

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5159-119/2018

dodatek č.1

o ceně nemovitosti pozemku p.č.226/1 zast. plocha a nádvoří s domem č.p.54 s pozemky a příslušenstvím v obci Ostrava Hošťálkovice, k.ú. Hošťálkovice

**Objednavatel posudku:**

Iliadisová Magdalena Mgr.  
notářka v Šumperku  
Hlavní třída 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 vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. s účinností od 12.2.2016.

**Oceněno ke dni:**

31.srpna 2020

**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 4. strany.

V Šumperku, dne 31. srpna 2020

Znaleckým posudkem č. 5159-119/2018 ze dne 22.9.2018 jsem stanovil cenu nemovitosti, pozemku p.č.226/1 s domem č.p.54 a pozemků 228/2, 229, 225/2 na částku 1.150.000,- Kč resp. ideálního spoluvlastnického podílu na částku 500.000,- Kč. *Cena byla stanovena k 30.3.2016.*

Podle usnesení č.1255/2016-831 je úkolem znalce aktualizovat znalecký posudek č. 5159-119/2018 ze dne 22.9.2018 a určit cenu nemovitých věcí, resp. spoluvlastnického podílu na nich ke dni vyhotovení znaleckého posudku (resp. ke dni provedení jeho aktualizace).

Od roku 2016 došlo obecně k navýšení cen nemovitostí, a to zejména ceny rodinných domů, bytů, komerčních nemovitostí a pozemků pro výstavbu. Nárůst cen nemovitostí lze odhadnout od roku 2016 do roku 2020 na 20-70 %. Toto zvýšení však není u všech druhů nemovitostí stejné. Zvýšení kolem 50-ti procent a víc, je u dobrých nemovitostí, o které je zájem (byty, domy, rodinné domy v dobrých lokalitách), u obdobných nemovitostí, jako je posuzovaný dům, je toto zvýšení menší a znalec je odhaduje do 15%. Jiná situace je o pozemků pro výstavbu rodinných domů. Toto navýšení je až 100 %. V případě pozemků v obci Hošťálkovice došlo k navýšení ceny nemovitosti podle cenové mapy města Ostravy z 700,- Kč/m<sup>2</sup> na částku 1.000,- Kč/m<sup>2</sup> (tj. asi 43%). Problémem pozemků pro možnou výstavbu rodinných domu u domu č.p. 54 je jejich přístup (břemeno přístupu, výšková a stavební konfigurace) z veřejné komunikace. U obdobných nemovitostí jako je dům č.p.54 je podle aktuálních nabídek realitních kanceláří zvýšení zhruba 20-30%.

Na základě uvedených skutečností v tomto rozboru uvažuji, že **cena obvyklá** domu č.p.54 na stav.p.č.226/1 zastavěná plocha a nádvoří včetně všech výše uvedených součástí a příslušenství bude

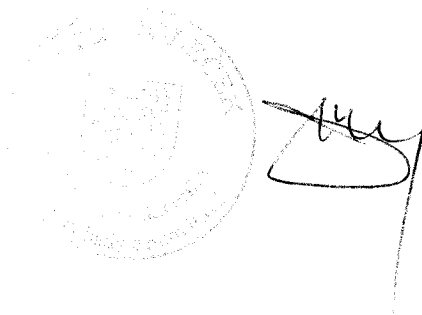
**1.480.000,- Kč**

slovy: jedenmiliónčtyřistaosmdesátisíkorunčeských

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou id. poloviny výše uvedené nemovitosti. Taková nemovitost se na trhu s nemovitostmi běžně neobchoduje a znalec nemá informace o tom, že by v rozhodném období byla obdobná polovina nemovitosti obchodována.

Případný nový majitel nemohl se svoji polovinou volně nakládat. Z těchto informací usuzuji, že cena id. ½ nemovitosti nebude prostou polovinou ceny obvyklé, ale nižší. Stanovuji proto, že cena obvyklá id. ½ nemovitosti zapsané na LV 708 pro obec Ostrava k.ú. Hošťálkovice včetně všech součástí a příslušenství bude

**680.000,- Kč**



## **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 5159-119/2018.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

