

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6012-16/2020

O ceně pozemků p.č.782/5, orná půda, o velikosti 1714 m², p.č.782/6, orná půda, o velikosti 417 m², p.č.782/7, orná půda, o velikosti 279 m², p.č.782/8, orná půda, o velikosti 280 m², p.č.782/9, orná půda, o velikosti 281 m², p.č.2673/57, orná půda, o velikosti 282 m² a p.č.2673/58, orná půda, o velikosti 284 m², včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.1504 pro k.ú.Velké Losiny



Objednatel znaleckého posudku: REXIM REALITY s.r.o.
Radlická 1170/64
150 00 Praha 5

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 20.01.2020 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 66 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 20.01.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny pozemků p.č.782/5, orná půda, o velikosti 1714 m², p.č.782/6, orná půda, o velikosti 417 m², p.č.782/7, orná půda, o velikosti 279 m², p.č.782/8, orná půda, o velikosti 280 m², p.č.782/9, orná půda, o velikosti 281 m², p.č.2673/57, orná půda, o velikosti 282 m² a p.č.2673/58, orná půda, o velikosti 284 m², včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.1504 pro k.ú.Velké Losiny. Ocenění se provádí jako aktualizace vlastního ZP č.5864-199/2019

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky s rozestavěnými rodinnými domy
Adresa předmětu ocenění: K Vyhlídce
788 15 Velké Losiny
LV: 1504
Kraj: Olomoucký
Okres: Šumperk
Obec: Velké Losiny
Katastrální území: Velké Losiny
Počet obyvatel: 2 623

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 305,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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: Rozšířená vybavenost (obchod,	II	0,98

služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní)
služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 620,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.8.2019 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č.1504 pro k.ú.Velké Losiny
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- vlastní ZP č.5864-199/2019

5. Vlastnické a evidenční údaje

SAN-JV s. r. o., Karlínské náměstí 59/12, 186 00 Praha 8, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

prohlídkou bylo zjištěno, že na pozemcích se nacházejí rozestavěné rodinné domy s různou mírou rozestavěnosti

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí na okraji zastavěného území obce. Pozemek p.č.782/5 je budoucí příjezdovou komunikací k ostatním pozemkům. Ostatní oceňované pozemky jsou stavebními pozemky, na kterých se nachází rozestavěné rodinné domy v různých fázích rozestavěnosti. Takto tedy budou pozemky i oceňovány. Příjezd k pozemkům je po nezpevněné komunikaci.

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

opotřeбенé 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 opotřeбенí.

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. Pozemek p.č.782/5
2. Pozemek p.č.782/6
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Rodinný dům
3. Pozemek p.č.782/7
 - 3.1. Oceňované pozemky
 - 3.2. Rodinný dům
4. Pozemek p.č.782/8
 - 4.1. Oceňované pozemky
 - 4.2. Rodinný dům
5. Pozemek p.č.782/9
 - 5.1. Oceňované pozemky
 - 5.2. Rodinný dům
6. Pozemek p.č.2673/57
 - 6.1. Oceňované pozemky
 - 6.2. Rodinný dům
7. Pozemek p.č.2673/58
 - 7.1. Oceňované pozemky
 - 7.2. 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

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,144$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,144}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,020}$$

1. Pozemek p.č.782/5

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,246}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------------	-----------------------------------

§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství

§ 4 odst. 3	620,-	0,246	1,000	152,52
-------------	-------	-------	-------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	782/5	1 714	152,52	261 419,28
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 714		261 419,28

Pozemek p.č.782/5 - zjištěná cena celkem = 261 419,28 Kč

2. Pozemek p.č.782/6

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,020$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,000 = 1,020$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	620,-	1,020		632,40	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	782/6	417	632,40	263 710,80
Stavební pozemek - celkem			417		263 710,80

