstandard | 0.03000 | 100% | -0.03 |
| 10. | Okna podstandard | 0.01100 | 100% | -0.011 |
| 12. | Elektroinstalace podstandard | 0.05800 | 100% | -0.058 |
| | | | | -0.5977 |

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.5977) = 0.6772$$

2.3.5 Opotřebení stavby

Při stáří 50 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 62.5%.

2.3.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

| | | |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Základní cena za m ³ obestavěného prostoru | = Kč | 1.250,- |
| Koeficienty: | | |
| Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14) | | x 1.0000 |
| K4: koeficient vybavení stavby | | x 0.6772 |
| K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20) | | x 1.0000 |
| Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41) | | x 2.1920 |
| pp: koeficient dle trhu a polohy | | x 0.3060 |
| pp = It x Ip = 0.900 x 0.340 | | |
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 567,79 |
| Cena za celý obestavěný prostor 380.25 m ³ | = Kč | 215.902,15 |
| Cena stavby bez opotřebení | = Kč | 215.902,15 |
| Snížení ceny za opotřebení 62.5% | - Kč | 134.938,84 |
| Cena stavby po započtení opotřebení | = Kč | 80.963,31 |
| Hospodářská budova | Cena celkem Kč | 80.963,- |

2.4 Venkovní úpravy

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

2.4.1 Zemní sklep zděný nebo betonový

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 15.

2.4.1.1 Popis

Zemní sklep kamenný zděný.

2.4.1.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra l 3.00*8.00*3.00 = 72.00 m³

2.4.1.3 Opotřebení stavby

Při stáří 50 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 83.3333%.

2.4.1.4 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

| | | |
|----------------------------------------------|----------------------------------|-----------|
| Cena za 72.00 m ³ | x 1.800,- Kč/m ³ = Kč | 129.600,- |
| CZCC: 242 | | |
| SKP: 46.39.99 | | |
| Koeficienty: | | |
| K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20) | | x 1.0000 |
| Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41) | | x 2.4370 |
| pp: koeficient dle trhu a polohy | | x 0.3060 |
| pp = It x Ip = 0.900 x 0.340 | | |
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 96.645,57 |
| Cena stavby bez opotřebení | = Kč | 96.645,57 |

| | | |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Snížení ceny za opotřebení 83.3333% | - Kč | 80.537,94 |
| Cena stavby po započtení opotřebení | = Kč | 16.107,63 |
| Zemní sklep zděný nebo betonový | Cena celkem Kč | 16.108,- |

2.4.2 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 18 vyhlášky.

2.4.2.1 Popis

Venkovní úpravy spočívající v oplocení pozemku uličním plotem, ocelové prvky mezi ocelovými sloupky na betonové podezdívce s bránou zahradní plot ocelové sloupky s pletivem a brankou.

2.4.2.2 Zjištěná cena

| Poř.číslo | Název | Cena |
|----------------------|--------------------|-----------|
| 1. | Hospodářská budova | 80963.00 |
| 2. | Dům č.p.34 | 83511.00 |
| Celkem zjištěná cena | | 164474.00 |

2.4.2.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

| | | |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Zjištěná cena hlavních staveb | = Kč | 164.474,- |
| 3,5% ze zjištěné ceny | = Kč | 5.756,59 |
| Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet | Cena celkem Kč | 5.757,- |
| Venkovní úpravy | Cena celkem Kč | 21.865,- |

2.5 Studna kopaná

Oceněno podle § 19, přílohy č.16 vyhlášky.

2.5.1 Popis

Kopaná studna hl. 7.00 m s ruční pumpou

2.5.2 Opotřebení stavby

Při stáří 80 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 80%.

2.5.3 Výpočet ceny studny (§ 19 vyhlášky)

| | | | |
|------------------------------------|--------------|---------------|---------|
| Cena studny při průměru 100.00 cm: | | | |
| od 0 do 5 m = | 1.950,- Kč/m | x 5.00 m = Kč | 9.750,- |
| od 5 do 10 m = | 3.810,- Kč/m | x 2.00 m = Kč | 7.620,- |

| | | | |
|----------------------------------------------|--------------|-----------------------|----------------|
| od 10 m výše = | 5.200,- Kč/m | x 0.00 m = Kč | 0,- |
| Cena za celou hloubku | | 7.00 m = Kč | 17.370,- |
| Cena za 1 kus ručního čerpadla za 2.054,- | | = Kč | 2.054,- |
| Cena po započtení všech čerpadel | | = Kč | 19.424,- |
| Koeficient polohový K5 (dle přílohy č.20) | | x 1.0000 | |
| Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41) | | x 2.4450 | |
| pp: koeficient dle trhu a polohy | | x 0.3060 | |
| pp = It x Ip = 0.900 x 0.340 | | | |
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty | | = Kč | 14.532,45 |
| Cena stavby bez opotřebení | | = Kč | 14.532,45 |
| Snížení ceny za opotřebení 80% | | - Kč | 11.625,96 |
| Cena stavby po započtení opotřebení | | = Kč | 2.906,49 |
| Studna kopaná | | Cena celkem Kč | 2.906,- |

