

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 900-172/2014**

**Objednatel znaleckého posudku:**

PROKONZULTA, a.s.  
Křenová 299/26  
602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 10 v obci Bohdíkov, kat. území Dolní Bohdíkov, okres Šumperk a parc. č. 33 a 238 za účelem konání dražby nemovitosti.

**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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 1. 4. 2014 znalecký posudek vypracoval:**

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha 2

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 3. 4. 2014

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 10 v obci Bohdík, kat. území Dolní Bohdík, okres Šumperk a parc. č. 33 a 238.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č. p. 10 v obci Bohdík, okres Šumperk  
Adresa předmětu ocenění: Bohdík 10  
789 64 Bohdík  
Kraj: Olomoucký  
Okres: Šumperk  
Obec: Bohdík  
Katastrální území: Dolní Bohdík  
Počet obyvatel: 1 366

Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_v = 1\,450,00 \text{ Kč/m}^2$

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b><math>P_i</math></b>
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,75
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města 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 - Železniční a autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 533,81 \text{ Kč/m}^2$

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 1. 4. 2014 za přítomnosti pana Kuchaře.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 2. 4. 2014
- snímek katastrální mapy
- informace sdělené při prohlídce dne 1. 4. 2014 panem Kuchařem
- inzerce na internetových realitních portálech

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické údaje:

SJM Kuchař Vladimír a Kuchařová Soňa,  
*Kuchař Vladimír, č.p. 10, 78964 Bohdík*  
*Kuchařová Soňa, č.p. 10, 77900 Bystročice*

Nemovitosti: Rodinný dům č. p. 10 v obci Bohdík, kat. území Dolní Bohdík, okres Šumperk a parc. č. 33 a 238.

Obec: Bohdík  
Okres: Šumperk  
Kat. území: Dolní Bohdík

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Objekt se nachází uvnitř zastavěné části obce. V obci je pouze omezená občanská vybavenost. Do domu je přivedena elektřina a obecní vodovod, přípojky kanalizace i plynu jsou vedeny v přílehlé komunikaci. Pozemek je rovinatý. V okolí se nachází podobné domy užívané k bydlení nebo rekreaci. Dostupnost hromadné dopravy je vzhledem k poloze obce omezená.

Původní rodinný dům byl postaven na počátku 20. století kolem roku 1910 a jeho stáří je tedy asi 105 let. V roce 2007 prošel dům kompletní rekonstrukcí s půdní vestavbou. Z původní stavby zůstaly pouze některé obvodové zdi a příčky. Nyní dům nikdo neobývá. Ze zadní strany domu není dokončena fasáda.

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený objekt s obytným podkrovím. Dispozice domu je 4+1. V 1. NP se nachází obývací pokoj, kuchyň, koupelna a WC. V podkroví se nachází tři pokoje. Tvar půdorysu je obdélníkový.

Součástí domu jsou vedlejší stavby – přístřešek a hosp. stavení. Venkovní úpravy mají standardní rozsah. Na pozemku se vyskytuje několik ovocných dřevin.

<b>Popis rodinného domu:</b>	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	1 + obytné podkroví
	Počet podzemních podlaží :	0
	Dům byl postaven v roce :	počátek 20. stol.
	Základy :	betonové
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy :	dřevěné trámové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	plech - pozinkovaný
	Vnější omítky:	vápenocementové

