

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16448-1090/2022

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Insolvenční správci, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Miroslava Dolinková, nar. 18.7.1964 Na Míčánce 1044/39, 160 00 Praha 6 - Dejvice
<b>Číslo jednací:</b>	KSOL 41 INS 22586/2021
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu ½ nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Loučka č.p. 41, okres Olomouc
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	18.05.2022
<b>Zpracováno ke dni:</b>	18.05.2022
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a 26 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 25.05.2022

## **A. Zadání**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny podílu ½ rodinného domu č.p. 41 vč. příslušenství a pozemku ve funkčním celku parc. č. st. 3 a 31 a dále obvyklé ceny podílu ½ stavebního pozemku parc. č. 151/4 v obci Loučka, okres Olomouc, katastrální území Loučka u Bílska.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu ½ nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## **B. Výčet podkladů**

### **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

### **2. Výčet zdrojů**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

## C. Nález

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.41, obec Loučka
Adresa předmětu ocenění:	Loučka č.p. 41, okres Olomouc
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Olomouc
Obec:	Loučka
Ulice:	
Katastrální území:	Loučka u Bílska

### 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 18.05.2022. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Dolinková Miroslava.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo

Arelý Lubomír, Nám. Př. Otakara 778/1b, 78401 Litovel, podíl ½

Dolinková Miroslava, č. p. 41, 78322 Loučka, podíl ½

#### Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 41 vč. příslušenství a pozemky parc. č. st. 3, 31, 151/4 v obci Loučka, okres Olomouc, katastrální území Loučka u Bílska.

### 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### 5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl původně vystavěn zřejmě jako část dvojdomku a má celkem 2 nadzemní podlaží, přičemž druhé nadzemní podlaží je přístupné po venkovním schodišti a není obyvatelné. Dům nemá podsklepení, nachází se zde půda. Obytné podkroví není vybudované. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven kolem roku 1750. Od té doby neproběhla žádná zásadní rekonstrukce nebo modernizace, pouze dílčí údržba.

Základy jsou kamenné, konstrukce objektu je z hliněných nepálených cihel - vepřovic, stěny mají tloušťku do 70-ti cm a stropy jsou tvořeny dřevěnými trámy. Střeška je valbová nad oběma sousedícími domy, přičemž oba domy mají i společné nosné střešní trámy. K oceňovanému domu tedy náleží polovina této valbové střešky. Střešní krytinu tvoří

eternitové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové, místy poškozené.

Dispozičně je dům řešen jako 1+1. V domě se nachází pokoj o výměře 18,40 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 12,40 m<sup>2</sup>, zádveří o výměře 3,23 m<sup>2</sup>, místnost o výměře 5,69 m<sup>2</sup>. Ve 2 nadzemní podlaží se dále nachází 2 hůře přístupné neobytné místnosti o celkové výměře přibližně 40 m<sup>2</sup>. Podlahová obytná plocha činí 39,72 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha včetně příslušenství činí 79,72 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou vápenné, místy poškozené. Jsou zde špaletová okna, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na západ. Koupelna se v domě nenachází. Mimo obytné prostory se nachází suché WC, přístupné pouze z venku. V domě jsou použity dýhované prosklené interiérové dveře a dřevěné dveře, zárubně jsou ocelové a dřevěné, vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyňská linka ani sporák se v domě nenachází. Kuchyně je vybavena kamny a malým vařičem na plynovou bombu. Osvětlovací techniku tvoří žárovky.

Obytné místnosti mají podlahu tvořenou cementovým potěrem, kuchyně má na podlaze cementový potěr,

Další vybavení se v rodinném domě nenachází.

V objektu jsou rozvody elektřiny o napětí 230V a 400V. Přípojka je odpojena. Objekt je připojen na vodovodní řad-rozvod pouze studené vody k jedinému umyvadlu v kuchyni. Odpadní vody jsou svedeny do trativodu a rozvod zemního plynu není připojen. V domě je topení řešeno lokálně kamny a nejsou zde instalována topná tělesa. Dům nemá zdroj teplé vody.

Stěny vykazují známky poškození, střecha vyazuje známky poškození, okna vykazují známky poškození, podlahy v domě jsou zastaralé, vybavení vyazuje známky poškození a rozvody v domě jsou zastaralé. Stav rodinného domu je špatný a vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci a modernizaci, a to včetně základních konstrukčních prvků.

Pozemek je bez porostů a je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Jsou zde omezené parkovací možnosti při hlavní silnici. Na pozemek je možné zajet v zadní části autem pouze přes pozemek parc. č. 151/3, který má jiného vlastníka. Věcné břemeno za účelem zajištění přístupu a příjezdu na pozemek parc. č. 31, který je ve funkčním celku s oceňovaným domem, není zřízeno. Příslušenství rodinného domu tvoří navazující hospodářská budova, která má s rodinným domem společné obvodové zdivo a střešní konstrukci. Má ovšem samostatný vchod a nachází se zde chlévy, suché WC a dílna. Na zahradě se dále nachází kotec pro psa a stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva

Součástí ocenění je dále samostatný stavební pozemek parc. č. 151/4, který se nachází východně od oceňovaného rodinného domu. Jedná se o samostatný pozemek o výměře 704 m<sup>2</sup>. Pozemek je oplocený, udržovaný a má rovinatý až mírně svažité terén. Dle územního plánu se pozemek nachází v oblasti vymezené jako plochy smíšené obytné – venkovské. Inženýrské sítě jsou vedeny při hranici pozemku v komunikaci parc. č. 823/1. Na pozemku se nachází vzrostlý ořech a mirabelky.

Dům je postaven v jižní části a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nenachází pobočka České pošty - nutnost dojezdu.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v okolí domu není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	část dvojdomku
	Počet nadzemních podlaží	2
	Dům byl postaven v roce	1750
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	kamenné
	Konstrukce	Hliněná nepálená cihla - vepřovice
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	Do 70 cm
	Střecha	Polovina valbové střechy
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenné
	Typ oken v domě	špaletová
	Orientace oken obytných místností	západ
	Vybavení koupelny	chybí
	Toaleta	pouze suché WC mimo obytné prostory
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	Ocelové, dřevěné