2.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,64*10,54 =	69,99	2,60 m
podkroví		69,99	2,50 m
		139,98 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	69,99*5,41 =	378,65
Z	zastřešení	69,99*3,0/2 =	104,99
Obestavěný prostor - celkem:			483,64 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné POROTHERM	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	standardní	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	standardní	S	100
12. Dveře	standardní	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	standardní	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	standardní	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	běžné	S	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,29	60,00	4,97
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	21,42	0,00	0,00
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,98	0,00	0,00
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,38	0,00	0,00
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,43	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,91	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,86	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,83	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,32	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,22	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	0,00	0,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,34	0,00	0,00
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,61	50,00	0,31
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,92	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,13	50,00	1,57
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,51	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,14	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,43	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					99,00	Rozestavěnost: 6,84		
Koeficient vybavení K_4 :					0,9900			

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9900
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	<u>6 009,41</u>
Plná cena: 483,64 m ³ * 6 009,41 Kč/m ³	=	2 906 391,05 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,0684
Nedokončená stavba	=	198 913,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 2 / 80 = 2,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 2,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,975
=	193 940,57 Kč
*	1,020
=	197 819,38 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena

= **197 819,38 Kč**

Pozemek p.č.782/6 – rekapitulace

2.1. Pozemky:

263 710,80 Kč

Pozemek p.č.782/6 - zjištěná cena celkem

= **461 530,18 Kč**

3. Pozemek p.č.782/7

3.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,020$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,000 = 1,020$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	620,-	1,020		632,40	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	782/7	279	632,40	176 439,60
Stavební pozemek - celkem			279		176 439,60

3.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,64*10,54 =	69,99	2,60 m
podkroví		69,99	2,50 m
		139,98 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	69,99*5,41 =	378,65
Z	zastřešení	69,99*3,0/2 =	104,99
Obestavěný prostor - celkem:			483,64 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné POROTHERM	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	standardní	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	standardní	S	100
12. Dveře	standardní	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	standardní	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	standardní	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	běžné	S	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,29	60,00	4,97
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	21,42	0,00	0,00
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,98	0,00	0,00
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,38	0,00	0,00
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,43	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,91	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,86	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,83	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,32	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,22	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	0,00	0,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,34	0,00	0,00
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,61	50,00	0,31
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,92	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,13	50,00	1,57
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,51	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,14	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,43	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					99,00	Rozestavěnost: 6,84		
Koeficient vybavení K_4 :					0,9900			

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9900
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 009,41
Plná cena: 483,64 m ³ * 6 009,41 Kč/m ³	=	2 906 391,05 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,0684
Nedokončená stavba	=	198 913,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 80 = 2,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 2,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,975
=	193 940,57 Kč
*	1,020
=	197 819,38 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena

= **197 819,38 Kč**

Pozemek p.č.782/7 – rekapitulace

3.1. Pozemky:

176 439,60 Kč

Pozemek p.č.782/7 - zjištěná cena celkem

= **374 258,98 Kč**

4. Pozemek p.č.782/8

4.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,000 = 1,020$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	620,-	1,020		632,40	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	782/8	280	632,40	177 072,-
Stavební pozemek - celkem			280		177 072,-

4.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,64*10,54 =	69,99	2,60 m
podkroví		69,99	2,50 m
		139,98 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	69,99*5,41 =	378,65
Z	zastřešení	69,99*3,0/2 =	104,99
Obestavěný prostor - celkem:			483,64 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné POROTHERM	S	100

3. Stropy	keramické	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	standardní	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	standardní	S	100
12. Dveře	standardní	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	standardní	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	standardní	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	běžné	S	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,29	100,00	8,29
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	21,42	5,00	1,07
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,98	0,00	0,00
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,38	0,00	0,00
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,43	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,91	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,86	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,83	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,32	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,22	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	0,00	0,00

16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	0,00	0,00	
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,34	0,00	0,00	
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,61	50,00	0,31	
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	0,00	0,00	
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,92	0,00	0,00	
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,13	50,00	1,57	
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,51	0,00	0,00	
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,14	0,00	0,00	
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	0,00	0,00	
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,43	0,00	0,00	
Součet upravených objemových podílů:					99,00	Rozestavěnost: 11,23			
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9900				