3. REKAPITULACE

| | | |
|--------------------------------------------|-----------|------------------|
| 1) Pozemek p.č.st.2 | Kč | 170.117,- |
| 2) Dům č.p.34 | Kč | 83.511,- |
| 3) Hospodářská budova | Kč | 80.963,- |
| 4) Venkovní úpravy | Kč | 21.865,- |
| 5) Studna kopaná | Kč | 2.906,- |
| <hr/> | | |
| Zjištěná výsledná cena | Kč | 359.362,- |
| Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky | Kč | 359.360,- |
| <hr/> | | |

Slovy: Třistapadesátdevěttisícťřistašedesát Kč

4. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Pro stanovení ceny obvyklé je zvolena srovnávací metoda ocenění, tj. porovnání s obdobnými nemovitostmi v obdobných lokalitách.

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. 2 se nachází na okraji zastavěné části obce Mohelnice, místní část Řepová. Nachází se ve stabilizovaném území se zástavbou rodinnými domy a zemědělskými usedlostmi.

Obec je vzdálena asi 25 km od okresního města Šumperka a 5 km od města Mohelnice. Je střediskem místního významu s dobrou občanskou a technickou vybaveností. Má dobré autobusové a vlakové spojení s krajským městem Olomoucí i okresním městem Šumperkem.

2. Stanovení ceny nemovitosti porovnávací metodou :

Stanovení ceny porovnávacím způsobem jsem provedl na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kancelářemi 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 Řepová.



Prodej rodinného domu 160 m², pozemek 499 m² Maletín - Starý Maletín, okres Šumperk

450 000 Kč

G Mimořádně nevhospodárná

Nabízíme k prodeji dům v Maletíně ve stáří cca 220 let. Dům stojí na svažitém pozemku st.p.č. 91, s výhledem na potok a okolí. Dům je podsklepen, sklepy mají klenbové oblouky. Stavba má dřevěnou pavlač, postavená je z cihel, pískovců a kamenu jakožto u starých domů bývávalo zvykem. V roce 2007 byly provedena částečné udržovací rekonstrukce, ale další investice je vzhledem k horšímu technickému stavu domu nutná! V obci se nachází mateřská školka, obchod a obec. úřad. Vzdálenost od větších měst s plnou občanskou vybaveností je cca 15 km od Moravské Třebové, Mohelnice a 30 km od Šumperka.

- Celková cena: **450 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **0013**
- Aktualizace: **15.07.2019**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Poloha domu: **Řadový**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Přízemní**

- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **167 m²**
- Užitná plocha: **160 m²**
- Plocha pozemku: **499 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhospodárná**
- Vybavení:



Dražba rodinného domu 60 m², pozemek 484 m² Ruda nad Moravou - Hostice, okres Šumperk

267 000 Kč

G Mimořádně nevhospodárná

Rodinný dům je samostatně stojící, zděný objekt, pravděpodobně nepodsklepený, má jedno NP a půdní prostor a dispozici cca 2+1. Dům je vhodný k celkové rekonstrukci, kdy si jej lze upravit dle svých představ. Střešní krytina je z osinkocementových šablon, dům je vystavěn na kamenných základových pasech, svíslé konstrukce jsou smíšené - cihly, tvárnice, kámen, dřevo. Stropy jsou pravděpodobně rovné, dřevěné, klempířské prvky jsou z plechu s nátěrem event. pozinkované, vnitřní omítky jsou pravděpodobně vápenné hladké. Vnitřní obklady jsou pravděpodobně v koupelně a event. v kuchyni, dveře jsou dřevěné, hladké, do plechových zárubní nebo dřevěných obložek, okna jsou dřevěná, špaletová, na podlahách je pravděpodobně dlažba, dřevo event. beton. Vytápění je pravděpodobně lokální na TP, odkanalizování je do vlastní jímky - potřeba opravy. Rodinný dům je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, plynová přípojka zjištěna na hranici pozemku, v obci probíhá výstavba kanalizace. Součástí nemovitostí je zem. přístavba navazující na RD, přípojky IS, porosty na pozemcích, zpevněné plochy, oplocení.

