

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5292-122/2019

o ceně nemovitosti pozemku p.č. 1448/3 zast.pl. a nádvoří s domem č.p. 622 s příslušenstvím v obci a k.ú. Vikýřovice a pozemku p.č.2372/4 ost.pl. v obci a k.ú. Rapotín.

Objednavatel posudku: Okresní soud v Šumperku 21 D 628/2018
Iliadisová Magdaléna notářka v Šumperku
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: 29.listopadu 2019

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

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 29. stran.

V Šumperku, dne 29.listopadu 2019

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v obci Vikýřovice při ulici Rybářské a je přímo přístupná z místní komunikace. Pozemek p.č.2372/4 leží na okraji zastavěné části obce při katastrální hranici s městem Šumperkem vedle střediska Správy a údržby silnic.

Nemovitost je tvořena pozemky, stavbami s příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav a trvalých porostů.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Vikýřovice, obec Vikýřovice a k.ú. a obec Rapotín, list vlastnictví č. 1345 a 1594, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk dne 11.6.2018 pod položkou knihy o poskytovaných údajích z katastru č.-Kopie katastrální mapy pro k.ú. Vikýřovice a Rapotín, mapový list č. -, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk dne 29.11.2019 pod č.zak. - v měřítku 1:1000.

Výkresová dokumentace: PD

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 28.11.2019 za přítomnosti vlastníka nemovitosti.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 1345 pro k.ú. Vikýřovice, obec Vikýřovice a LV 1594 pro k.ú. Rapotín, obec Rapotín zapsáni:

1/1 SJM Koukola Petr a Koukolová Marta 78813 Vikýřovice, Rybářská 622

10921/38990 SJM Koukola Petr a Koukolová Marta

78813 Vikýřovice, Rybářská 622

Mimo jiných

1.4 Předmětem ocenění jsou

1) LV 1345

1. 1) Pozemek p.č.1448/3

1. 2) Pozemek p.č.1448/4

1. 3) Pozemek p.č.1448/1

1. 4) Vedlejší stavba

1. 5) Kůlna

1. 6) Studna kopaná

1. 7) Dům č.p.622

1. 8) Garáž

1. 9) Dřeviny

2) LV 1594

2. 1) Pozemek p.č.2372/4

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 LV 1345

2.1.1 Pozemek p.č.1448/3

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

Oceňovaným pozemkem je p.č.1448/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 95 m² je zastavěna stavbou rodinného domu.

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 2001 - 5000	2	0.80
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	2	1.03
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola b))	3	0.95
Součin hodnot		0.4462

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.4462$$

2.1.1.3 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 do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	2	-0.01
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00

Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<hr/>		
Celkem		-0.01

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.01 = 0.990$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.06
Poptávka je vyšší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.02
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	3	0.95
Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
<hr/>		
Celkem 1. až 5. znak		0.04

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.04) \times 0.95 = 0.988$$

2.1.1.5 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	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	-0.01
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		

7. Osobní hromadná doprava	2	-0.01
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
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	0	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.04

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.04) \times 1 = 1.040$$

2.1.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	582,-
ZC = ZC _v x I _u = 1305 Kč x 0.4462 = 582 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.0170
I = I _o x I _t x I _p = 0.990 x 0.988 x 1.040		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	591,89
Cena za celou výměru 95.00 m ²	= Kč	56.229,93
Pozemek p.č.1448/3	Cena celkem Kč	56.230,-

2.1.2 Pozemek p.č.1448/4

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.2.1 Popis

Pozemek p.č.1448/4 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 26 m² je zastavěn stavbou garáže.

2.1.2.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	582,-
ZC = ZC _v x I _u = 1305 Kč x 0.4462 = 582 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.0170
I = I _o x I _t x I _p = 0.990 x 0.988 x 1.040		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	591,89
Cena za celou výměru 26.00 m ²	= Kč	15.389,24
Pozemek p.č.1448/4	Cena celkem Kč	15.389,-

2.1.3 Pozemek p.č.1448/1

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.3.1 Popis

Pozemek p.č.1448/1 zahrada o výměře 570 m² tvoří celek se stavbou RD a stavebními pozemky.

