

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6102-106/2020

O ceně podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.6055/10, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 206 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.2053 a p.č.6055/12, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 34 m², jehož součástí je jiná stavba bez čp/če v obci Šternberk, ulice Okrajová, včetně příslušenství a pozemků, p.č.6055/6, orná půda, o velikosti 383 m² a p.č.6055/15, orná půda, o velikosti 281 m², vše zapsáno na LV č.6560 pro k.ú.Šternberk



Objednatel znaleckého posudku:

LEXICO, a.s., RČ/IČO: 25856235
Legionářská 1319/10
779 00 Olomouc

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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., podle stavu ke dni 4.6.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Počet stran: 26 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 4.6.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.6055/10, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 206 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.2053 a p.č.6055/12, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 34 m², jehož součástí je jiná stavba bez čp/če v obci Šternberk, ulice Okrajová, včetně příslušenství a pozemků, p.č.6055/6, orná půda, o velikosti 383 m² a p.č.6055/15, orná půda, o velikosti 281 m², vše zapsáno na LV č.6560 pro k.ú.Šternberk

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Okrajová 2053/1
785 01 Šternberk
LV: 6560
Kraj: Olomoucký
Okres: Olomouc
Obec: Šternberk
Katastrální území: Šternberk
Počet obyvatel: 13 495

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 799,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00

O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,313,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 4.6.2020 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č.6560 pro k.ú.Šternberk
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

Milena Matochová, č. p. 29, 785 01 Hlásnice, LV: 6560, podíl: 1 / 2

František Veselý, Babická 594/21, 785 01 Šternberk, LV: 6560, podíl: 1 / 2

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

7. Celkový popis nemovité věci

Znalec nebyl do nemovitosti vpuštěn, proto některé údaje v posudku byly použity dle vnějšího

stavebně technického provedení. Rozměry byly převzaty z mapových podkladů. Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažními. Je zděný, střecha je plochá, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břizolitová. Okna jsou dřevěná zdvojená, vnitřní vybavení předpokládám standardní. Objekt je zřejmě napojen na elektřinu, veřejný vodovod, plyn a kanalizaci. Stav objektu je podprůměrný. U domu se dále nachází vedlejší stavby, jejichž hodnota je zohledněna v celkové obvyklé ceně.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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 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 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, rozvážně 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 opotřebené 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.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - nucený prodej	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. 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) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,082$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,010$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,000$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,082$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,010$$

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 1,000 = 1,010$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 313,-	1,010		1 326,13	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	6055/6	383	1 326,13	507 907,79
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6055/10	206	1 326,13	273 182,78
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6055/12	34	1 326,13	45 088,42
§ 4 odst. 1	orná půda	6055/15	281	1 326,13	372 642,53
Stavební pozemky - celkem			904		1 198 821,52

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 003,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	137,00 m ²
2.NP:	=	126,50 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	137,00 m ²	2,60 m
2.NP:	126,50 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

obestavěný prostor: 137,0*2,7+126,5*3,0	=	749,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	<u>749,40 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	137,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	263,50 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,92		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00

8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = 0,750$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,750 = 0,765$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,003,- \text{ Kč/m}^3 * 0,765 = 1\,532,30 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 749,40 \text{ m}^3 * 1\,532,30 \text{ Kč/m}^3 * 1,010 * 1,000 = 1\,159\,788,68 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,159\,788,68 \text{ Kč}$$

Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

1.1. Pozemky:	1 198 821,52 Kč
---------------	-----------------

Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena celkem	= 2 358 610,20 Kč
---	-------------------

C. REKAPITULACE

1. Pozemky s rodinným domem	2 358 610,20 Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 198 821,52 Kč
1.2. Rodinný dům	1 159 788,70 Kč
	<hr/>
	= 2 358 610,20 Kč

Výsledná cena - celkem: **2 358 610,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 358 610,- Kč**

slovy: Dvamilionytřístapadesátosmtisícšestsetdeset Kč

Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.6560 pro k.ú. Šternberk datu 11.5.2020. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :





Prodej řadového rodinného domu o dispozici 3+1, obytná plocha 75 m² v obci Domašov u Šternberka. Dům je po započaté rekonstrukci - rozvody vody, el. vedení a topení, nové omítky, betonové podlahy, krytina pálená taška. V přízemí domu dispozice 3+1 - vstup schodištěm z dvorní části domu, vstupní zádveří, chodba, samostatná místnost, místnost pro umístění kuchyňské linky - kuchyň - okna do dvorní části, dva pokoje - okna do ulice, soc. zázemí koupelna s vanou, umyvadlo, topný žebřík, přípojka na pračku a WC. V chodbě domu jsou ještě vstupy na půdu a do sklepa. V prostoru půdy je možné vybudovat další pokoje. Nyní dům není připojen na žádný zdroj tepla. Možnost el. kotle nebo topení na tuhá paliva. Dům je možné připojit na vodovodní řad na nově zbudovanou obecní kanalizaci. Nyní obec pouze vyvedla budoucí napojení pro kanalizační přípojku před dům, mimo těleso hlavní komunikace a ukončila revizní šachtou. Nemovitost stojí na pozemku o celkové velikosti 736 m². Ve dvorní části pozemku je umístěna samostatně stojící garáž. Požadovaná cena 2.390.000,- Kč.





Prodej rekreačního objektu nebo domu k trvalému bydlení v obci Mutkov, 10 km od Šternberku a 29 km od Olomouce. Zděná stavba z roku 1980, dispozičně 4+1, ve velmi dobrém stavu, bez nutnosti investice. Suterén - garáž, kotelna, sklípek, dílna, sauna s ochlazovacím bazénkem, hostinský pokoj s krbem. 1. NP - kuchyně, obývací pokoj, koupelna s WC. 2.NP - 2 pokoje a 2x půda. Plastová okna, krytina kanadský šindel, rozvody původní, kombinovaný kotel na tuhá paliva a elektrinu, elektrický bojler, na pozemku studna. Udržovaná zahrada s venkovním krbem a posezením. Klidná lokalita s výbornou dopravní dostupností. Požadovaná cena 3 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu.



prodej rodinného domu 3+kk, 124m², s menším pozemkem ve Šternberku. Dům prošel úplnou rekonstrukcí do podoby moderního bydlení s velkým důrazem na pečlivost provedených prací a optimální dispoziční řešení. Energetická náročnost budovy A. V přízemí domu je obývací pokoj propojený s kuchyňským koutem a spíží a dále pak koupelna se sprchovým koutem, umývadlem a WC. V patře pak nalezneme dvě obytné místnosti i prostornou koupelnu s vanou, přípravou na dvou umyvadle, pračku i sušičku. Vedle koupelny je samostatné WC s umyvátkem. Zahrádka je tvořena vydlážděnou částí před domem jako prostor pro posezení Cca 8 x 3m a následně je propojena chodníkem k další části pozemku převážně pro parkování dvou aut. Výměra zahrady je cca 100 m² a zastavěná plocha pozemku je cca 93 m² z celkové části pozemku 193 m². Dům je vhodný pro klienty, kteří mají zájem o prostorné kvalitní bydlení v rodinném domě a kterým stačí menší venkovní prostor s bezproblémovým parkováním. 20 m od domu zastávka autobusu do centra města. Požadovaná cena 3 350 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu.





rodinný dům v obci Babice u Šternberka. Dům má zastavenou plochu cca 100 m² a je dispozičně řešený jako 3+1. V domě se nachází 2 ložnice, obývací pokoj, jídelna, koupelna, samostatné wc a předsíň. Na dům je napojena rozlehlá stodola. K dispozici je rovněž i garáž. Dům prošel v minulých letech částečnou modernizací v podobě výměny oken, částečnou výměnou střešní krytiny, plynového kotle, jinak je dům spíše v původním, nicméně udržovaném stavu. Celková rozloha pozemku včetně zastavěné části je cca 1.100 m². Babice je obec se základní infrastrukturou, v obci se nachází i školka. Výborná dostupnost do okolních měst jako Šternberk či Uničov. Požadovaná cena 2 199 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu.