	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Vybavení rodinného domu:	dřevěná okna, sprchový kout, splachovací toaleta, keramická umyvadla, ocelové zárubně, dřevěné dveře, kuchyňská linka bez vest. spotřebičů
	Rok rekonstrukce RD	2007
	Rozsah rekonstrukce RD	celková rekonstrukce
	Dispozice rodinného domu:	4+1
	Popis místností podle podlaží:	1. NP: obývací pokoj, kuchyň, koupelna a WC podkroví: 3 pokoje
	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod vody, splašky svedené do septiku
	Řešení vytápění v domě:	ústřední – napojené na krbovou vložku (tuhá paliva)
	Řešení ohřevu vody v domě:	bojler
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech plovoucí laminátová podlaha, v koupelně a WC keramická dlažba, v kuchyni keramická dlažba, v předsíni/chodbě keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu:	standardní rodinný dům s dobrou údržbou
	Vady rodinného domu:	ze zadní strany domu nedokončená fasáda
	Zahrada:	oplocená, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby:	přístřešek, hospodářské stavení
	Přístupová cesta k domu	přístup bezproblémový po obecní cestě
<b>Popis okolí :</b>	Občanská vybavenost:	obchod, škola, pohostinství
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v docházkové vzdálenosti
	Spojení a parkovací možnosti:	dobré parkovací možnosti, vlaková a autobusová hromadná doprava
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepřizpůsobivých menšin ani zvýšená kriminalita
<b>Věcná břemena</b>	bez věcných břemen	
<b>Výpočet obestavěného prostoru:</b>	1. NP:	$(14,70 * 5,70 + 2,20 * 1,80) * (2,50) = 219,38 \text{ m}^3$
	Zastřešení:	$(14,70 * 5,70) * (0,70) = 58,65 \text{ m}^3$
		$(14,70 * 5,70) * (1,30) = 108,93 \text{ m}^3$
	Obestavěný prostor - celkem:	$= 386,96 \text{ m}^3$

## 8. Obsah znaleckého posudku

### I) ocenění dle cenového předpisu

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

##### 1.1.1. Rodinný dům

##### 1.2. Příslušenství

##### 1.2.1. Přístřešek

#### 2. Ocenění pozemků

##### 2.1. Pozemky

#### 3. Ocenění trvalých porostů

##### 3.1. Ovocné dřeviny

### II) ocenění srovnávací metodou

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **I) ocenění dle cenového předpisu**

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. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Rodinný dům**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	105 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 24):	2 013,- Kč/m <sup>3</sup>

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

1. NP:	$14,70 * 5,70 + 2,20 * 1,80$	=	87,75 m <sup>2</sup>
Zastřešení:	$14,70 * 5,70$	=	83,79 m <sup>2</sup>
	$14,70 * 5,70$	=	83,79 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	87,75 m <sup>2</sup>	2,50 m
Zastřešení:	83,79 m <sup>2</sup>	0,70 m
	83,79 m <sup>2</sup>	1,35 m

#### **Obestavěný prostor**

1. NP:	$(14,70 * 5,70 + 2,20 * 1,80) * (2,50)$	=	219,38 m <sup>3</sup>
Zastřešení:	$(14,70 * 5,70) * (0,70)$	=	58,65 m <sup>3</sup>
	$(14,70 * 5,70) * (1,30)$	=	108,93 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>386,96 m<sup>3</sup></b>

#### **Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	87,75 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	255,33 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,91	

### **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 A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00

3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota 1	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup> - Hosp. stavení nyní využíváno jako úložné prostory o ploše 16 m <sup>2</sup> .	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 7 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (7 + 15) = \mathbf{0,890}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,890 = \mathbf{0,952}$$

### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Zástavní právo exekutorské, Zástavní právo smluvní	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

## Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,013,- \text{ Kč/m}^3 * 0,952 = 1\,916,38 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 386,96 \text{ m}^3 * 1\,916,38 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 1,030 = 733\,256,91 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **733 256,91 Kč**

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Přístřešek

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

#### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	$P_i$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Zástavní právo exekutorské, Zástavní právo smluvní	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,960}$$

## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,989}$$

## Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
Přízemí	4,90 * 5,70	=	27,93
Zastřešení	4,90 * 5,70	=	27,93
	4,90 * 5,70	=	27,93

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
Přízemí	27,93 m <sup>2</sup>	2,50 m
Zastřešení	27,93 m <sup>2</sup>	0,70 m
	27,93 m <sup>2</sup>	1,35 m