2.1.3.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	582,-
ZC = ZCv x Iu = 1305 Kč x 0.4462 = 582 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.0170
I = Io x It x Ip = 0.990 x 0.988 x 1.040		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	591,89
Cena za celou výměru 570.00 m ²	= Kč	337.379,58
Pozemek p.č.1448/1	Cena celkem Kč	337.380,-

2.1.4 Vedlejší stavba

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

2.1.4.1 Popis

Oceňovanou nemovitostí je vedlejší stavba sloužící jako sklad. Vyplňuje prostor mezi garáží a domem. Dřevěné sloupky vynášejí pultovou střechou, která je kryta vlnitým PVC deskami, el instalace motorová, podlaha dřevěná.

2.1.4.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	F1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Dřevěná jednostranně obíjená

2.1.4.3 Obestavěný prostor

$$\text{Vrchní stavba} \quad (2.35*6.80+0.80*4.30)*2.60 \quad = \quad 50.49 \text{ m}^3$$

2.1.4.4 Vybavení stavby

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

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
3.	Stropy chybí	0.21200	100%	-0.212*1.852
7.	Úprava povrchů chybí	0.06000	100%	-0.06*1.852
				<hr/> -0.50374

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.50374) = 0.7280$$

2.1.4.5 Opotřebení stavby

Při stáří 12 let a životnosti 40 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 30%.

2.1.4.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	970,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.7280
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1920
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0280
pp = It x Ip = 0.988 x 1.040		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.432,12
Cena za celý obestavěný prostor 50.49 m ³	= Kč	72.307,74
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	72.307,74
Snížení ceny za opotřebení 30%	- Kč	21.692,32
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	50.615,42
Vedlejší stavba	Cena celkem Kč	50.615,-

2.1.5 Kůlna

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/1 vyhlášky.

2.1.5.1 Popis

Objekt postavený za domem slouží jako sklad dřeva. Celodřevěná stavba s pultovou střechou, kratina vlnovka PVC.

2.1.5.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	E1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Dřevěná jednostranně obíjená

2.1.5.3 Obestavěný prostor

$$\text{Vrchní stavba} \quad 2.10 * 4.95 * 2.10 \quad = \quad 21.83 \text{ m}^3$$

2.1.5.4 Vybavení stavby

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

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
3.	Stropy chybí	0.20200	100%	-0.202*1.852
6.	Klempířské konstrukce chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
8.	Schodiště chybí	0.03600	100%	-0.036*1.852
9.	Dveře podstandard	0.03000	100%	-0.03
10.	Okna chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
11.	Podlahy chybí	0.08200	100%	-0.082*1.852
12.	Elektroinstalace chybí	0.03900	100%	-0.039*1.852
				-0.75228

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.75228) = 0.5938$$

2.1.5.5 Opotřebení stavby

Při stáří 12 let a životnosti 40 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 30%.

2.1.5.6 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	970,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.5938
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1920
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0280
pp = It x Ip = 0.988 x 1.040		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.168,12
Cena za celý obestavěný prostor 21.83 m ³	= Kč	25.500,06
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	25.500,06
Snížení ceny za opotřebení 30%	- Kč	7.650,02
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	17.850,04
Kůlna	Cena celkem Kč	17.850,-

2.1.6 Studna kopaná

Oceněno podle § 19, přílohy č.16 vyhlášky.

2.1.6.1 Popis

Studna kopaná hl. 3.20 m.

2.1.6.2 Opotřebení stavby

Při stáří 12 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 12%.