	Vnitřní dveře	dýhované prosklené, dřevěné																								
	Osvětlovací technika	žárovky																								
	Kuchyňská linka																									
	Dispozice RD	1+1																								
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	<table border="1"> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>18,40 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Kuchyně</td> <td>Kuchyně</td> <td>12,40 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Zádveří</td> <td>3,23 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Místnost</td> <td>5,69 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha</td> <td>39,72 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Místnost</td> <td>20,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Příslušenství</td> <td>Místnost</td> <td>20,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td> <td>79,72 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Pokoj	Pokoj	18,40 m <sup>2</sup>	Kuchyně	Kuchyně	12,40 m <sup>2</sup>	Ostatní prostory	Zádveří	3,23 m <sup>2</sup>	Ostatní prostory	Místnost	5,69 m <sup>2</sup>	Podlahová plocha		39,72 m <sup>2</sup>	Příslušenství	Místnost	20,00 m <sup>2</sup>	Příslušenství	Místnost	20,00 m <sup>2</sup>	Podlahová plocha vč. příslušenství		79,72 m <sup>2</sup>
Pokoj	Pokoj	18,40 m <sup>2</sup>																								
Kuchyně	Kuchyně	12,40 m <sup>2</sup>																								
Ostatní prostory	Zádveří	3,23 m <sup>2</sup>																								
Ostatní prostory	Místnost	5,69 m <sup>2</sup>																								
Podlahová plocha		39,72 m <sup>2</sup>																								
Příslušenství	Místnost	20,00 m <sup>2</sup>																								
Příslušenství	Místnost	20,00 m <sup>2</sup>																								
Podlahová plocha vč. příslušenství		79,72 m <sup>2</sup>																								
	Elektrína	230V a 400V - odpojena																								
	Vodovod	vodovod																								
	Svod splašek	trativod																								
	Plynovod	ne																								
	Řešení vytápění v domě	kamna																								
	Topná tělesa	chybí																								
	Řešení ohřevu vody	chybí																								
	Podlahy v domě	místnosti: cementový potěr kuchyně: cementový potěr																								
	Popis stavu rodinného domu	špatný																								
	Vady rodinného domu	zdívo: poškozený prvek střecha: poškozený prvek okna: poškozený prvek podlahy: zastaralý prvek vybavení: poškozený prvek rozvody: zastaralý prvek																								
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	bez porostů																								
	Venkovní stavby	Navazující hospodářská budova, kotec pro psa																								
	Sklon pozemku	rovinatý																								
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků																								
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě																								
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami																								
	Poloha v obci	jižní část obce																								
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojezdu, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v																								

		dojezdové vzdálenosti, v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>		

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 18.05.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

## D. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Kraj: Olomoucký  
Okres: Olomouc  
Obec: Loučka  
Katastrální území: Loučka u Bílska  
Počet obyvatel: 199  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 065,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **322,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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 - podílové vlastnictví	I	-0,02
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80



9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná III 0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,635}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P} = \mathbf{0,667}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P} = \mathbf{1,029}$$

# Rodinný dům

## 1. Rodinný dům

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	272 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 831,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1NP:	5*11	=	55,00 m <sup>2</sup>
2NP:	5*11	=	55,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1NP:	55,00 m <sup>2</sup>	2,30 m
2NP:	55,00 m <sup>2</sup>	2,00 m

### Obestavěný prostor

1NP:	(5*11)*(2,30)	=	126,50 m <sup>3</sup>
2NP:	(5*11)*(2,00)	=	110,00 m <sup>3</sup>
Zastřešení:	(1/6)*10,00*3,50*(3*11,00-4,50)/2	=	83,13 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>319,63 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	55,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	110,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,00

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup>	II	0,00

celkem		
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 272 let:

$$s = 1 - 0,005 * 272 = \mathbf{-0,360}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,320}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,050}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 1\,831,- \text{ Kč/m}^3 * 0,320 = 585,92 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 319,63 \text{ m}^3 * 585,92 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,050 = 192\,708,66 \text{ Kč}$

<b>Cena stanovená porovnávacím způsobem</b>	=	<b>192 708,66 Kč</b>
<b>Rodinný dům - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>192 708,66 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>	*	<b>1 / 2</b>
<b>Rodinný dům - zjištěná cena</b>	=	<b>96 354,33 Kč</b>

## 2. Hospodářská budova

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1NP 5*8,6 =	43,00	3,00 m
	<b>43,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1NP (5*8,6)*(3,00) =	129,00
Z	Půda+zastřešení (5*8,6)*1,3+(1/6)*10,00*3,50*(3*8,60-4,50)/2 =	118,03
	<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>	<b>247,03 m<sup>3</sup></b>

## 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	smíšené	P	100
2. Obvodové stěny	kotovice	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	eternitové šablony	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku - poškozené	P	100
7. Úprava povrchů		C	100
8. Schodiště		C	100
9. Dveře	dýchované	S	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy		C	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	P	1,90	100	0,46	0,87
7. Úprava povrchů	C	4,90	100	0,00	0,00
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	6,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	P	4,90	100	0,46	2,25
Součet upravených objemových podílů					76,47
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7647</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,7647
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 880,40</b>
<b>Plná cena:</b> 247,03 m <sup>3</sup> * 1 880,40 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>464 515,21 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 272 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 300 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 272 / 300 = 90,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koeficient pp

Cena stavby CS

Hospodářská budova - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Hospodářská budova - zjištěná cena

*	0,150
=	<b>69 677,28 Kč</b>
*	1,029
=	<b>71 697,92 Kč</b>
=	<b>71 697,92 Kč</b>
*	1 / 2
=	<b>35 848,96 Kč</b>

### 3. Pozemek

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 0,980**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,050**

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000}$$

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>0</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,980 \* 1,000 \* 1,050 = 1,029**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	322,-	1,029		331,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	31	202	331,34	66 930,68
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 3	146	331,34	48 375,64

Stavební pozemky - celkem	348	<b>115 306,32</b>
<b>Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>115 306,32 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2

**Pozemek - zjištěná cena celkem = 57 653,16 Kč**

## Stavební pozemek

### 1. Stavební pozemek

#### 1.1. pozemky

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 0,980**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,050**

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000}$$

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,980 \* 1,000 \* 1,050 = 1,029**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	322,-	1,029	0,300	99,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	151/4	704	99,40	69 977,60
Stavební pozemek - celkem			704		<b>69 977,60</b>

**1.2. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

82\*1,8 = 147,60 m<sup>2</sup> pohledové plochy

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	240,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>530,88</b>
<b>Plná cena:</b> 147,60 m <sup>2</sup> * 530,88 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>78 357,89 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 32 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 32 / 50 = 64,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 64,0 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1- 64,0 % / 100)	*	0,360
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>28 208,84 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,029
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>29 026,90 Kč</b>

**Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 29 026,90 Kč**

### 1.3. Porosty

#### Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
ořešák vlašský	20	1 Ks	3 380,-		3 380,-	3 380,-
mirabelka	10	2 Ks	1 031,-		1 031,-	2 062,-
Součet:					=	5 442,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	5 442,- Kč
<b>Porosty - zjištěná cena celkem</b>					=	<b>5 442,- Kč</b>
<b>Stavební pozemek - rekapitulace</b>						
<b>1.1. Pozemky:</b>						<b>69 977,60 Kč</b>
<b>Stavby a porosty na pozemku:</b>						
1.2. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr						29 026,90 Kč
1.3. Porosty						5 442,- Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem					+	<b>34 468,90 Kč</b>
<b>Stavební pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>					=	<b>104 446,50 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>					*	1 / 2
<b>Stavební pozemek - zjištěná cena celkem</b>					=	<b>52 223,25 Kč</b>



## Výsledky analýzy dat

### Rodinný dům

1. Rodinný dům	96 354,- Kč
2. Hospodářská budova	35 849,- Kč
3. Pozemek	57 653,- Kč

Rodinný dům - celkem: **189 856,- Kč**

### Stavební pozemek

1. Stavební pozemek	52 223,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	34 988,80 Kč
1.2. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	14 513,50 Kč
1.3. Porosty	2 721,- Kč
	<hr/>
	= 52 223,- Kč