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
Přízemí	(4,90 * 5,70)*(2,50)	=	69,83 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(4,90 * 5,70)*(0,70)	=	19,55 m <sup>3</sup>
	(4,90 * 5,70)*(1,35)	=	37,71 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Přízemí	NP	69,83 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	19,55 m <sup>3</sup>
	Z	37,71 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		127,09 m <sup>3</sup>

### 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	kamenné	S	100
2. Obvodové stěny	chybí	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 400,63</b>
<b>Plná cena:</b> 127,09 m <sup>3</sup> * 1 400,63 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>178 006,07 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 7 / 40 = 17,5 %  
Koeficient opotřebení: (1 - 17,5 % / 100)

	*	0,825
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>146 855,01 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,989
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>145 239,60 Kč</b>
<b>Přístřešek - zjištěná cena</b>	=	<b>145 239,60 Kč</b>

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky

## Ocenění

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

## Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Zástavní právo exekutorské, Zástavní právo smluvní	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,960}$$

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,030 = \mathbf{0,989}$$

**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</b>				
§ 4 odst. 1	533,81	0,989		527,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 33	210,00	527,94	110 867,40
§ 4 odst. 1	zahrada	238	576,00	527,94	304 093,44
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>414 960,84</b>

**Pozemky - zjištěná cena** = **414 960,84 Kč**

### **3. Ocenění trvalých porostů**

#### **3.1. Ovocné dřeviny**

**Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	414 960,84
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	786,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	80,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	42 235,20
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	1 900,58

**Ovocné dřeviny - zjištěná cena** **1 900,58 Kč**

## II) ocenění srovnávací metodou

### Rodinný dům č. p. 10 v obci Bohdík, okres Šumperk

č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 10 v obci Bohdík, okres Šumperk	obestavěný prostor 387 m <sup>3</sup> , přízemní s obytným podkrovím, nepodsklepený	standardní dům po celkové rekonstrukci	786 m <sup>2</sup>	hosp. přístavek, přístřešek
1	Hanušovice (okres Šumperk)	obestavěný prostor cca 540 m <sup>3</sup> , přízemní, s obytným podkrovím, část. podsklepený	v dobrém stavu, průběžně dobře udržovaný, bez rekonstrukce	240 m <sup>2</sup>	garáž
2	Bohdík (okres Šumperk)	obestavěný prostor cca 390 m <sup>3</sup> , přízemní s obytným podkrovím, nepodsklepený	standardní dům před dokončením rekonstrukce	1474 m <sup>2</sup>	hosp. přístavek
3	Ruda nad Moravou (okres Šumperk)	obestavěný prostor cca 600 m <sup>3</sup> , přízemní, bez využitého podkroví, část. podsklepený	v dobrém stavu, průběžně udržovaný, bez rekonstrukce	1391 m <sup>2</sup>	skleník, pergola,

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 185 000	0,9	1 066 500	1,09	1,07	0,82	0,95	0,98	0,99	0,881	1 209 907
2	1 650 000	0,95	1 567 500	1	1	0,96	1,07	0,96	1,03	1,016	1 543 278
3	1 199 000	0,9	1 079 100	1,03	1,10	0,78	1,06	0,98	0,98	0,9	1 199 442

<b>Celkem průměr</b>	1 317 542
<b>Minimum</b>	1 199 442
<b>Maximum</b>	1 543 278
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>	195 563
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>	1 121 979
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>	1 513 105
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: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

### **Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme

srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

**1.300.000,-Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Rodinný dům 733 256,90 Kč

##### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. Přístřešek 145 239,60 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 878 496,50 Kč**

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky 414 960,80 Kč

**2. Ocenění pozemků celkem 414 960,80 Kč**

#### **3. Ocenění trvalých porostů**

3.1. Ovocné dřeviny 1 900,60 Kč

**3. Ocenění trvalých porostů celkem 1 900,60 Kč**

**Celkem 1 295 357,90 Kč**

### **II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody**

**Srovnávací hodnota nemovitosti 1 300 000,00 Kč**

## **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti v daném místě a čase na

**1.300.000,-Kč**

Slovy: Jedenmiliontřístatisíc korun

## **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav  
Mánesova 53, 120 00 Praha 2  
IČ: 284 62 572  
Bc. Tomáš Doležal