S ohledem na výše uvedené, s přihlédnutím ke konkrétní poloze, stavu, předpokládanému vybavení, velikosti, velikosti pozemků, a okolnostem prodeje stanovují srovnávací cenu na 2.600.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 2.600.000,- Kč za celou nemovitost

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Negativně působí prodej podílu (korekce koeficientem 0,7)

Obvyklou cenu podílu o velikosti 1/2 nemovitosti stanovují na 910.000,- Kč.

Slovy: Devětsetdesettisíc Kč

V Tršicích 4.6.2020

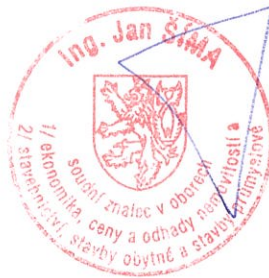
Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6102-106/2020 znaleckého deníku.



E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí k datu 11.5.2020 pro LV č. 6560 pro k.ú. Šternberk	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí k datu 11.5.2020 pro LV č. 6560 pro k.ú. Šternberk

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2020 15:15:03

Okres: CZ0712 Olomouc Obce: 505188 Šternberk
Kat.území: 763527 Šternberk List vlastnictví: 6560

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Matochová Milena, č.p. 29, 78501 Hlásnice	465809/147	1/2
Veselý František, Babická 594/21, 78501 Šternberk	641117/0766	1/2

B Nemovitosti

Parcela	Vyměřující Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
6055/6	383 orná půda		zemědělský půdní fond
6055/10	206 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Šternberk, č.p. 2053, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 6055/10			
6055/12	34 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 6055/12			
6055/15	281 orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 1.900.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

LEXICO, a.s., Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 25856235

Povinnost k

Parcela: 6055/10, Parcela: 6055/12, Parcela: 6055/15, Parcela: 6055/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2013.

V-2341/2013-805

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 08.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2020 08:10:00. Zápis proveden dne 14.02.2020.

V-922/2020-805

Řeší se k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Související zápisy

Podzástavní právo

dluh do výše 30 000 000,-Kč s příslušenstvím

dluhy vzniklé do 20 let od uzavření smlouvy do výše 60 000 000,-Kč

Oprávnění pro

Artesa, spořitelni družstvo, Škrátova 490/12,
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č.j. 2019-0076/9 ze dne 29.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2020 11:44:28. Zápis proveden dne 20.02.2020; uloženo na prac. Olomouc

V-1248/2020-805

Řeší se k 30.01.2020 11:44

Nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí k datu 11.05.2020 15:15:03
Vlastník: Veselý František, Babická 594/21, 78501 Šternberk, RČ/IČO: 6411170766, katastr. území: 763527 Šternberk

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2020 15:15:03

Okres: CZ0712 Olomouc Obec: 505188 Šternberk
Kat.území: 763527 Šternberk List vlastnictví: 6560
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 24.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2020 08:20:00. Zápis proveden dne 07.05.2020; uloženo na prac. Olomouc
Z-4814/2020-805

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plochy a upomínání - Bez zápisu

E Nabyvatel tituly a jiné podklady napsan

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.04.2013.

Pro: Matochová Milena, č.p. 29, 78501 Hlásnice
Veselý František, Babická 594/21, 78501 Šternberk

V-3261/2013-805
PŘÍJÍM: 465809/147
641117/0766

F Vztah banitovaných ploch ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
6055/6	54511	383
6055/15	54511	281

Pokud je výměra banitovaných ploch menší než výměra parcely, částec parcely není banitována

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičský a katastrální - ČÚZK
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 11.05.2020 15:35:15

Podpis, razítka:

Řízení PÚ:

Republika česka, úřad zeměměřičský a katastrální, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód 805.
strana 2

Kopie katastrální mapy ze dne 4.6.2020



Fotodokumentace



Mapa oblasti