- Vyvolávací cena: **267 000 Kč za nemovitost**

- Znalecký posudek: **400 000 Kč za nemovitost**
 - Minimální příhoz: **10 000 Kč za nemovitost**
 - Aukční jistina: **35 000 Kč za nemovitost**
 - ID zakázky: **8920**
 - Aktualizace: **02.08.2019**
 - Druh dražby: **Aukce**
 - Místo konání dražby: <https://www.eurodrazby.cz/seznam-nemovitosti/drazba?id=8920>
 - Datum konání dražby: **12.09.2019 10:00**
 - Termín 1. prohlídky: **14.08.2019 09:00**
 - Termín 2. prohlídky: **28.08.2019 15:30**
-
- Dražební vyhláška: [Zobrazit dražební vyhlášku](#)
 - Posudek znalce: [Zobrazit posudek znalce](#)
 - Stavba: **Cihlová**
 - Stav objektu: **Špatný**
 - Poloha domu: **Samostatný**
 - Umístění objektu: **Klidná část obce**
 - Typ domu: **Přízemní**
 - Užitná plocha: **60 m²**
 - Plocha pozemku: **484 m²**
 - Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**



Prodej rodinného domu 90 m², pozemek 221 m² Bernartice - Buková, okres Jeseník

270 000 Kč

G Mimořádně nevhodná

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Nabízíme rodinný dům určen k rekonstrukci v obci Bernartice- Buková okr. Jeseník. Dům je samostatně stojící, s pozemkem okolo domu, další pozemky jsou nyní za 220kč na rok v pronájmu od obce a s obcí je domluveno jak bude dům opraven, obec prodá i další pozemky novému majiteli. Voda do domu je navedena ze studánky, elektřina je možnost připojit je v dosahu u pozemku, kanalizace a vodovodní řád je v obci ve výstavbě. K domu jsou již vypracovány dva nákrety jak by přestavba a rekonstrukce mohla vypadat. U domu je bazén, ten byl napouštěn vodou ze studánku a je zde i vykopán malý rybníček a zde je možnost ho také napustit vodou ze studánky. Lze financovat Hypoúvěrem Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 54 000,- Kč a měsíční splátkou 864,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřizeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

- Celková cena: **270 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- ID zakázky: **165932**
- Aktualizace: **14.08.2019**
- Stav: **Rezervováno**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Poloha domu: **Samostatný**

- Typ domu: **Přízemní**
- Plocha zastavěná: **110 m²**
- Užitná plocha: **90 m²**
- Plocha podlahová: **90 m²**
- Plocha pozemku: **221 m²**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárna**
- Vybavení:
- Výtah:

3. Závěr

Oceňovaný dům čp. 2 v obci Mohelnice, místní část obce Řepová je situován ve svažitém terénu při místní komunikaci na okraji zastavěné části obce. Nevýhodou domu je jeho stáří a jeho technický stav. Údržba je zanedbána, dům není delší čas udržovaný. Výhodou domu je velmi dobré životní prostředí a blízkost rekreační oblasti. Uvedené nabídky nemovitostí mají inzerované ceny v širokém rozmezí.

Vzorek č. 1 je nemovitost v obci Maletín. Jedná se o nemovitost přibližně stejné zastavěné plocha, stejného obestavěného prostoru, stáří a technického stavu. Obec Maletín má mírně lepší technickou a občanskou vybavenost.

Vzorek č. 2 je nemovitost v lepší lokalitě obce Ruda n/Mor. s mírně větším pozemkem. Obec má lepší vybavenost, lepší přístup do okresního města i k veřejným dopravním prostředkům. Dům má menší zastavěnou plochu a obestavěný prostor.

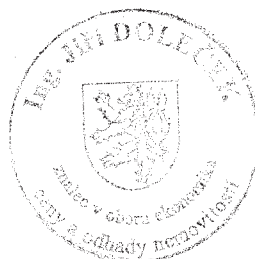
Vzorek č.3 je dům v obci Bernartice. Obec na hranici okresu Jeseník s Polskou republikou, horší dopravní postupnost, menší objekt s menším pozemkem.

Z toho rozboru usuzuji, že cena obvyklá oceňované nemovitosti se bude pohybovat mezi vzorkem č. 1 a 2. Oceňovaný dům je ve velmi špatném technickém stavu, je v dobré poloze s dobrým životním prostředím. Pozemek je větší výměry, vedlejší stavba je v dobrém stavu. V roce 2017 byla cena obvyklá stanovena znalcovým posudkem na částku 350.000,- Kč. Od roku 2017 došlo k poměrně razantnímu nárůstu cen nemovitostí. Nárůst se týká zejména dobrých nemovitostí v dobrých lokalitách. Tento trend se u oceňované nemovitosti bude týkat je minimálně, zřejmě dojde k mírnému nárůstu u pozemků.

Na základě uvedených skutečností v tomto rozboru uvažuji, že **cena obvyklá** domu čp.34 na stav.p.č.st.2 zastavěná plocha a nádvoří včetně všech součástí a příslušenství bude

360.000,- Kč

slovy: třistašedesáttisíckorunčeských



4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 14.10.1981, č.j. 3992/81, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5253-83/2019.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