V Praze, dne 3. 4. 2014

## **D. 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 900-172/2014 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Fotodokumentace
- III. Srovnávané nemovitosti

### I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 33</a>
Obec:	<a href="#">Bohdíkov [525804]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dolní Bohdíkov [606227]</a>
Číslo LV:	<a href="#">17</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	210
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:	<a href="#">Bohdíkov [62201]</a> ; č.p. 10; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">st. 33</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č.p. 10</a>
Adresní místa:	<a href="#">č.p. 10</a>

Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

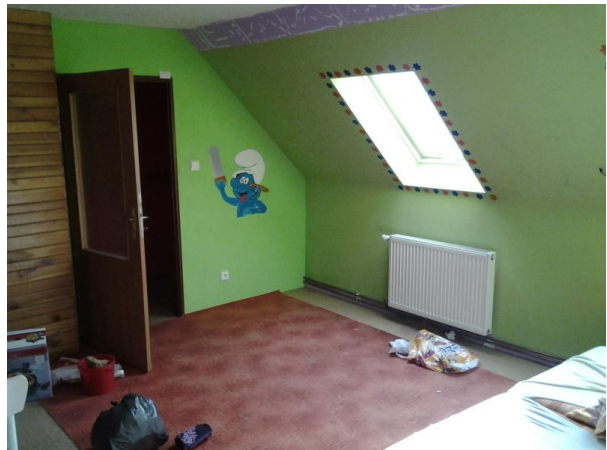
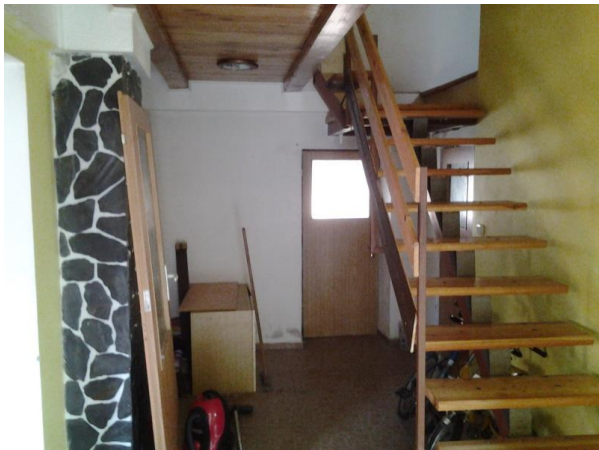
Vlastnické právo	Podíl
SJM Kuchař Vladimír a Kuchařová Soňa,	
<i>Kuchař Vladimír, č.p. 10, 78964 Bohdíkov</i>	
<i>Kuchařová Soňa, č.p. 10, 77900 Bystročice</i>	

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">238</a>
Obec:	<a href="#">Bohdíkov [525804]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dolní Bohdíkov [606227]</a>
Číslo LV:	<a href="#">17</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	576
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



## II. Fotodokumentace



### III. Srovnávané nemovitosti



#### Prodej, dům rodinný, 230 m<sup>2</sup>

<b>Zlevněno:</b>	<b>1 185 000 Kč za nemovitost</b>
Původní cena:	4 350 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	S provizí RK
Adresa:	Hanušovice (okres Šumperk)
Datum aktualizace:	Dnes
ID zakázky:	46014
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2
Plocha zastavěná:	115 m <sup>2</sup>
Plocha užitná:	230 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	230 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	240 m <sup>2</sup>
Sklep:	Ano
Garáž:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední tuhá paliva, Ústřední elektrické
Odpad:	Jímka
Elektrina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Autobus

#### Popis:

Prodej rodinného domu 6+1, 240 m<sup>2</sup>, zahrada, garáž, terasa, vinný sklep, mimo záplavové pásmo, Hanušovice Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 6+1, umístěný v obci Hanušovice, okres Šumperk. Dům se nachází v klidné části obce, na slunném místě. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům o obytné ploše 240 m<sup>2</sup> a zahradou 1373 m<sup>2</sup>. Vytápění je centrální na tuhá paliva a elektřinu, plynová přípojka je na hranici pozemku v těsné blízkosti kotelny, elektřina 220/380 V, veřejný vodovod. Odpad sveden do jímky. V přízemí domu je garáž pro dva osobní automobily, technické zázemí (kotelna a 3 sklepy), koupelna se sprchovým koutem, kuchyně s



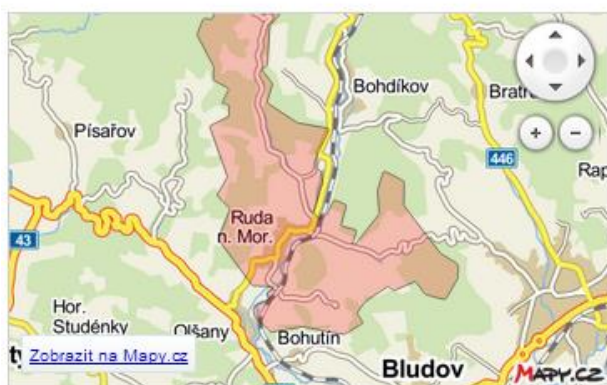
## Prodej, dům rodinný, 194 m<sup>2</sup>

Celková cena:	<b>1 650 000 Kč</b> za nemovitost včetně právního servisu
Adresa:	Bohdík (okres Šumperk)
Datum aktualizace:	04.03.2014
ID:	1213894748
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Typ domu:	Patrový
Plocha užitná:	194 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	1 474 m <sup>2</sup>
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Satelit
Elektrika:	230V, 400V
Doprava:	Silnice
Komunikace:	Asfaltová

**Popis:**  
Prodej samostatně stojícího, dvoupatrového rodinného domu v obci Bohdík (10 km od Šumperku). Dispozice: v přízemí se nachází vstupní chodba se schodištěm, kuchyně propojená s jídelnou a obývacím pokojem, ložnice, koupelna, WC a techn. místnost. V 1. patře domu jsou naplánovány 2 pokoje s krytou terasou. Na domě proběhla výměna celé střechy vč. krovů, krytiny Brama a plast oken. Celková výměra pozemku včetně zastavěné plochy činí 1.474 m<sup>2</sup>. Dům je napojen na obecní vodovod i kanalizaci. Na pozemku vlastní studna. Vytápění domu zajišťuje kotel na tuhá paliva, plyn je v domě zaveden. Za domem se nachází prostorná zahrada s hosp. přístavky. Pokud hledáte klidné bydlení v příjemném prostředí a s dobrou dostupností do Šumperku, tak jste na správné adrese. Cena uvedena vč. právních služeb.

Sdílet: [f](#) [t](#) [g+](#) [e](#)

[Nahlásit chybu](#) [Vytisknout](#)



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je město.

## Prodej, dům rodinný, 130 m<sup>2</sup>

Celková cena:	<b>1 199 000 Kč</b> za nemovitost včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu
Adresa:	Ruda nad Moravou (okres Šumperk)
Datum aktualizace:	18.01.2014
ID zakázky:	65241168
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	1
Plocha zastavěná:	761 m <sup>2</sup>
Plocha užitná:	130 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	130 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	1 391 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	630 m <sup>2</sup>
Sklep:	70 m <sup>2</sup>
Garáž:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Septik
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektrika:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Zařízeno:	Ano

**Popis:**  
Nabízíme samostatně stojící RD 6+1 s garáží a zahradou v centru obce Ruda nad Moravou. Jedná se o celopodsklepenou cihlovou stavbu s dřevěnými okny a sedlovou střechou krytou taškami, zastavěná plocha včetně nádvoří činí 761 m<sup>2</sup>, obytná je cca 130 m<sup>2</sup>. V přízemí se nachází zádveří, chodba, schodiště, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, čtyři pokoje, koupelna s vanou, koupelna s vanou a