Stavební pozemek - celkem: **52 223,- Kč**

**Výsledná cena - celkem: 242 079,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 242 080,- Kč**

slovy: Dvěstěčtyřicetdvatisícodesát Kč

## II) Ocenění tržním porovnáním

### Rodinný dům

#### Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Rodinný dům č. 41, obec Loučka

Rodinný dům č.p. 41 obec Loučka					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Loučka, okres Olomouc	39.72 m <sup>2</sup> , 1+1, podsklepený: ne	Špatný	348 m <sup>2</sup>	část dvojdomu, 1+1, bez kuch. linky, kamna, bez koupelny, suché WC mimo obyt. prostor, chlévy
<b>1</b>	Přemyslovice, okres Prostějov	85 m <sup>2</sup> , Přízemní	Před rekonstrukcí	629 m <sup>2</sup>	kraj. řadový, bez kuchyně a koupelny, WC, stav hrubé stavby
<b>2</b>	Kraličky, Kralice na Hané, okres Prostějov	180 m <sup>2</sup> , Přízemní	Špatný	1852 m <sup>2</sup>	řadový bez vybavení
<b>3</b>	Újezd, okres Olomouc	120 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	130 m <sup>2</sup>	samostatný, 4+1, koupelna, WC, terasa

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	11.764,71 Kč	Nepoužit	11.764,71 Kč	1.00	0.95	1.05	1.10	0.95	1.00	1.0424	11.286,18 Kč
2	15.833,33 Kč	Nepoužit	15.833,33 Kč	1.10	0.90	1.00	1.30	0.95	1.00	1.2227	12.949,47 Kč
3	13.333,33 Kč	Nepoužit	13.333,33 Kč	1.00	0.93	1.10	0.90	1.05	1.00	0.9667	13.792,62 Kč
<b>Celkem průměr</b>											12.676,09 Kč
<b>Minimum</b>											11.286,18 Kč
<b>Maximum</b>											13.792,62 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											1.275,39 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											11.400,70 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											13.951,48 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – zejména lokalita blíže okresnímu městu a výrazně větší pozemek ve funkčním celku. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

12.676,09 Kč/m<sup>2</sup>

\*

39,72 m<sup>2</sup>

= **503.494 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**503.000,-- Kč**

Podíl ½

Podíl je na trhu s nemovitostmi vždy obtížněji obchodovatelný, nežli nemovitost jako celek. Oceňovanou nemovitost navíc nelze stavebně rozdělit na části odpovídající spoluvlastnickým podílům. Z tohoto důvodu je výsledná obvyklá cena podílu snížena o 10 %.

$$503.000 * (1/2) * 0,9 = 226.350,-- \text{ Kč}$$

## Stavební pozemek

### Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Pozemek parc. č. 151/4 v katastrálním území Loučka u Bílska

Pozemek v katastrálním území Loučka u Bílska, obec Loučka					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Loučka u Bílska, Loučka, okres Olomouc	plocha 704 m <sup>2</sup>	výstavba RD, zahrada	v přílehlé komunikaci	rovinatý, oplocený, ovocné stromy, podílové vlastnictví
<b>1</b>	Náměšť na Hané, okres Olomouc	plocha 822 m <sup>2</sup>	výstavba RD	el. přípojka, kanalizace v přílehlé komunikaci	rovinatý, neoplocený, udržovaný, výlučné vlastnictví
<b>2</b>	Bílá Lhota, okres Olomouc	plocha 893 m <sup>2</sup>	výstavba RD	na pozemku	rovinatý, oplocený, na pozemku dům k demolici, výlučné vlastnictví
<b>3</b>	Moravičany, okres Šumperk	plocha 1076 m <sup>2</sup>	výstavba RD	komplet v blízkosti	rovinatý, neoplocený, udržovaný, výlučné vlastnictví

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1.300,00 Kč	Nepoužit	1.300,00 Kč	1.15	0.99	1.00	1.05	1.05	1.00	1.2552	1.035,69 Kč
2	1.343,78 Kč	Nepoužit	1.343,78 Kč	1.05	0.99	1.00	1.10	0.90	1.05	1.0806	1.243,55 Kč
3	1.133,83 Kč	Nepoužit	1.133,83 Kč	1.05	0.98	1.00	0.95	1.05	1.00	1.0264	1.104,67 Kč
<b>Celkem průměr</b>											1.127,97 Kč
<b>Minimum</b>											1.035,69 Kč
<b>Maximum</b>											1.243,55 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											105,87 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											1.022,10 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											1.233,84 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – zejména lepší lokalita blíže většímu městu. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží ve výsledku vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$1.127,97 \text{ Kč/m}^2$$

\*

$$\frac{\quad}{704 \text{ m}^2}$$

$$= 794.091 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$794.000,-- \text{ Kč}$$

Podíl ½

Podíl je na trhu s nemovitostmi vždy obtížněji obchodovatelný, nežli nemovitost jako celek. Oceňovaný pozemek sice lze fyzicky rozdělit na 2 ideální poloviny, celková užitná hodnota pozemku by se tak ale výrazně snížila. Z tohoto důvodu je výsledná obvyklá cena podílu snížena o 10 %.

$$794.000 * (1/2) * 0,9 = 357.300,-- \text{ Kč}$$

## **E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:**

### Rodinný dům

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

**190.000,-- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

**226.350,-- Kč**

### Stavební pozemek

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

**52.000,-- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

**357.000,-- Kč**

**Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.**

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.



## F. ZÁVĚR:

**Znalecký úkol:** Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu ½ nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu ½**

- **rodinného domu č.p. 41 včetně příslušenství a pozemku parc. č. st 3, 31 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**226.000 Kč**

Slovy: dvěštdvacetšesttisíc korun

- **stavebního pozemku parc. č. 151/4 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**357.000 Kč**

Slovy: třístapadesátsedmtisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Jan Chroust, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.05.2022



Jan Chroust



Martin Málek



František Kořínek

## **G. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 16448-1090/2022 znaleckého deníku.

## **H. Seznam příloh**

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez z územního plánu, srovnávané nemovitosti.

# I. Přílohy

## Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

### Rodinný dům

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 3
Obec:	Loučka [552038]
Katastrální území:	Loučka u Bílska [604607]
Číslo LV:	38
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	146
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Loučka [4600]; č. p. 41; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 3
Stavební objekt:	č. p. 41
Adresní místa:	č. p. 41

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Arelý Lubomír, Nám. Př. Otakara 778/1b, 78401 Litovel	1/2
Dolinková Miroslava, č. p. 41, 78322 Loučka	1/2

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

#### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Dolinková Miroslava
Zahájení exekuce - Dolinková Miroslava
Změna výměr obnovou operátu

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	31
Obec:	Loučka [552038]
Katastrální území:	Loučka u Bělky [604607]
Číslo LV:	38
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	202
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Arelý Lubomír, Nám. Př. Otakara 778/1b, 78401 Litovel	1/2
Dolinková Miroslava, č. p. 41, 78322 Loučka	1/2