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9900
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 009,41
Plná cena: 483,64 m ³ * 6 009,41 Kč/m ³	=	2 906 391,05 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,1123
Nedokončená stavba	=	326 416,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 2 / 80 = 2,5 %		
Koeficient opotřebení: (1- 2,5 % / 100)	*	0,975
Nákladová cena stavby CS_N	=	318 256,36 Kč
Koeficient pp	*	1,020

Cena stavby CS	=	324 621,49 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena	=	324 621,49 Kč
Pozemek p.č.782/8 – rekapitulace		
4.1. Pozemky:		177 072,- Kč
Pozemek p.č.782/8 - zjištěná cena celkem	=	501 693,49 Kč

5. Pozemek p.č.782/9

5.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,020$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

6

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,000 = 1,020$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	620,-	1,020		632,40	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	782/9	281	632,40	177 704,40
Stavební pozemek - celkem			281		177 704,40

5.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,64*10,54 =	69,99	2,60 m
podkroví		69,99	2,50 m
		139,98 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	69,99*5,41 =	378,65
Z	zastřešení	69,99*3,0/2 =	104,99
Obestavěný prostor - celkem:			483,64 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné POROTHERM	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	standardní	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	standardní	S	100
12. Dveře	standardní	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	standardní	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100

17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	standardní	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	běžné	S	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,29	100,00	8,29
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	21,42	5,00	1,07
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,98	0,00	0,00
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,38	0,00	0,00
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,43	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,91	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,86	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,83	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,32	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,22	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	0,00	0,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,34	0,00	0,00
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,61	50,00	0,31
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,92	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,13	50,00	1,57
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,51	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,14	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,43	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					99,00	Rozestavěnost: 11,23		
Koeficient vybavení K_4 :					0,9900			

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9900
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 009,41
Plná cena: 483,64 m ³ * 6 009,41 Kč/m ³	=	2 906 391,05 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,1123
Nedokončená stavba	=	326 416,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 2 / 80 = 2,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 2,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,975
=	318 256,36 Kč
*	1,020
=	324 621,49 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena

= **324 621,49 Kč**

Pozemek p.č.782/9 – rekapitulace

5.1. Pozemky:

177 704,40 Kč

Pozemek p.č.782/9 - zjištěná cena celkem

= **502 325,89 Kč**

6. Pozemek p.č.2673/57

6.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,020$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,000 = 1,020$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	620,-	1,020		632,40	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	2673/57	282	632,40	178 336,80
Stavební pozemek - celkem			282		178 336,80

6.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,64*10,54 =	69,99	2,60 m
podkroví		69,99	2,50 m
		139,98 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	69,99*5,41 =	378,65
Z	zastřešení	69,99*3,0/2 =	104,99
Obestavěný prostor - celkem:			483,64 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné POROTHERM	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	standardní	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	standardní	S	100
12. Dveře	standardní	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	standardní	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	standardní	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	běžné	S	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,29	100,00	8,29
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	21,42	100,00	21,42
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,98	80,00	6,38
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,38	100,00	7,38
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,43	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,91	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,86	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,83	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,32	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	75,00	0,76
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,22	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	0,00	0,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,34	0,00	0,00
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,61	50,00	0,31
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,92	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,13	50,00	1,57
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,51	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,14	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,43	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					99,00	Rozestavěnost: 46,10		
Koeficient vybavení K_4 :					0,9900			

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9900
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 009,41
Plná cena: 483,64 m ³ * 6 009,41 Kč/m ³	=	2 906 391,05 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,4610
Nedokončená stavba	=	1 339 889,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 80 = 2,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 2,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,975
=	1 306 392,62 Kč
*	1,020
=	1 332 520,47 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena

= **1 332 520,47 Kč**

Pozemek p.č.2673/57 – rekapitulace

6.1. Pozemky:

178 336,80 Kč

Pozemek p.č.2673/57 - zjištěná cena celkem

= **1 510 857,27 Kč**

7. Pozemek p.č.2673/58

7.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,020$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,000 = 1,020$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	620,-	1,020		632,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	2673/58	283	632,40	178 969,20
Stavební pozemek - celkem			283		178 969,20

7.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	6,64*10,54 =	69,99	2,60 m
podkroví		69,99	2,50 m
		139,98 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	69,99*5,41 =	378,65
Z	zastřešení	69,99*3,0/2 =	104,99
Obestavěný prostor - celkem:			483,64 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné POROTHERM	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	standardní	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	standardní	S	100
12. Dveře	standardní	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	standardní	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	standardní	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	běžné	S	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,29	100,00	8,29
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	21,42	100,00	21,42
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,98	80,00	6,38
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,38	100,00	7,38
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,43	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,91	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,86	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,83	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,32	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	75,00	0,76
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,22	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,01	0,00	0,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,25	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,34	0,00	0,00
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,61	50,00	0,31
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,23	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,92	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,13	50,00	1,57
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,51	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,14	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,43	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					99,00	Rozestavěnost: 46,10		
Koeficient vybavení K_4 :					0,9900			

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9900
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 009,41
Plná cena: 483,64 m ³ * 6 009,41 Kč/m ³	=	2 906 391,05 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,4610
Nedokončená stavba	=	1 339 889,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 78 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 80 = 2,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 2,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,975
=	1 306 392,62 Kč
*	1,020
=	1 332 520,47 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena

= **1 332 520,47 Kč**

Pozemek p.č.2673/58 – rekapitulace

7.1. Pozemky:

178 969,20 Kč

Pozemek p.č.2673/58 - zjištěná cena celkem

= **1 511 489,67 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Pozemek p.č.782/5	261 419,30 Kč
2. Pozemek p.č.782/6	461 530,20 Kč
2.1. Oceňované pozemky	263 710,80 Kč
2.2. Rodinný dům	197 819,40 Kč
	<hr/>
	= 461 530,20 Kč
3. Pozemek p.č.782/7	374 259,- Kč
3.1. Oceňované pozemky	176 439,60 Kč
3.2. Rodinný dům	197 819,40 Kč
	<hr/>
	= 374 259,- Kč
4. Pozemek p.č.782/8	501 693,50 Kč
4.1. Oceňované pozemky	177 072,- Kč
4.2. Rodinný dům	324 621,50 Kč
	<hr/>
	= 501 693,50 Kč
5. Pozemek p.č.782/9	502 325,90 Kč
5.1. Oceňované pozemky	177 704,40 Kč
5.2. Rodinný dům	324 621,50 Kč
	<hr/>
	= 502 325,90 Kč
6. Pozemek p.č.2673/57	1 510 857,30 Kč
6.1. Oceňované pozemky	178 336,80 Kč
6.2. Rodinný dům	1 332 520,50 Kč
	<hr/>
	= 1 510 857,30 Kč

7. Pozemek p.č.2673/58	1 511 489,70 Kč
7.1. Oceňované pozemky	178 969,20 Kč
7.2. Rodinný dům	1 332 520,50 Kč
	<hr/>
	= 1 511 489,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **5 123 574,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **5 123 570,- Kč**

slovy: Pětmilionůjednostodvacettřítisícpětsetsedmdesát Kč

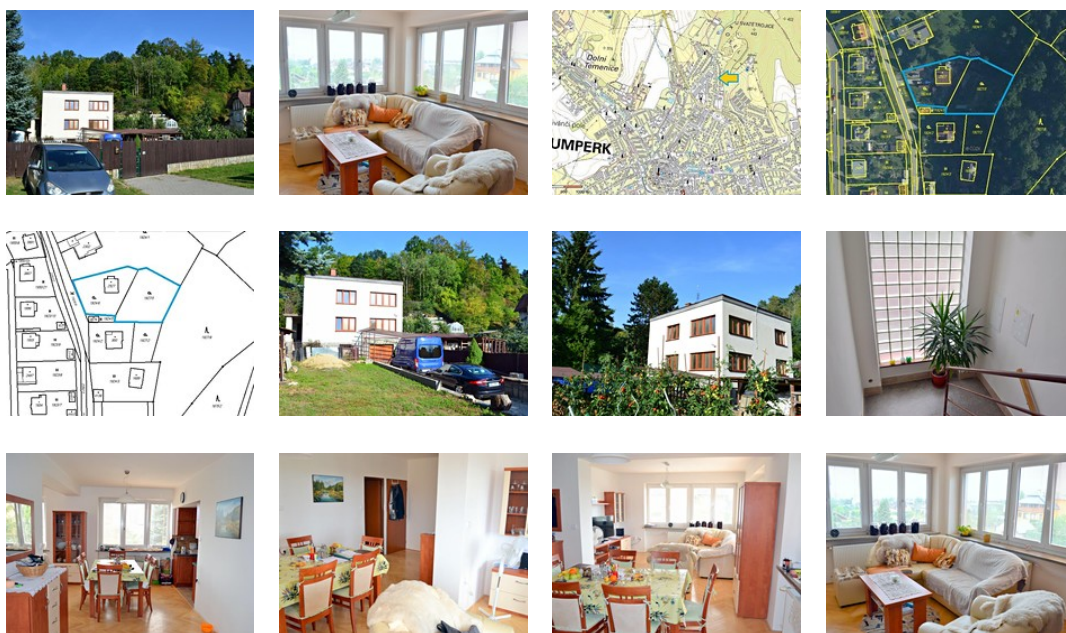
Závěr :

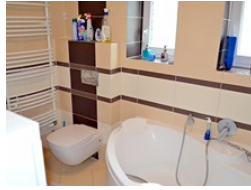
Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Věcné břemeno zřízení a provozování distribuční soustavy - ČEZ Distribuce, a.s. Tato závada nemá vliv na obvyklou cenu, není proto zohledňována.

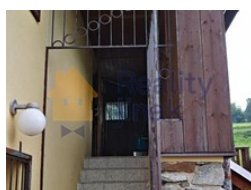
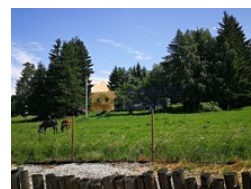
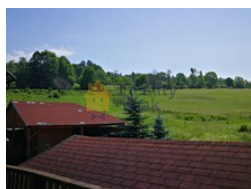
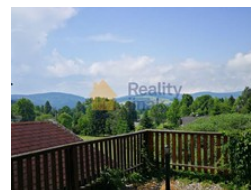
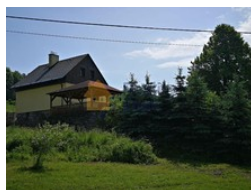
Zástavní právo smluvní a související zápisy, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Zahájení exekucí, Návrh na zřízení exekutorského zástavního práva, Rozhodnutí o úpadku a související zápis, vše je podrobně rozepsáno na příloženém LV č.1504 k.ú.Velké Losiny k datu 16.1.2020. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :



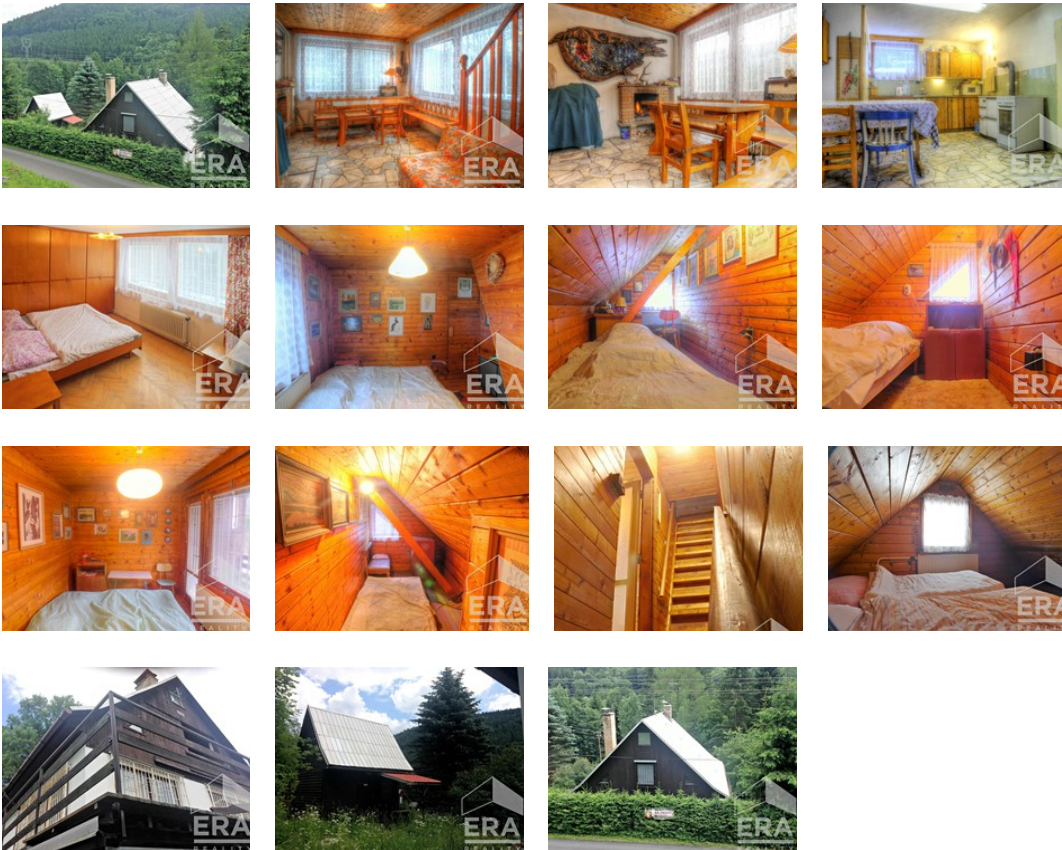


rodinný dům, umístěný v atraktivní lokalitě, na ulici Pod Vyhlídkou, v klidové části města Šumperk. Celková výměra pozemku činí 2.320 m², z toho 111 m² je zastavěná plocha domu. Přední část pozemku je rovinatá, zadní část svažité s terénními úpravami. Rodinný dům je situován cca. uprostřed pozemku. Pozemek je oplocen, osazen převážně ovocnými dřevinami, v přední části pozemku je zpevněná plocha pro parkování a příjezd k objektu. Na pozemku jsou dále drobné stavby – venkovní pergola, hospodářská budova, hospodářský přístřešek a skleníky. Dům samotný byl postaven cca. v roce 1970, před 5-ti lety pak proběhla jeho rozsáhlá rekonstrukce – hydroizolace, nová okna, střecha, nový moderní systém vytápění, rozvody instalací, nové koupelny a kuchyně. Technicky se jedná o dům s plochou střechou, suterénem a dvěma obytnými podlažími. V každém obytném podlaží je situován jeden byt o dispozici 3+1 + zázemí, vždy s vlastním vstupem ze společné chodby. Požadovaná cena 5 750 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu, tj. 23.958,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,93, polohy 0,9, stavu a vybavení 0,95, velikosti pozemku 0,85, jiných vlivů 0,95 (neřadový objekt). Jednotková cena po korekci 15.383,- Kč/m².





zděná chalupa na krásném, klidném prostě jedinečném místě Jeseníků, v obci Žleb u Hanušovic. Chalupa má kamenné základy, jejichž stáří se datuje cca o 300 let v čase zpět, nicméně nemovitost, pocházející ze 60-tých let minulého století, byla v roce 2004 kompletně zrekonstruována, tedy až na běžnou údržbu nevyžaduje žádnou investici. Je to již jen otázka vkusu. V přízemí je umístěn sklep a garáž, v 1.NP obývací místnost, kuchyně, toaleta, koupelna a vstupní chodba celkově o výměře cca 60 m². Ve 2.NP jsou 3 pokoje, každý o velikosti cca 15 m². Užitná plocha domu je cca 100 m². K dispozici je zde finská sauna pro 7 lidí, pergola, garáž a přístřešek na stání pro 2 auta. Za chalupou se nachází bazén 10x5m, který je poháněn tepelným čerpadlem. Koupat se v něm lze i v listopadu, kdy teplota dosahuje 18-20 st.C. Celá chalupa je zateplená 10cm polystyrenem, voda se ohřívá v 80l bojleru. Okna jsou dřevěná, vakuovaná, o teplo se starají krásná kamna o výkonu 24kW, která dokáží vytopit celou chalupu i v největších mrazech. O příjezdovou silnici se v zimě stará obec, tedy příjezd bezproblémový. Nadstandardní sousedské vztahy, k dispozici satelit Skylink. Voda je zde pramenitá, pitná, pro odpad slouží septik. Požadovaná cena 5.600.000,- Kč, tj.56.000,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,95, polohy 0,9, stavu a vybavení 1,0, velikosti pozemku 0,9, jiných vlivů 0,9 (výrazně nadsazená cena). Jednotková cena po korekci 38.783,- Kč/m².



chata ve velmi žádané a vyhledávané lokalitě Kouty nad Desnou. Jedná se o dvoupodlažní nemovitost 6+1 s podkrovím, užitnou plochou 146m² a pozemkem o rozloze 2145m². Chata disponuje 5 většími a 3 malými pokoji, 2x WC, koupelnou s vanou, kuchyní a obývacím pokojem s krbem. Mimo krb vás v pokojích zahřeje ústřední topení. Chata nabízí relax a sportovní vyžití v krásné oblasti Jeseníku. V blízkosti - Ski areál, restaurace, relax centrum, ranč, horské mini dráhy, bikepark, vlak, autobus, apod. Požadovaná cena 2.600.000,- Kč. tj.17.808,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,95, polohy 1,1, stavu a vybavení 1,2, velikosti pozemku 0,85, jiných vlivů 1,2 (chata). Jednotková cena po korekci 22.778,- Kč/m².

Průměrná jednotková cena činí 25.648,- Kč/m². Započitatelná podlahová plocha objektu činí cca 95 m². Za celý objekt tedy 2.436.560,- Kč, po zaokrouhlení pak 2.440.000,- Kč. Cena je v dokončeném stavu.

Pozemek p.č.782/5:

Konstatuji, že pozemky komunikací se běžně na realitním trhu neobchodují. Proto jako nejlépe vystihující obvyklou cenu považuji cenu zjištěnou. Obvyklou cenu pozemku p.č.782/5 proto stanovuji na 260.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 260.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti - pozemku p.č.782/5 - stanovuji na 260.000,- Kč.

Slovy: Dvěšestšedesáttisíc Kč

Pozemek p.č.782/6:

Rozestavěnost objektu stanovuji na 6,84 %. Obvyklou cenu pozemku p.č.782/6 proto stanovuji na 410.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 410.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti - pozemku p.č.782/6 - stanovuji na 410.000,- Kč.

Slovy: Čtyřistadesettisíc Kč

Pozemek p.č.782/7:

Rozestavěnost objektu stanovuji na 6,84 %. Obvyklou cenu pozemku p.č.782/7 proto stanovuji na 330.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 330.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti - pozemku p.č.782/7 - stanovuji na 330.000,- Kč.

Slovy: Čtyřistadesettisíc Kč

Pozemek p.č.782/8:

Rozestavěnost objektu stanovuji na 11,23 %. Obvyklou cenu pozemku p.č.782/8 proto stanovuji na 430.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 430.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti - pozemku p.č.782/8 - stanovuji na 430.000,- Kč.

Slovy: Čtyřistatřicettisíc Kč

Pozemek p.č.782/9:

Rozestavěnost objektu stanovují na 11,23 %. Obvyklou cenu pozemku p.č.782/9 proto stanovují na 430.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 430.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti - pozemku p.č.782/9 - stanovují na 430.000,- Kč.

Slovy: Čtyřistatřicet tisíc Kč

Pozemek p.č.2673/57:

Rozestavěnost objektu stanovují na 46,1%. Obvyklou cenu pozemku p.č.2673/57 proto stanovují na 1.220.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 1.220.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti - pozemku p.č.2673/57 - stanovují na 1.220.000,- Kč.

Slovy: Jedenmiliondvěstědvacet tisíc Kč

Pozemek p.č.2673/58:

Rozestavěnost objektu stanovují na 46,1%. Obvyklou cenu pozemku p.č.2673/58 proto stanovují na 1.220.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 1.220.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti - pozemku p.č.2673/57 - stanovují na 1.220.000,- Kč.

Slovy: Jedenmiliondvěstědvacettisíc Kč

V Tršicích 20.01.2020

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.5.

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. 6012-16/2020 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí k datu 16.1.2020 pro LV č.1504 pro k.ú. Velké Losiny	9
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí k datu 16.1.2020 pro LV č.1504 pro k.ú. Velké Losiny

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2020 10:55:03

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 541265 Velké Losiny

Kat.území: 779083 Velké Losiny

List vlastnictví: 1504

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SAN-JV s. r. o., Karlínské náměstí 59/12, Karlín, 18600 Praha 8	64618951	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
782/4	1762	orná půda		zemědělský půdní fond
782/5	1714	orná půda		zemědělský půdní fond
782/6	417	orná půda		zemědělský půdní fond
782/7	279	orná půda		zemědělský půdní fond
782/8	280	orná půda		zemědělský půdní fond
782/9	281	orná půda		zemědělský půdní fond
835	1251	ostatní plocha	neplodná půda	
2673/4	20549	orná půda		zemědělský půdní fond
2673/57	282	orná půda		zemědělský půdní fond
2673/58	283	orná půda		zemědělský půdní fond
2673/59	284	orná půda		zemědělský půdní fond
2673/60	460	orná půda		zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če obč.vyb. 399/2, LV 1461

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

sml.č.ZN/22/11/LCD

-pro pohledávky ze smlouvy o úv.č.22/11/LCD do celkové výše CZK 18.968.057,-

-pro pohledávky ze smlouvy o úv.č.TP/198/08/LCD do celkové výše CZK 11.980.000,-

-pro veškeré budoucí pohledávky do celkové výše CZK 30.948.057,-, které mohou vzniknout do 15.12.2018

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2020 10:55:03

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 541265 Velké Losiny
Kat.území: 779083 Velké Losiny List vlastnictví: 1504
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 48011-220/8030/12.10.2016-01886/ZL - 1 ze dne 12.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2016 18:21:05. Zápis proveden dne 04.11.2016.

V-8704/2016-809

Pořadí k 13.10.2016 18:21

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Chaloupka, Jánská 25/1, 767 01 Kroměříž

Povinnost k

SAN-JV s. r. o., Karlínské náměstí 59/12, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 64618951

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce vydané Exekutorským úřadem Kroměříž 122 EX-368/2016 -7 ze dne 19.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2016 10:53:11. Zápis proveden dne 22.09.2016; uloženo na prac. Kroměříž Z-2973/2016-708

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 494/25, 602 00 Brno

Povinnost k

SAN-JV s. r. o., Karlínské náměstí 59/12, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 64618951

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-3621/2017 -9 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 01.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2018 22:54:17. Zápis proveden dne 17.04.2018; uloženo na prac. Brno-město Z-4305/2018-702

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Vzduchotechnika Zmrzlík s.r.o., Uničovská 2295/69,
78501 Šternberk, RČ/IČO: 25900102

Povinnost k

Parcela: 2673/4, Parcela: 2673/59, Parcela: 2673/60

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva č.j. 185EX 260/18-17 ze dne 26.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2018 22:16:16. Zápis proveden dne 27.04.2018. Z-2945/2018-809

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šústek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

SAN-JV s. r. o., Karlínské náměstí 59/12, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 64618951

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šústek 185EX-261/2018 -12 ze dne 24.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2018 22:06:12. Zápis proveden dne 21.05.2018; uloženo na prac. Olomouc

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

strana 7

Kopie katastrální mapy ze dne 13.8.2019



Fotodokumentace







Mapa oblasti