2.1.6.3 Výpočet ceny studny (§ 19 vyhlášky)

Cena studny při průměru 100.00 cm:				
od 0 do 5 m =	1.950,- Kč/m	x 3.20 m = Kč	6.240,-	
od 5 do 10 m =	3.810,- Kč/m	x 0.00 m = Kč	0,-	
od 10 m výše =	5.200,- Kč/m	x 0.00 m = Kč	0,-	
Cena za celou hloubku			3.20 m = Kč	6.240,-
Cena za 1 kus ručního čerpadla za 1.210,-			= Kč	1.210,-
Cena po započtení všech čerpadel			= Kč	7.450,-
Koeficient polohový K5 (dle přílohy č.20)				x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)				x 2.4450
pp: koeficient dle trhu a polohy				x 1.0280
pp = It x Ip = 0.988 x 1.040				
Základní cena upravená uvedenými koeficienty			= Kč	16.852,75
Cena stavby bez opotřebení			= Kč	16.852,75
Snížení ceny za opotřebení 12%			- Kč	2.022,33
Cena stavby po započtení opotřebení			= Kč	14.830,42
Studna kopaná		Cena celkem Kč		14.830,-

2.1.7 Dům č.p.622

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

2.1.7.1 Popis

Oceňovaným domem je samostatná, přízemní stavba s nízkou valbovou střechou postavená před 12 roky v obci Vikýřovice při ulici Rybářské na křižovatce místních komunikací. Dispozičně je dům řešen takto. Za vstupem je zádveří, dále pak kuchyně se spíží, pokoj, koupelna, WC a dva pokoje. Obvodové zdivo je vyzdívané tl. 38 mm na základové desce, stropy s vodorovným podhledem, krov nízký valbový krytý taškami, fasáda zateplená, vnitřní omítky vápenné, vnitřní obklady koupelny, WC a

kuchyně, dveře dřevěné, okna plastová, podlahy plovoucí, dlažby keramické, el. instalace světelná, vytápění ÚT s plynovým kotlem a krbem s vložkou, rozvod vody teplé a studené, kuchyně vybavena plynovým sporákem. Dům je v dobrém technickém stavu odpovídajícímu stáří. Napojen je na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, přívod plynu, el. energie, přístup

ke stavbě je z místní komunikace. Venkovní úpravy spočívají v přípojkách inženýrských sítí, oplocení pozemku s bránou a brankou, chodníku kolem domu a zpevněných plochách. Dům je situován v záplavové oblasti.

2.1.7.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

2.1.7.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	94.34*3.30	=	311.32 m ³
Střecha	5.40*8.25*1.40*0.50+5.75*8.00* 1.40*0.50	=	63.38 m ³
celkem =			374.71 m ³

2.1.7.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - 1.NP	5.40*8.25+5.75*8.75-1.50*0.35 94.34 m ²	0.00 m	3.10 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 94.34 m² a prům.výška podlaží je 3.10 m.

2.1.7.5 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a) Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	1	A
1. Druh stavby Samostatný rodinný dům	3	0.00
2. Provedení obvodových stěn b) Zdivo cihelné nebo tvárnice	3	0.00
3. Tloušťka obvod. stěn 45 cm	2	0.00
4. Podlažnost c) Hodnota 1 Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 94.34 m ² / zastavěná plocha 1.NP 94.34 m ² = podlažnost 1.00	1	0.00
5. Napojení na sítě (přípojky) Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	5	0.08
6. Způsob vytápění stavby Ústřední, etážové, dálkové	3	0.00
7. Zákl. příslušenství v RD d)	3	0.00

Úplné - standardní provedení		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	4	0.04
Většího rozsahu nebo nadstand. provedení		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	2	0.00
Od 300 m ² do 800 m ² celkem		
12. Kriterium jinde neuvedené	4	0.05
Mírně zvyšující cenu		
13. Stavebně- technický stav	1	1.0920
Stavba ve výborném stavu (hodnota 1.05 vynásobena koef. s=0.94+0.1 pro stáří 12 let)		

Celkem * 0.17

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + 0.17) \times 1.092 = 1.278$$

2.1.7.6 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.678,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 1.278
I _t : index trhu		x 0.988
I _p : index polohy		x 1.040
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	2.203,50
Cena za celý obestavěný prostor 374.71 m ³	= Kč	825.673,21
Dům č.p.622	Cena celkem Kč	825.673,-

2.1.8 Garáž

Oceněno podle § 37 vyhlášky.