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51200	202

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

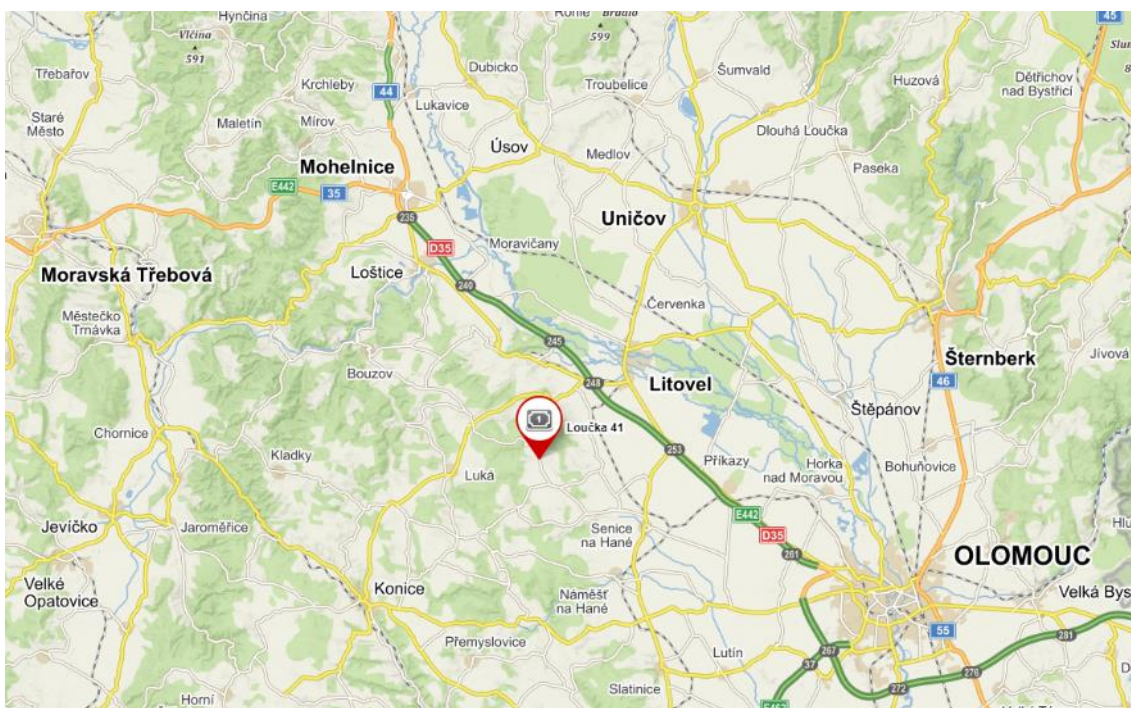
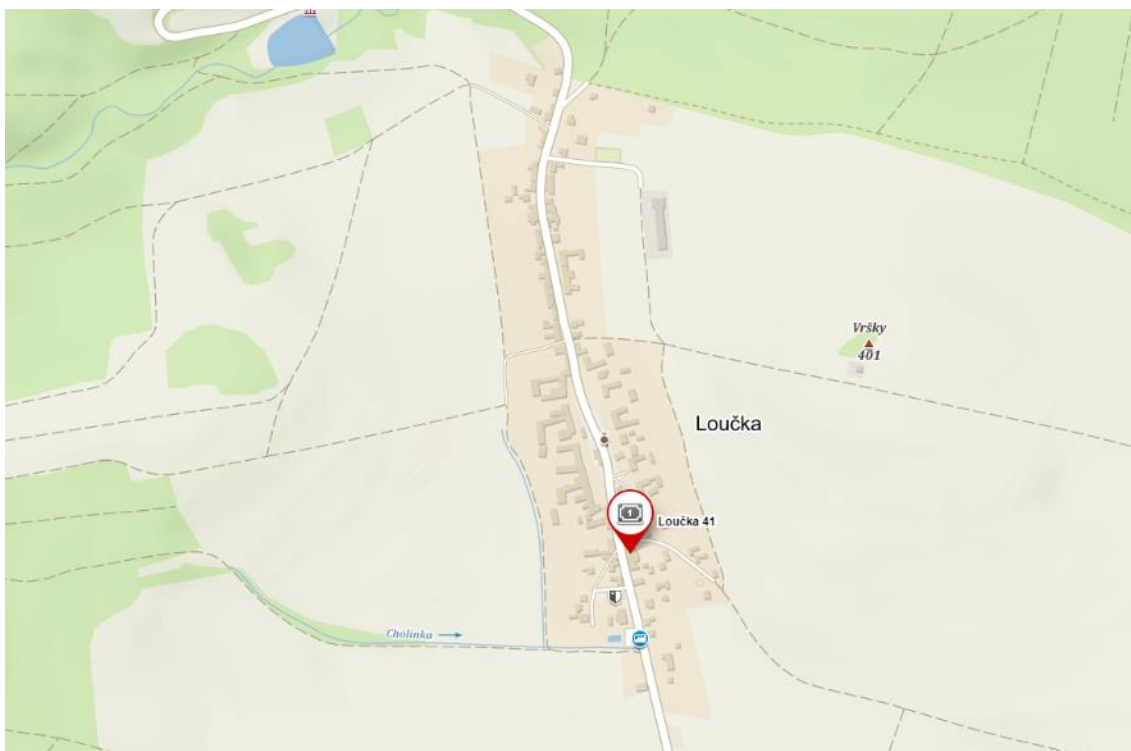
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Dolinková Miroslava
Zahájení exekuce - Dolinková Miroslava
Změna výměr obnovou operátu






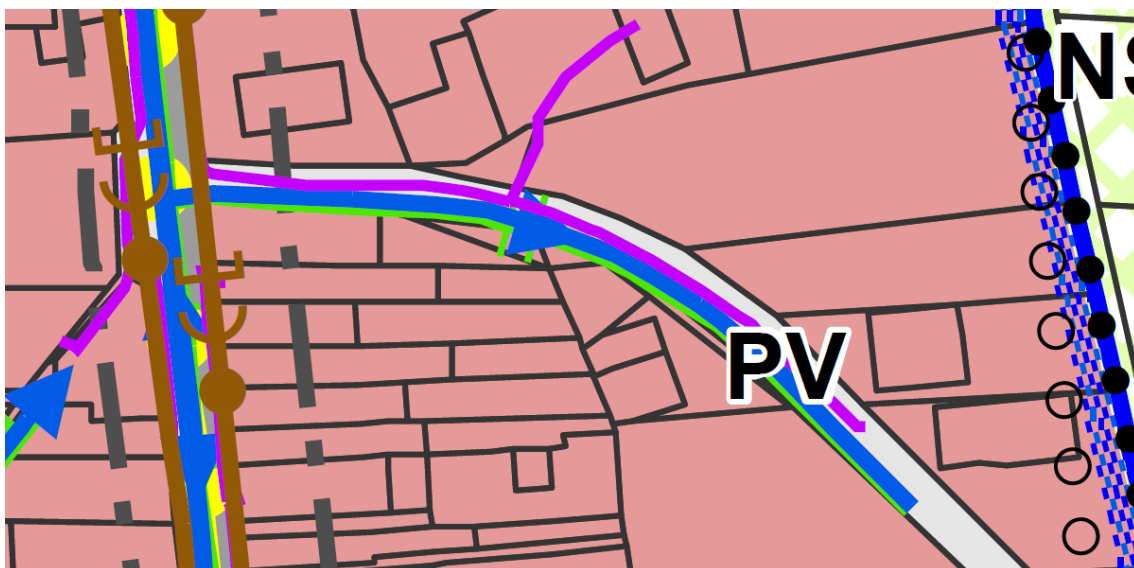


# Mapa



## Územní plán

**SV**  **SV** PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - venkovské



## Pořízená fotodokumentace



zadní vjezd na pozemek parc. č. 31 přes  
pozemek jiného vlastníka



stavební pozemek parc. č. 151/4



stavební pozemek parc. č. 151/4



stavební pozemek parc. č. 151/4





půda rodinného domu č.p. 41



půda rodinného domu č.p. 41



rodinný dům



přílehlá část zahrady



suché WC mimo obytné prostory (vstup z venku)



neobyvatelná místnost ve 2NP



neobyvatelná místnost ve 2NP



pokoj





pokoj



pokoj



kuchyně



kuchyně



rodinný dům



poškození u rodinného domu



rodinný dům



rodinný dům ze silnice

## Srovnávané nemovitosti – rodinný dům

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

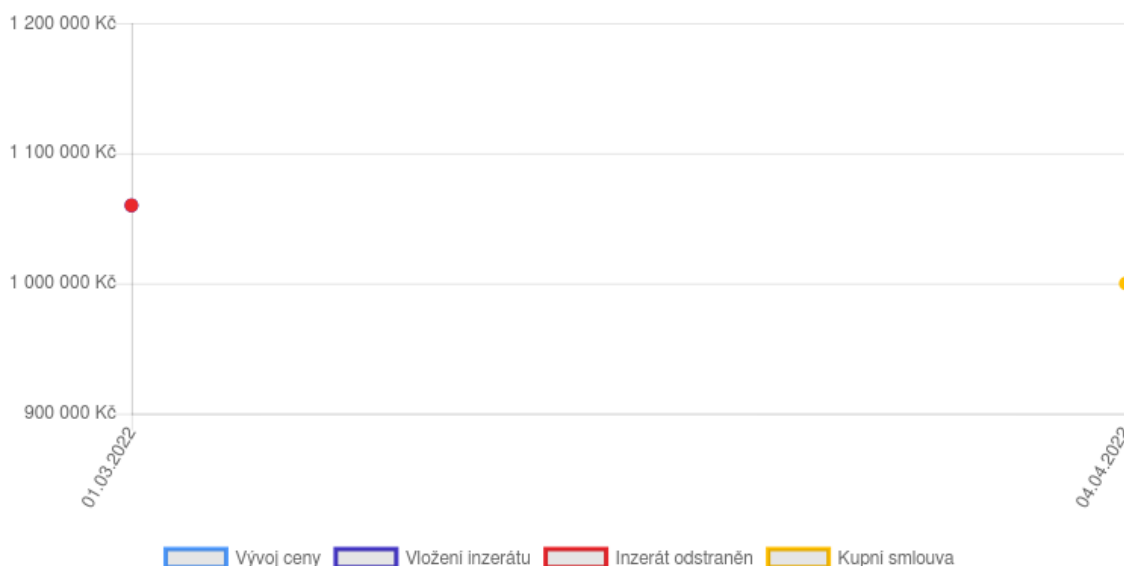


**Prodej, Rodinný dům, 85 m<sup>2</sup>,  
Přemyslovice č.p. 62, okres Prostějov**

**Celková cena: 1.000.000 Kč**

**Adresa: Přemyslovice, okres Prostějov**

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Přemyslovice, okres Prostějov	<b>Typ domu</b>	Přízemní
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 000 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	04.04.2022	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	258
<b>Číslo řízení</b>	V-2300/2022-709	<b>Plocha užitná</b>	85
<b>Poznámka k ceně</b>	1 060 000 Kč za nemovitost	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	629	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Umístění objektu</b>	Okraj obce



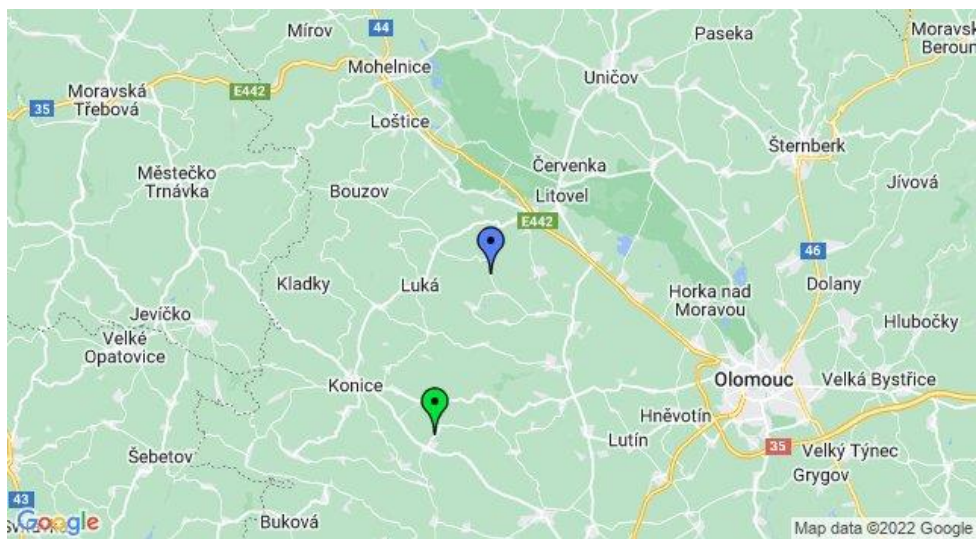
## Slovní popis

Prodej RD v Přemyslovicích, okres Prostějov, objekt ke kompletní rekonstrukci, zdivo cihla, střecha sedlová taška a šindel, přivedena elektřina, plyn, voda z vlastní studny, kanalizace před domem. ZP objektu 258 m<sup>2</sup>, včetně nádvoří, zahrada, s přístupem po schodech do svahu 456 m<sup>2</sup>. Obec se nachází v pěkném prostředí s lesy v okolí, v místě škola, obchodní středisko, lékař. Vzdálenost od Prostějova 17 km. Cena 1.060 tis.Kč.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