2.1.8.1 Popis

Oceňovanou stavbou je samostatná, přízemní, nepodsklepená stavba se sedlovou střechou postavená při uliční hranici pozemku před domem. Obvodové zdivo je vyzdívané na základových pásech, strop vodorovný, krov sedlový, krytina tašky, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, podlahy betonové, vrata ocelový rám a vlysy, okna plastová.

2.1.8.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	A1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.1.8.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	3.90*6.90*2.20	=	59.20 m ³
Zastřešení	3.90*6.90*0.70	=	18.84 m ³
celkem =			78.04 m ³

2.1.8.4 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 26, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové se střechou - krovem umožňující zřízení podkroví	1	A
1. Druh stavby Samostatně stojící	2	0.00
2. Konstrukce Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	2	0.00
3. Technické vybavení Jen el. proud 230 V	2	-0.02
4. Příslušenství - venk. úpravy Bez výrazného vlivu na cenu	3	0.00
5. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
6. Stavebně- technický stav Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.94+0 pro stáří 12 let)	2	0.9400
Celkem *		-0.02

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V6 = (1 + -0.02) \times 0.94 = 0.921$$

2.1.8.5 Výpočet ceny objektu (§ 37 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.223,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.921
It: index trhu		x 0.988
Ip: index polohy		x 1.040
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	1.157,39
Cena za celý obestavěný prostor 78.04 m ³	= Kč	90.322,41
Garáž	Cena celkem Kč	90.323,-

2.1.9 Dřeviny

Oceněno podle § 47 vyhlášky.

2.1.9.1 Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m ²	Cena
-----------	-------	-----------------------	------

1.	Pozemek p.č.1448/3	95.00	56230.00
2.	Pozemek p.č.1448/4	26.00	15389.00
3.	Pozemek p.č.1448/1	570.00	337380.00
Celková výměra a cena		691.00	408999.00
Jednotková cena pozemků = 408999.00 / 691.00 = 591.8944			

2.1.9.2 Výpočet ceny porostů (§ 47 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku o výměře porostu (63.00 m ² x 591,89 Kč/m ²)	= Kč	37.289,34
Podíl ve výši 4,5% ze zjištěné ceny	= Kč	1.678,02
Dřeviny	Cena celkem Kč	1.678,-
LV 1345	Cena celkem Kč	1.409.968,-

2.2 LV 1594

2.2.1 Pozemek p.č.2372/4

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.2.1.1 Popis

Pozemek p.č.2372/4 ostatní plocha jiná plocha o výměře 65 m² je pozemkem ležícím u bytového domu a tvoří s ním funkční celek. Je přístupný pouze po pozemku budovy.

2.2.1.2 Výpočet lu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 2001 - 5000	2	0.80
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	2	1.03
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot		0.4603

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.4603$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	1	-0.03
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	2	-0.01
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu	1	-0.03
Celkem		-0.07

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.07 = 0.930$$

2.2.1.4 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 Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	3	-0.01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	3	0.95
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		-0.07

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.07) \times 0.95 = 0.884$$

2.2.1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Výrobní objekty - (řemesla, sklady) nerušící okolí	5	-0.10
3. Poloha pozemku v obci Okrajové části obce	3	-0.05
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 je částečně dostupná občanská vybavenost obce	2	-0.01
6. Dopravní dostupnost k pozemku Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	1	-0.08
7. Osobní hromadná doprava Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	2	-0.01
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
11. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		-0.35

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.35) \times 1 = 0.650$$

2.2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	601,-
ZC = ZCv x Iu = 1305 Kč x 0.4603 = 601 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.5340
I = Io x It x Ip = 0.930 x 0.884 x 0.650		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	320,93
Cena za celou výměru 65.00 m ²	= Kč	20.860,71
Započtení spoluhl.podílu 10921/38990	= Kč	5.843,03
Pozemek p.č.2372/4	Cena celkem Kč	5.843,-
LV 1594	Cena celkem Kč	5.843,-

3. REKAPITULACE

1) LV 1345

1. 1) Pozemek p.č.1448/3	Kč	56.230,-
1. 2) Pozemek p.č.1448/4	Kč	15.389,-
1. 3) Pozemek p.č.1448/1	Kč	337.380,-
1. 4) Vedlejší stavba	Kč	50.615,-
1. 5) Kůlna	Kč	17.850,-
1. 6) Studna kopaná	Kč	14.830,-
1. 7) Dům č.p.622	Kč	825.673,-
1. 8) Garáž	Kč	90.323,-
1. 9) Dřeviny	Kč	1.678,-
1) LV 1345	Kč	1.409.968,-

2) LV 1594

2. 1) Pozemek p.č.2372/4	Kč	5.843,-
2) LV 1594	Kč	5.843,-

Zjištěná výsledná cena	Kč	1.415.811,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.415.810,-

Slovy: Jedenmiliončtyřistapatnácttisícsmsetdeset Kč

4. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Cena obvyklá

Majetek a služba se ve smyslu ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. oceňuje 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.

Cena obvyklá je stanovena ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, porovnáním předmětu ocenění se stejným, nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE :

1.1 Předmět ocenění :

Předmětem ocenění je podle usnesení stanovení ceny obvyklé pozemků a staveb zapsaných na LV 1345 pro obec a k.ú. Vikýřovice a LV 1594 pro obec a k.ú. Rapotín, okres Šumperk, Olomoucký kraj.

1.2 Místo :

obec Vikýřovice a Rapotín, okres Šumperk

1.3 Vlastník :

1/1 SJM Koukola Petr a Koukolová Marta 78813 Vikýřovice, Rybářská 622
10921/38990 SJM Koukola Petr a Koukolová Marta
78813 Vikýřovice, Rybářská 622
Mimo jiných

1.4 Účel ocenění :

Ocenění je zpracováno za účelem stanovení ceny obvyklé.

1.5 Datum ocenění :

Ocenění je zpracováno podle skutečného stavu nemovitosti k 29.11.2019.

1.6 Použité podklady :

- výpisu z evidence nemovitostí listu vlastnictví č.1345 a 1594
- snímek mapy evidence nemovitostí
- informace realitních kanceláří o cenách staveb a stavebních prací v regionu a ČR
- vlastní databáze o dosahovaných kupních cenách
- prohlídka nemovitosti
- podklady poskytnuté majitelkou

2. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY PRO OCENĚNÍ

2.1 Předmětem ocenění jsou výše uvedené pozemky a stavby

K pozemkům a stavbám jsou zřízena omezení nebo jiná opatření evidované na LV 1345 a 1594

2.3 Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami :

- znalec dále vychází z toho, že informace a podklady, které byly poskytnuty objednatelem a použity v posudku jsou pravdivé a znalec je dále neověřoval. Neodpovídá tedy za
 - a) pravost a platnost vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem
 - b) pravost a platnost nájemních vztahů, jejichž existence má vliv na stanovení tržní ceny
- ocenění je zpracováno podle podmínek na trhu v době ocenění a znalec neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po zpracování ocenění

2.4 Výsledkem ocenění je :

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti, kterou je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v současných podmínkách na trhu s nemovitostmi v regionu mezi dobrovolně jednajícími kupujícími a prodávajícími bez zřetele na individuální či jiné zájmy vybočující z běžné praxe.

3. POPIS NEMOVITOSTI

3.1 Popis nemovitosti

Oceňovanými nemovitostmi jsou stavby a pozemky ležící v zastavěné části obce Vikýřovice a Rapotín. Podrobný popis viz výše.

3.2 Dopravní spojení

Obce leží cca jihovýchodně od města Šumperka v severovýchodní části okresu. Majídobrou občanskou vybavenost, technická vybavenost sestává z kanalizace s ČOV, místního vodovodu a rozvodu plynu. Doprava je zajišťovaná veřejnými dopravními prostředky (vlaková doprava ČD a autobusová doprava) s menším počtem denních spojů.

3.3 Výčet a popis objektu

3.1 Pozemky

3.2 Dům čp. 662, vedlejší stavby, venkovní úpravy, studna a porosty

Popis viz výše.

4.3 Majetkoprávní vztahy, omezení, břemena

V době ocenění byla známá následující omezení. Zástavní práva smluvní viz příložený LV.

4. VOLBA OCEŇOVACÍCH METOD

4.1 Stručné zásady použitých metod :

Vychází z mezinárodně uznávaných metod zjišťování tržní hodnoty na bázi :

- a) věcné hodnoty
- b) výnosové hodnoty
- c) srovnávací hodnoty

s následnou analýzou výsledků těchto dílčích hodnot včetně promítnutí konkrétních výsledků do podmínek trhu.

4.2 Věcná hodnota :

Je stanovena jako součet hodnoty stavby a hodnoty pozemku. Základním kvantitativním faktorem je zjištění hodnoty stavby jsou její parametry v objemových jednotkách. Základním kvalitativním faktorem je reprodukční cena za objemovou jednotku na základě technicko-hospodářských ukazatelů, upravených podle místa stavby vlastními informacemi o dosahovaných reprodukčních cenách. Jedná se o ceny včetně vedlejších nákladů.

4.3 Výnosová hodnota :

Je založena na kapitalizaci předpokládaného stabilizovaného ročního zisku z nájemného po odečtení nutných provozních nákladů spojených s nájmem. Výnos je kapitalizován na základě odhadnuté tržní úrokové míry.

4.4 Porovnávací hodnota :

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

5. O C E N Ě N Í LV 1345

5.1 Věcná hodnota staveb :

Věcná hodnota je dána součtem zůstatkových cen staveb a pozemků. Zůstatkové ceny jsou určeny z administrativních cen podle vyhl.č.188/2019 Sb.

VĚCNÁ HODNOTA 1.409.970,- Kč

5.2 Výnosová hodnota :

Teoretickým základem oceňování výnosovými metodami je tvrzení, že hodnota majetku je rovna současné hodnotě očekávaných čistých výnosů z tohoto majetku, za období, po které je majetek vlastněn. Od nájmů jsou odečteny náklady spojené s dosažením příjmů.

Určení kapitalizační míry – kapitalizační míru stanovuji podle úrokové míry tzv. bezpečných cenných papírů a přiměřené míry rizika. Na základě zkušeností ji stanovuji na 7 %.

VÝNOSOVÁ HODNOTA CELKEM se nestanovuje

5.3 Hodnota stanovená porovnáním :

Stanovení ceny porovnávacím způsobem jsem provedl na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a obecním úřadem.

Znalec zjistil, že s obdobnými nemovitostmi se na trhu s nemovitostmi v současné době obchoduje. Obdobnou nemovitost realitní kanceláře nabízejí.



Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 861 m² Mohelnice - Podolí, okres Šumperk

4 500 000 Kč

B Velmi úsporná Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Podolí u Mohelnice. Jedná se o nízkoenergetickou dřevostavbu o dispozici 4+kk a podlahové ploše 104 m². Jedná se o luxusní a nadčasovou stavbu, která má nízké provozní náklady. Nemovitost se nachází v centru obce, na pozemku o velikosti 998 m² a nabízí možnost spokojeného bydlení, jak pro mladou rodinu, tak pro všechny ostatní, kteří chtějí klidné bydlení. Nemovitost již stojí a je připravena k nastěhování, fotografie jsou reálné a není to vizualizace. Pro více informací, či domluvy prohlídky, volejte makléři.. Financování koupě nemovitosti vám zajistíme. Více na <https://www.dummoelnice.cz/>

- Zlevněno: **4 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK**
- Původní cena: **4 750 000 Kč**
- Poznámka k ceně: **plus provize RK, + 4% daň z nabytí**
- ID zakázky: **710763**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Novostavba**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **104 m²**
- Užitná plocha: **100 m²**

- Plocha podlahová: **100 m²**
- Plocha pozemku: **861 m²**
- Parkování: **2**
- Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední dálkové**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektrina: **120V, 230V**
- Doprava: **Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída B - Velmi úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Ukazatel energetické náročnosti budovy: **111,0 kWh/m² za rok**
- Vybavení: **Částečně**
- Výtah:



Prodej rodinného domu 86 m², pozemek 978 m² Družstevní, Rapotín

3 680 000 Kč
G Mimořádně nehospodárná

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji rodinný dům - (dřevostavbu 3+kk z roku 2006) - se zahradou a bazénem v obci Rapotín. Zahrada o celkové ploše 794 m² je plná vzrostlých stromů a keřů a je oplocena. V 1.NP domu je kuchyň spojená s obývacím pokojem, kterému dominuje krásný krb, který slouží v zimě jako hlavní zdroj tepla. (případně je možné topit elektrickými přímotopy). Z obývacího pokoje vedou dveře na zimní zahradu s posezením, do koupelny se sprchovým koutem a WC, a schody nahoru do 2.NP, které je podkrovní se dvěma pokoji s balkónem. Zdrojem teplé vody je elektrický bojler, většina podlah v domě jsou palubovky nebo plovoucí, pouze v zimní zahradě a v koupelně je dlažba. Vedle domu se nachází zastřešené parkovací stání a na zahradě zahradní domek k uskladnění nářadí. Zapuštěný zastřešený bazén od firmy Mountfield má filtraci, noční osvětlení a vyhřívání. Dům není podsklepen a je vhodný na trvalé bydlení. Krásné klidné prostředí uprostřed přírody přímo vybízí ke sportovním a rekreačním aktivitám. V zimě je to kousek do nedalekých lyžařských areálů Klepáčov nebo Kouty nad Desnou, nebo doporučujeme upravované běžecké lyžařské trasy na nedalekém Skřítku. V létě cyklotrasy, turistika, houbaření. Další informace a možnost prohlídky Vám zajistí makléř nabídky, který Vám rád pomůže i s financováním.

- Celková cena: **3 680 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **160-N01815**
- Aktualizace: **12.12.2019**
- Stavba: **Dřevěná**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **66 m²**
- Užitná plocha: **86 m²**
- Plocha pozemku: **978 m²**

- Plocha zahrady: **794 m²**
- Plocha bazénu: **25 m²**
- Parkování:
- Voda: **Místní zdroj**
- Topení: **Lokální elektrické**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Vlak, Silnice**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**



Prodej rodinného domu 80 m², pozemek 894 m² Mohelnice - Podolí, okres Šumperk

3 695 000 Kč
B Velmi úsporná

RD 4+1 - Talon, pozemek 894m², Mohelnice-Podolí Nabízíme projekt rodinného domu "na klíč". Zděný dům s celkovou užitnou plochou 80,3 m² a zahradou 793 m². Celková výměra pozemku 894 m². Tento dům příjemně překvapí svou praktičností. Cena zahrnuje kompletně dokončený dům včetně vybavení koupelny a WC, podlahovými krytinami atd. Bližší informace k výstavbě Vám podá makléř zakázky. K realizaci zakázky nabízíme zvýhodněné financování.

- Celková cena: **3 695 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **Cena včetně pozemku**
- ID zakázky: **N77360**
- Aktualizace: **23.11.2019**

- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Projekt**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Typ domu: **Přízemní**

- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **101 m²**
- Užitná plocha: **80 m²**
- Plocha podlahová: **80 m²**
- Plocha pozemku: **894 m²**
- Plocha zahrady: **793 m²**
- Energetická náročnost budovy: **Třída B - Velmi úsporná**

Z tohoto přehledu nabídek je patrné, že obdobné objekty jsou nabízeny často a s obdobnými nemovitostmi se na trhu s nemovitostmi obchoduje.

Dále pak je nutné uvést, že při uskutečnění prodeje nabízených nemovitostí na internetu bývají obchodované ceny oproti nabídkám realitních kanceláří nižší.

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

Vzorek č.1 je dům v obci Mohelnice Podolí 4+kk, nabídková cena 4.5 mil Kč, novostavba, podl. pl. 100 m², pozemek 861 m², ÚT, kanalizace

Vzorek č.2 obec Rapotín, 3+kk novostavba podkr. 2 místnosti z r.2006, podl. pl. 86 m² zahrada 978 m², nabídková cena 3.680 mil. Kč.

Vzorek č. 3 stavba na klíč + zahrada, dům v obci Mohelnice Podolí, cena stavba a pozemek 3.695 mil Kč, zas.pl. 101 m², 4+1

Všechny nabízené ceny jsou včetně provize a dalších poplatků.

Porovnání

Vzorek	1	2	3	Pozn.
Nabídková cena Kč	4.500.000,.	3.680.000,-	3.695.000,-	
Redukční koef.				
Pramen ceny	0.90	0.90	0.90	
Velikost objektu	1.00	0.98	1.00	
Poloha	1.00	1.00	1.00	
Provedení, vybavení	1.00	1.00	1.00	
Příslušenství	1.00	1.00	1.00	
Technický stav	1.00	1.00	1.00	
Vliv pozemku	1.00	1.00	1.00	
Úvaha znalce	0.90	0.98	1.00	
Celkem redukční koef.	0.81	0.864	0.	
Redukovaná cena Kč	3.645.000,-	3.180.800,-	3.325.500,-	
Váha vzorku	1	3	2	
Vážená jednotková cena Kč	3.306.000,-			

SROVNÁVACÍ HODNOTA CELKEM

3.300.000,-Kč

Přehled zjištěných hodnot :

Věcná hodnota	1.410.000,-
Výnosová hodnota	-
Srovnávací hodnota	3.300.000,-

Z uvedených zjištění dovozují, že cena obvyklá domu čp.622 se bude pohybovat při srovnávací hodnotě.

Na základě tohoto rozboru usuzují, že cena obvyklá pozemku p.č.st.1345 se stavbou domu č.p.622 včetně uvedených součástí a příslušenství zapsaných na LV 1345 bude

CENA OBVYKLÁ
3.300.000,- Kč

slovy : třímiliony třístatisíckorunčeských

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovitostem k pozemkům p.č.1448/1, p.č.1448/3, ke stavbě č.p.622 v části obce Vikýřovice postavené na pozemku p.č.1448/3 a k pozemku p.č.1448/4 jehož součástí je stavba garáže, zapsáno na LV 1345 pro obec a k.ú. Vikýřovice s odpovídajícím podílem na všech příslušenstvích a součástech.

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na výše uvedených nemovitostech tedy zapsaných na LV č.1345 včetně součástí a příslušenství bude

1.650.000,- Kč

LV 1594

VĚCNÁ HODNOTA LV 1594 5.840,- Kč

Hodnota stanovená porovnáním :

Obdobné pozemky se na trhu s nemovitostmi prodávají nebo nabízejí velmi ojediněle. Nejčastěji s nimi obchodují obce jako se zbytkovými parcelami. Obvykle je nabízejí za cenu 20,- až 50,- Kč/m², uvažují s částkou 50,- Kč/m². Problémem pozemku je to, že má několik vlastníků. Při případném prodeji by ke koupi došlo pouze mezi spoluvlastníky.

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu 10921/38990 k nemovitostem k pozemkům p.č.2372/4 zapsáno na LV 1594 pro k.ú. a obec Rapotín s odpovídajícím podílem na všem příslušenstvím a součástech.

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 10921/38990 na výše uvedených nemovitostech tedy zapsaných na LV č.1594 včetně součástí a příslušenství bude

1.000,- Kč

5. 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 5292-122/2019.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