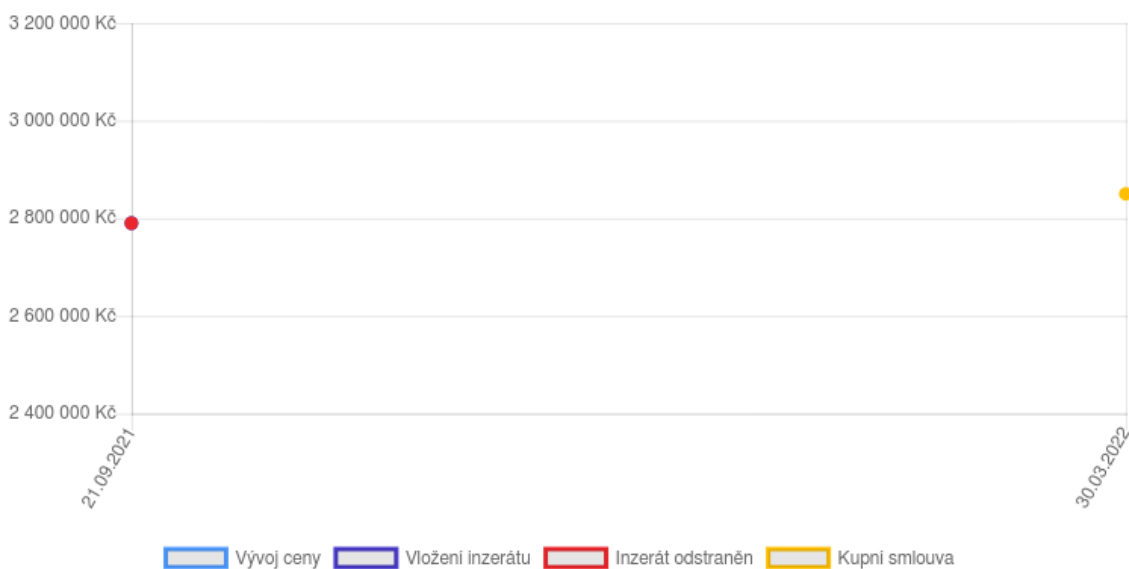


**Prodej, Rodinný dům, 180 m<sup>2</sup>,  
Kraličky, Kralice na Hané, okres  
Prostějov**

**Celková cena: 2.850.000 Kč**

**Adresa: Kraličky, Kralice na Hané, okres  
Prostějov**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Kraličky, Kralice na Hané, okres Prostějov	<b>Typ domu</b>	Přízemní
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	2 850 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Špatný
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	30.03.2022	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	409
<b>Číslo řízení</b>	V-2523/2022-709	<b>Plocha užitná</b>	230
<b>Poznámka k ceně</b>	2 790 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)	<b>Podlahová plocha</b>	180
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	1852	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Umístění objektu</b>	Centrum obce



## Slovní popis

Prodej rodinného domu ve špatném tech. stavu. Kompletní rekonstrukce nutná, nebo odstranění stavby a nová výstavba. K domu náleží velký dvůr, který přechází v krásnou velkou zahradu s možností stavby samostatného rodinného domu. V domě jsou přípojky elektřiny, vody a plynu.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

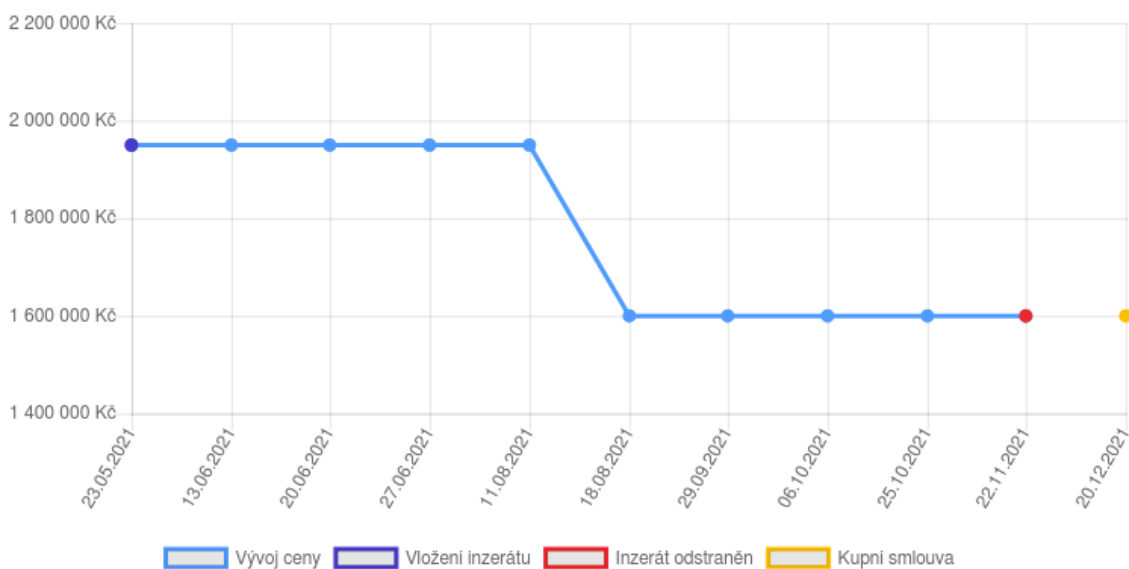


**Prodej, Rodinný dům, 120 m<sup>2</sup>, Újezd č.p. 203, okres Olomouc**

**Celková cena: 1.600.000 Kč**

**Adresa: Újezd, okres Olomouc**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Újezd, okres Olomouc	<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 600 000 Kč	<b>Typ domu</b>	Patrový
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	20.12.2021	<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí
<b>Číslo řízení</b>	V-22818/2021-805	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	192
<b>Poznámka k ceně</b>	1 600 000 Kč za nemovitost (k jednání)	<b>Plocha užitná</b>	120
<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	130	<b>Plyn</b>	Plynovod



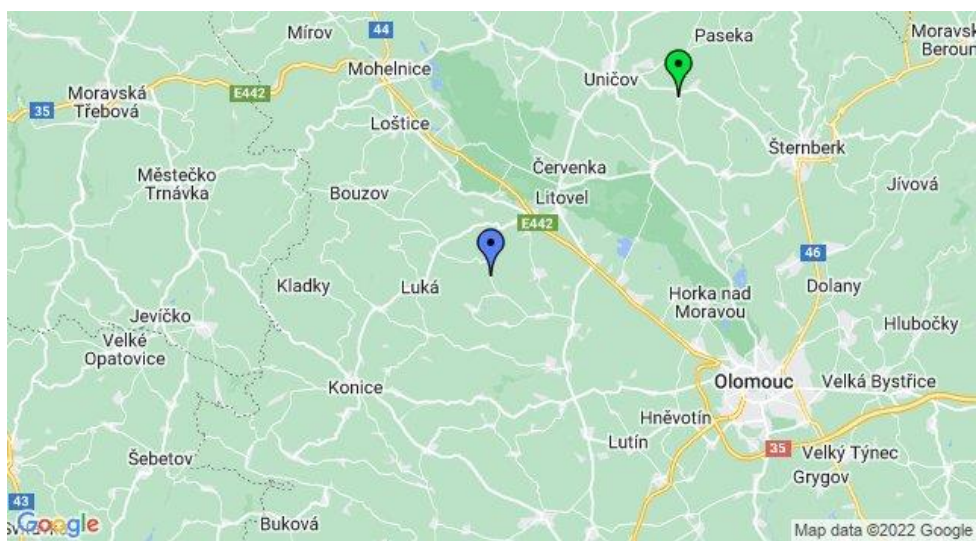
## Slovní popis

Obec Újezd se nachází v okrese Olomouc v Olomouckém kraji, 4 km východně od města Uničov. Obec se rozkládá okolo říčky Tepličky a leží na frekventované železniční trati ve směru Olomouc - Hanušovice. Vlakové spojení v obou směrech je zajištěno téměř v hodinových intervalech a umožňuje tak skvělou dostupnost a občanům návštěvu širokého okolí. Dům o dispozic 4+1, se nachází v klidné části obce a je určený k celkové rekonstrukci. Novým majitelům tak nabízí možnost vybudovat si bydlení dle vlastních představ. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. V obci se pak nachází základní občanská vybavenost jako škola, zdravotnické zařízení a pošta. S financováním Vám pomůže náš úvěrový specialista a na prohlídku s Vámi se těší Lucie Klečková.

## 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Srovnávané nemovitosti – stavební pozemky

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

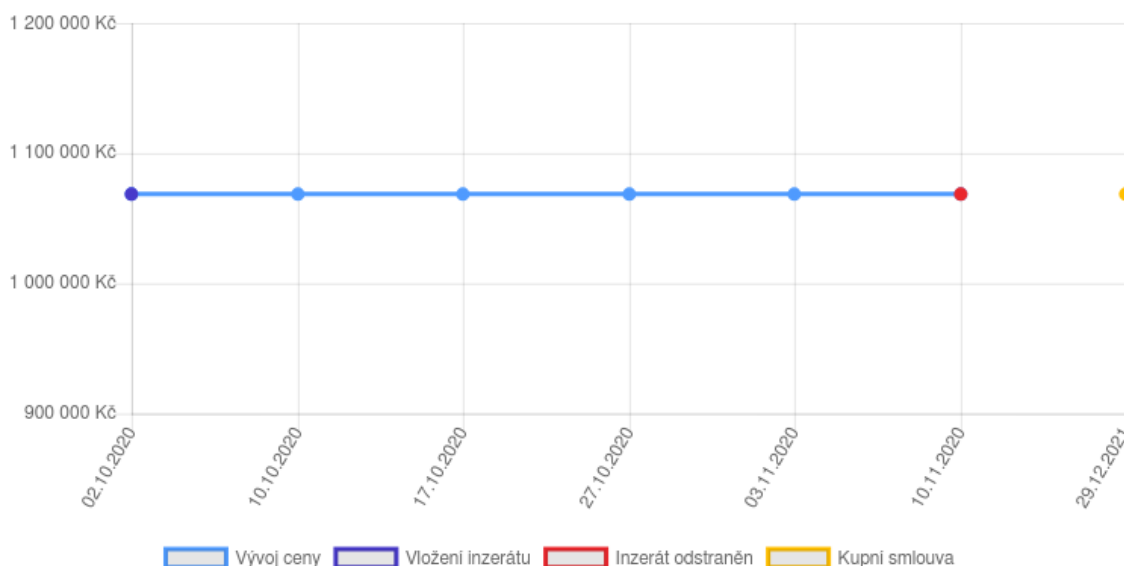


**Prodej, Pozemek, 822 m<sup>2</sup>, Náměšť na Hané, okres Olomouc**

**Celková cena:** 1.068.600 Kč

**Adresa:** Náměšť na Hané, okres Olomouc

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Náměšť na Hané, okres Olomouc	<b>Číslo řízení</b>	V-116/2021-805
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 068 600 Kč	<b>Plocha pozemku (m<sup>2</sup>)</b>	822
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	29.12.2021	<b>Současné využití</b>	pro bydlení

#### Slovní popis

Nabídka stavebního pozemku v Náměšti na Hané, ulice Záhumská zahrnutého v územním plánu obce k individuální výstavbě o celkové ploše 822 m<sup>2</sup> a rozměrech 11 X 75 metrů. K parcele vede nová obecní komunikace s veřejným osvětlením, je zde

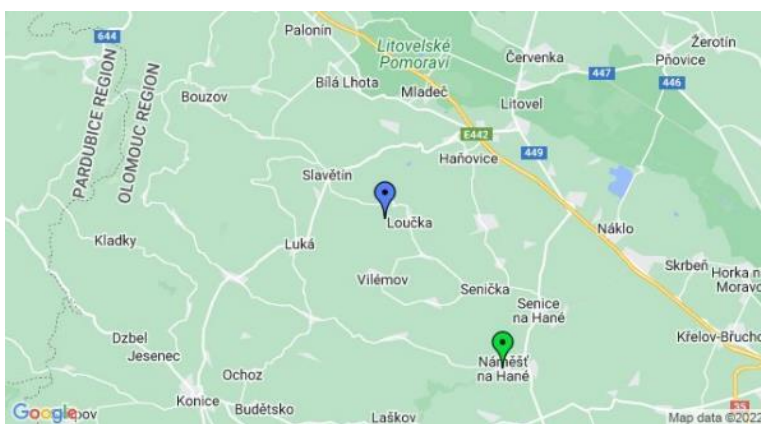


nachystaná elektrická přípojka, kanalizace je vedena před pozemkem. Klientům nabízíme bezplatnou konzultaci s architektem a finančním poradcem. Doporučujeme prohlídku.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

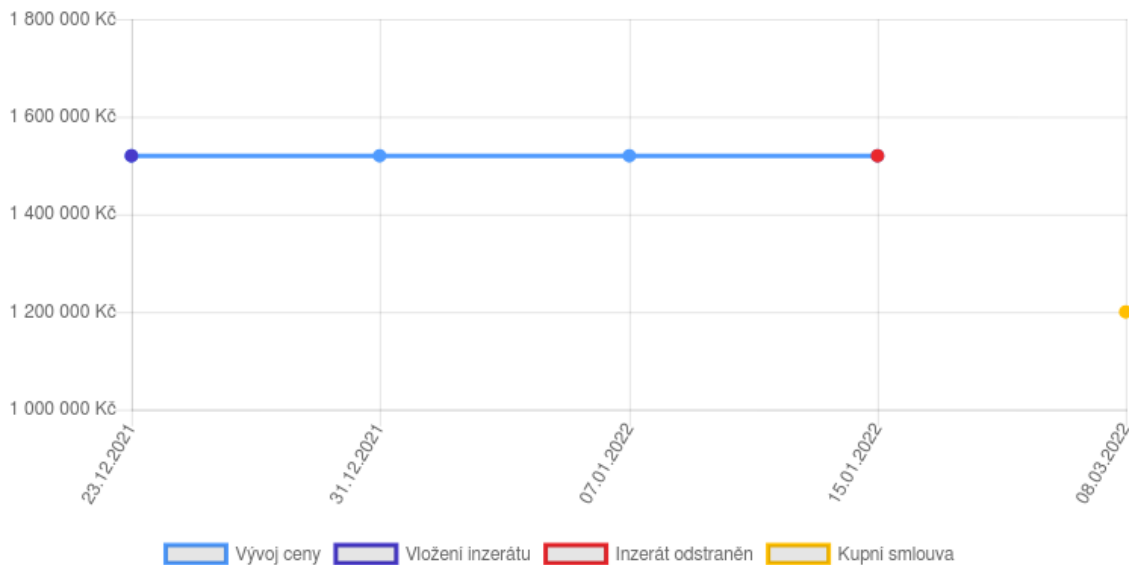


**Prodej, Pozemek, 900 m<sup>2</sup>, Bílá Lhota  
č.p. 48, okres Olomouc**

**Celková cena: 1.200.000 Kč**

**Adresa: Bílá Lhota, okres Olomouc**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Bílá Lhota, okres Olomouc	<b>Číslo řízení</b>	V-3647/2022-805
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 200 000 Kč	<b>Plocha pozemku (m2)</b>	893
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	08.03.2022	<b>Současné využití</b>	pro bydlení

### Slovní popis

V exkluzivním zastoupení si dovoluujeme nabídnout krásný stavební pozemek o výměře cca 900 m<sup>2</sup> s příjezdovou cestou v obci Bílá Lhota. Rozhodli jste se pro stavbu rodinného domu a doposud jste stále nenašli vhodné místo? Především klidnou lokalitu, rovinný pozemek a spoustou zeleně? Na pozemku je momentálně dům s demoličním výměrem. Výhodou je číslo popisné, tím pádem jsou na pozemku všechny inženýrské

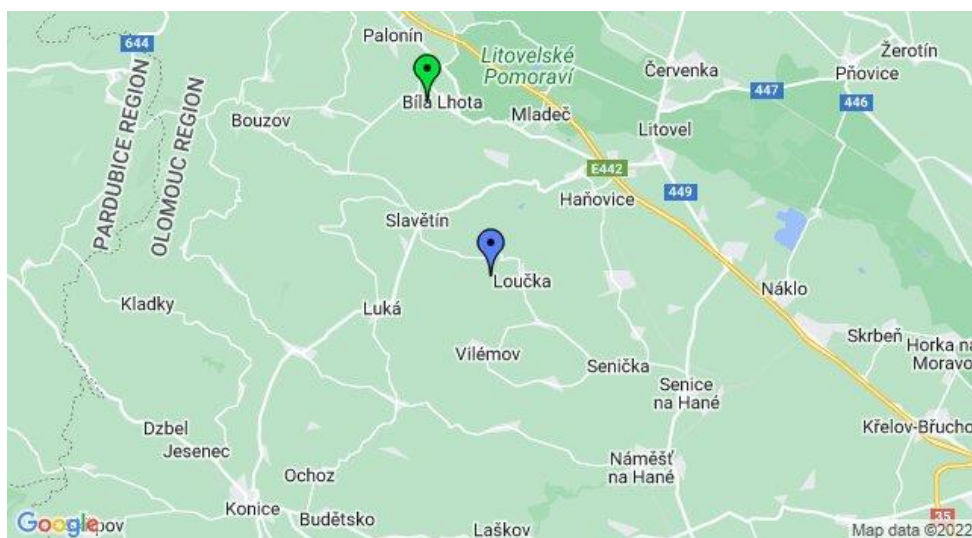


sítě včetně plynu. Pozemek je umístěn v okrajové části obce. V obci je školka, škola i další občanská vybavenost. Výhodou je blízkost dálnice Olomouc-Mohelnice, ke které se autem dostanete za 4 minuty. Pokud máte zájem bydlet v nádherném prostředí v blízkosti lesa a čisté přírody Litovelska, kontaktujte realitního specialistu na domluvení prohlídky. Při kontaktu s RK prosím uvádějte evidenční číslo 60010084.

#### 4. Fotodokumentace



## 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

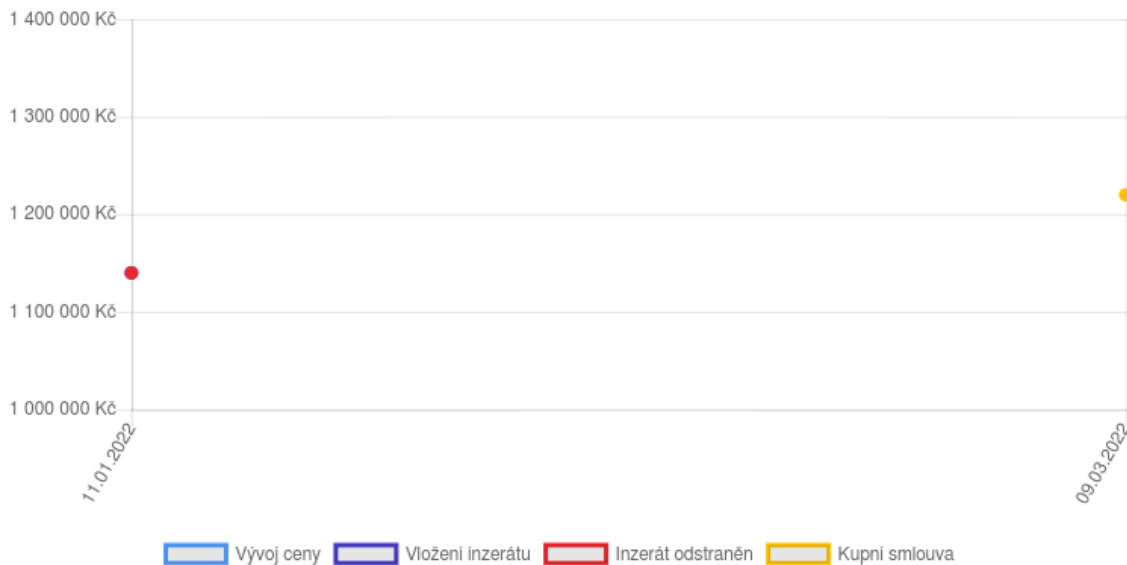


**Prodej, Pozemek, 1076 m<sup>2</sup>,  
Moravičany, okres Šumperk**

**Celková cena: 1.220.000 Kč**

**Adresa: Moravičany, okres Šumperk**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Moravičany, okres Šumperk	<b>Číslo řízení</b>	V-2036/2022-809
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	1 220 000 Kč	<b>Plocha pozemku (m2)</b>	1076
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	09.03.2022	<b>Současné využití</b>	pro bydlení

### Slovní popis

Nabízíme Vám na prodej pozemek o výměře 1.076 m<sup>2</sup>, Moravičany, okres Šumperk. Pozemek se nachází na okraji obce a je v územním plánu určen pro výstavbu rodinných domů. Možné napojení a zbudování přípojek inženýrských sítí - voda, kanalizace, plyn, elektřina, - které se plánují v letošním roce vést v blízkosti pozemku. Nabízený pozemek sousedí s připravovanou novou lokalitou pro výstavbu rodinných domů, kde

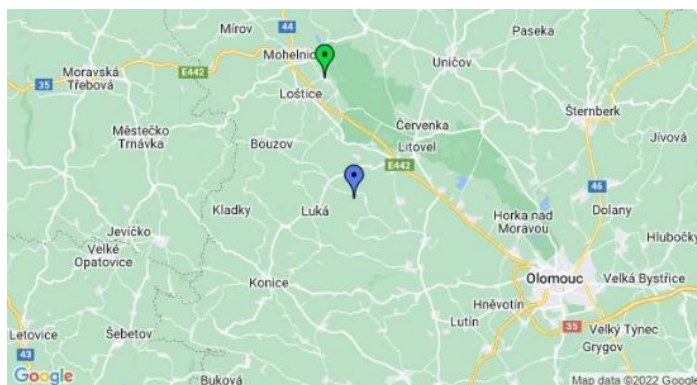


již začala výstavba. Příjezdová cesta k pozemku je obecní. Veškerá občanská vybavenost je 3 km v obci Mohelnice. V případě zájmu o bližší informace mne kontaktujte, rád vám odpovím na všechny otázky, nebo se sejdeme přímo v Moravičanech. Cena k jednání.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost