

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 5664-507/2018**

**Objednatel znaleckého posudku:** GESTORE v.o.s. insolvenční správce  
Čechyňská 361/16  
602 00 Brno-Trnitá

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení MSPH 91 INS  
3586/2017.

**Adresa předmětu ocenění:** U Moravy 297, Leština, okres Šumperk

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 15.03.2018

**Zpracováno ke dni:** 15.03.2018

**Zhotovitel:** XP invest s.r.o. - Znalecký ústav  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Ing. Jana Fichnová  
Tel.: 737858334  
Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 27.03.2018

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. ¼ na rodinném domě č. p. 297 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 338/2 a 469/65 v obci Leština, okres Šumperk, katastrální území Leština u Zábřeha pro potřeby insolvenčního řízení MSPH 91 INS 3586/2017.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. p. 297, obec Leština
Adresa předmětu ocenění:	U Moravy 297, Leština, okres Šumperk
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Šumperk
Obec:	Leština
Ulice:	U Moravy
Katastrální území:	Leština u Zábřeha

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 15.03.2018. Prohlídka proběhla za přítomnosti pana Ondřeje Galíka.

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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, technické řešení systému INEM

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

#### **Vlastnické právo**

Galík Ondřej, U Moravy 297, 78971 Leština	¾
Galík Petr Ing., Fibichova 1586/11, Žižkov, 13000 Praha 3	¼

#### **Nemovitosti:**

Rodinný dům č. p. 297 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 338/2 a 469/65 v obci Leština, okres Šumperk, katastrální území Leština u Zábřeha.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako část dvojdomku a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je celkově podsklepený, není zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Na základě sdělení osoby přítomné během prohlídky byl objekt postaven v roce 1978.

Základy má železobetonové izolované, konstrukce objektu je zděná, tloušťka stěn je 45 cm a stropy jsou železobetonové. Střecha je rovná, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky objektu jsou břizolitové a vápenocementové, stavba není zateplena.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 4+1. V domě se nachází veranda o výměře 5,60 m<sup>2</sup>, chodba o výměře 5,63 m<sup>2</sup>, spíž o výměře 1,99 m<sup>2</sup>, komora o výměře 1,60 m<sup>2</sup>, hala o výměře 5,04 m<sup>2</sup>, schodiště o výměře 2,13 m<sup>2</sup>, komora o výměře 2,88 m<sup>2</sup>, obývací pokoj o výměře 33,86 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 16,06 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 14,37 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 14,95 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,95 m<sup>2</sup>, koupelna s WC o výměře 6,21 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 13,62 m<sup>2</sup>, terasa o výměře 21,37 m<sup>2</sup>, balkon o výměře 7,46 m<sup>2</sup>, sklep o výměře 54,66 m<sup>2</sup>, garáž o výměře 19,16 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 125,91 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 228,55 m<sup>2</sup>.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde použita původní dřevěná okna s dvojsklem, v části objektu s žaluziemi. Orientace obytných prostor je na sever a jih. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a klasická toaleta a WC je vybaveno klasickou toaletou a umyvadlem. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha z tabulí Jespil, kuchyně má na podlaze keramickou dlažbu, koupelna má na podlaze keramickou dlažbu a v chodbě je keramická dlažba. V ostatních místnostech je podlaha řešena keramickou dlažbou nebo tabulemi Jespil.

Dalším vybavením domu jsou vestavěné skříně, krb a digestoř.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpady jsou svedeny do jímky a zemní plyn zde není zaveden (plyn je na hranici pozemku). Dům je vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa představují závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody využíván bojler.

Stěny jsou bez vad, střecha na domě je bez vad, střecha na verandě je poškozená (zatéká na WC a v komoře), okna jsou zastaralá, podlahy v objektu jsou bez vad, vady vybavení nejsou a rozvody v objektu jsou bez vad. Rodinný dům je v dobrém stavu.

Na oploceném pozemku se nachází: okrasné a ovocné dřeviny. Pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. K objektu náleží skleník a udírna.

Objekt je postaven na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s

omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. Kromě obecního úřadu zde nejsou žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Během povodní v roce 1997 byl dům v záplavovém území, podle aktuálních údajů VÚV T.G.Masaryka je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav (viz příloha).

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Ve sklepě domu je sauna, která je však od povodní v roce 1997 mimo provoz.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	část dvojdomku
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	celkové
	Podkroví	ne
	Půda	ne
	Dům byl postaven v roce	1978
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	zděná
	Stropy	železobetonové
	Tloušťka stěn	45 cm
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	břizolitové, vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Typ oken v domě	původní dřevěná s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	sever, jih
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo, klasická toaleta
	Toaleta(y)	klasická toaleta, umyvadlo

Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák	
	Dispozice RD	4+1	
		Ostatní prostory	veranda 5,60 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	chodba 5,63 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	spíž 1,99 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	komora 1,60 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	hala 5,04 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	schodiště 2,13 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	komora 2,88 m <sup>2</sup>
		Pokoj	obývací pokoj 33,86 m <sup>2</sup>
		Pokoj	pokoj 16,06 m <sup>2</sup>
		Pokoj	pokoj 14,37 m <sup>2</sup>
		Pokoj	pokoj 14,95 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC 1,95 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna s WC 6,21 m <sup>2</sup>
		Kuchyně	Kuchyně 13,62 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha		125,91 m <sup>2</sup>
		příslušenství	terasa 21,37 m <sup>2</sup>
		příslušenství	balkon 7,46 m <sup>2</sup>
		příslušenství	sklep 54,66 m <sup>2</sup>
		příslušenství	garáž 19,16 m <sup>2</sup>
	Podlahová plocha vč. příslušenství		228,55 m <sup>2</sup>
Elektřina		230V a 400V	
Vodovod		vodovod	
Svod splašek		jímka	
Plynovod		Ne (na hranici pozemku)	
Řešení vytápění v domě		kotel na tuhá paliva	
Topná tělesa		závěsné radiátory	
Řešení ohřevu vody		bojler	
Podlahy v domě		místnosti: tabule Jespil kuchyně: keramická dlažba	

		koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: keramická dlažba, tabule Jespil
	Popis stavu rodinného domu	dobrý
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: zastaralý prvek střecha nad domem: bez vad střecha nad verandou: špatná izolace terasy (zatékání v komoře a na WC) zdivo: bez vad
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	skleník, udírna
	Sklon pozemku	rovinatý
	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 okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, podle aktuálních údajů VÚV T.G.Masaryka je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>	Ve sklepech domu je sauna, která je však od povodní v roce 1997 mimo provoz.	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 15.03.2018 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. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování

stejně 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 věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě 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. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) 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 směřena. 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. p. 297, obec Leština

Rodinný dům č. p. 297 v ulici U Moravy, obec Leština					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	U Moravy, Leština, okres Šumperk	125.91 m <sup>2</sup> , 4+1, podsklepený: celkové	Dobrý	626 m <sup>2</sup>	elektrina, vodovod, jímka, plyn na hranici pozemku
<b>1</b>	Drozdov, okres Šumperk	140 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	467 m <sup>2</sup>	elektrina, kanalizace
<b>2</b>	Hlivice, Medlov, okres Olomouc	110 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	515 m <sup>2</sup>	elektrina, vodovod, studna, kanalizace, plyn
<b>3</b>	Bušín, okres Šumperk	95 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	518 m <sup>2</sup>	elektrina, studna, septik
<b>4</b>	Police, okres Šumperk	125 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	310 m <sup>2</sup>	elektrina, vodovod, septik
<b>5</b>	Malá Strana, Dubicko, okres Šumperk	170 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	1126 m <sup>2</sup>	elektrina, vodovod, studna, kanalizace, plyn

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	10.642,86 Kč	0.9	9.578,57 Kč	0.97	0.99	1.02	0.89	1.00	1.10	0.9589	9.989,13 Kč
2	13.636,36 Kč	0.9	12.272,73 Kč	0.99	1.01	1.02	0.92	1.03	1.10	1.0631	11.544,29 Kč
3	12.578,95 Kč	0.9	11.321,05 Kč	0.98	1.02	1.02	0.92	0.99	1.10	1.0215	11.082,77 Kč
4	12.640,00 Kč	0.9	11.376,00 Kč	0.99	1.00	1.10	0.77	1.00	1.10	0.9224	12.333,05 Kč
5	12.882,35 Kč	0.9	11.594,12 Kč	1.00	0.98	1.02	1.20	1.03	1.10	1.3591	8.530,73 Kč
<b>Celkem průměr</b>											10.695,99 Kč
<b>Minimum</b>											8.530,73 Kč
<b>Maximum</b>											12.333,05 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											1.477,94 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											9.218,05 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											12.173,93 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: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou také srovnatelné.

#### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$10.695,99 \text{ Kč/m}^2$$

\*

$$\frac{125,91 \text{ m}^2}{10.695,99 \text{ Kč/m}^2}$$

$$= 1.346.732 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.347.000,-- \text{ Kč}$$

Po úpravě ceny vlastnickým podílem 1/4 je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti:

$$337.000,-- \text{ Kč}$$

## II) Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č. p. 297 v ulici U Moravy, obec Leština					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	U Moravy, Leština, okres Šumperk	125.91 m <sup>2</sup> , 4+1, podsklepený: celkové	Dobrý	626 m <sup>2</sup>	elektrina, vodovod, jímka, plyn na hranici pozemku
<b>1</b>	Drozdov, okres Šumperk	140 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	467 m <sup>2</sup>	elektrina, kanalizace
<b>2</b>	Hlivice, Medlov, okres Olomouc	110 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	515 m <sup>2</sup>	elektrina, vodovod, studna, kanalizace, plyn
<b>3</b>	Bušín, okres Šumperk	95 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	518 m <sup>2</sup>	elektrina, studna, septik
<b>4</b>	Police, okres Šumperk	125 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	310 m <sup>2</sup>	elektrina, vodovod, septik
<b>5</b>	Malá Strana, Dubicko, okres Šumperk	170 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	1126 m <sup>2</sup>	elektrina, vodovod, studna, kanalizace, plyn

### Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	10.642,86	0,90	9.578,57
2	13.636,36	0,90	12.272,73
3	12.578,95	0,90	11.321,05
4	12.640,00	0,90	11.376,00
5	12.882,35	0,90	11.594,12
Maximální hodnota		12.272,73	(případ č.2)
Minimální hodnota		9.578,57	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,2813	OK
<b>Aritmetický průměr</b>		<b>11.228,49</b>	

### II. a) Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 297 v ulici U Moravy, obec Leština						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	U Moravy, Leština, okres Šumperk	125.91 m <sup>2</sup> , 4+1, podsklepený: celkové	Dobrý	626 m <sup>2</sup>	elektrina, vodovod, jímka, plyn na hranici pozemku	X
<b>1</b>	Drozdov, okres Šumperk	140 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	467 m <sup>2</sup>	elektrina, kanalizace	2
<b>2</b>	Hlivice, Medlov, okres Olomouc	110 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	515 m <sup>2</sup>	elektrina, vodovod, studna, kanalizace, plyn	3
<b>3</b>	Bušín, okres Šumperk	95 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	518 m <sup>2</sup>	elektrina, studna, septik	3
<b>4</b>	Police, okres Šumperk	125 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	310 m <sup>2</sup>	elektrina, vodovod, septik	2
<b>5</b>	Malá Strana, Dubicko, okres Šumperk	170 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	1126 m <sup>2</sup>	elektrina, vodovod, studna, kanalizace, plyn	1

## Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	10.642,86	0,90	9.578,57	2	19.157,14
2	13.636,36	0,90	12.272,73	3	36.818,19
3	12.578,95	0,90	11.321,05	3	33.963,15
4	12.640,00	0,90	11.376,00	2	22.752,00
5	12.882,35	0,90	11.594,12	1	11.594,12
Mezisoučet				11	124.284,60
<b><u>Celkem</u></b>					<b><u>11.298,60</u></b>

**Základní cena: 11.298,60 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$11.298,60 * 0,9000 = 10.168,74 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$10.168,74 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 125,91 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 1.280.346,05 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.280.000,-- \text{ Kč}$$

Po úpravě ceny vlastnickým podílem 1/4 je cena dle metodiky ÚZSVM:

$$320.000,-- \text{ Kč}$$

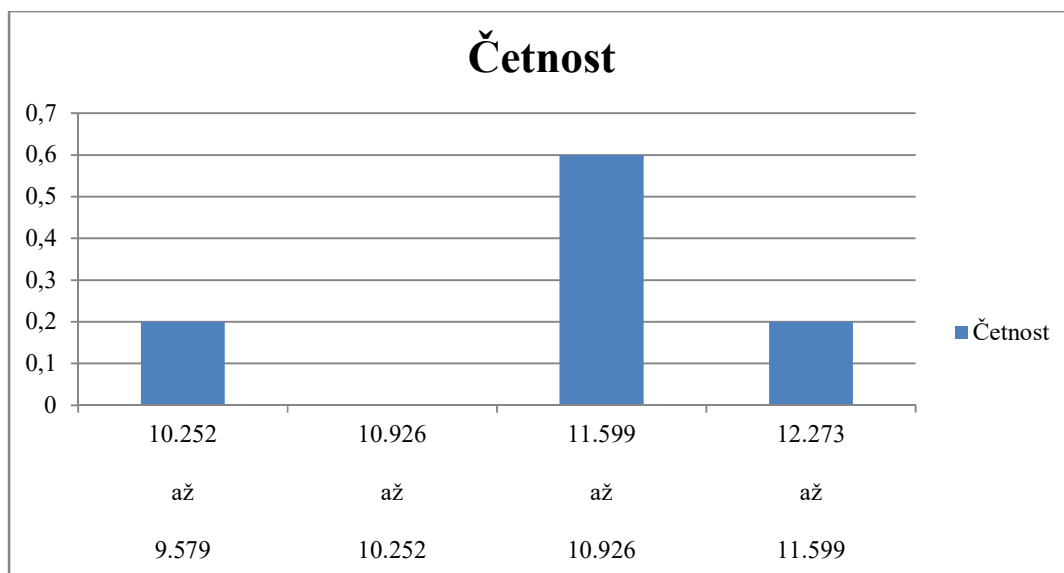
## **II. b) Výpočet dle metodiky MFČR**

### Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	10.643	0,90	9.578,57
2	13.636	0,90	12.272,73
3	12.579	0,90	11.321,05
4	12.640	0,90	11.376,00
5	12.882	0,90	11.594,12
Střední hodnota			11.228,49
Medián			11.376,00
Rozdíl max-min			2.694,16
Minimum			9.578,57
Maximum			12.272,73

## Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
9.579	až	10.252	1	0.2
10.252	až	10.926	0	0
10.926	až	11.599	3	0.6
11.599	až	12.273	1	0.2



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 10.925,65 Kč/m<sup>2</sup> do 11.599,18 Kč/m<sup>2</sup>

\* 125,91 m<sup>2</sup>

od 1.375.648,59 Kč do 1.460.452,75 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1.380.000,-- Kč do 1.460.000,-- Kč

Po úpravě ceny vlastnickým podílem 1/4 je cena dle metodiky MFČR:

od 345.000,-- Kč do 365.000,-- Kč

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**337.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**320.000,-- Kč**

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

**od 345.000,-- Kč do 365.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti je obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši id. ¼ na předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**340.000 Kč**

Slovy: třistačtyřicet tisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest s.r.o. - Znalecký ústav  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Ing. Jana Fichnová  
Tel.: 737858334  
Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 27.03.2018

## **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 5664-507/2018 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	221
Katastrální území:	<a href="#">Leština u Zábřeha [680524]</a>

Zobrazení v mapě

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Galík Ondřej, U Moravy 297, 78971 Leština	3/4
Galík Petr Ing., Fibichova 1586/11, Žižkov, 13000 Praha 3	1/4

#### Pozemky

Parcelní číslo
<a href="#">st. 338/2: součástí pozemku je stavba</a>
<a href="#">469/65</a>

#### Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

#### Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

#### Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.03.2018 11:00:00.



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 338/2
Obec:	Leština [537713]
Katastrální území:	Leština u Zábřeha [680524]
Číslo LV:	221
Výměra [m²]:	107
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Leština [80527] č. p. 297, rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 338/2
Stavěbní objekt:	č. p. 297
Ulice:	U Moravy
Adresní místa:	U Moravy č. p. 297

## Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Galk Ondřej, U Moravy 297, 78971 Leština	3/4
Galk Petr Ing., Fibichova 1586/11, Žďakov, 13000 Praha 3	1/4

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nalženi exekuce - Ing. Galk Petr
Zahájení exekuce - Ing. Galk Petr
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské

## Jiné zápisy

Typ
Podání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí soudce zástav práva
Změna výměr obnovou operátu

## Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.03.2018 11:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	469/65
Obec:	Leština (537713)
Katastrální území:	Leština u Zábřeha (680524)
Číslo LV:	221
Výměra (m²):	519
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
Galk Ondřej, U Moravy 297, 78971 Leština	3/4
Galk Petr Ing., Fibichova 1586/11, Žďakov, 13000 Praha 3	1/4

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52222	519

### Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Ing. Galk Petr
Zahájení exekuce - Ing. Galk Petr
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské

### Jiné zápisy

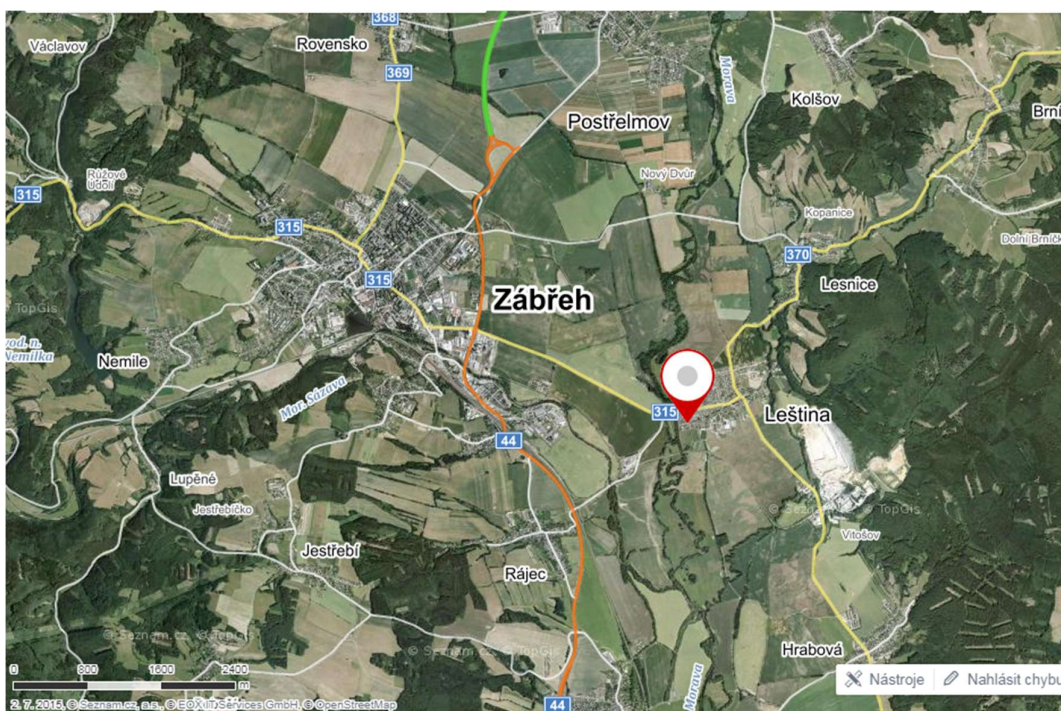
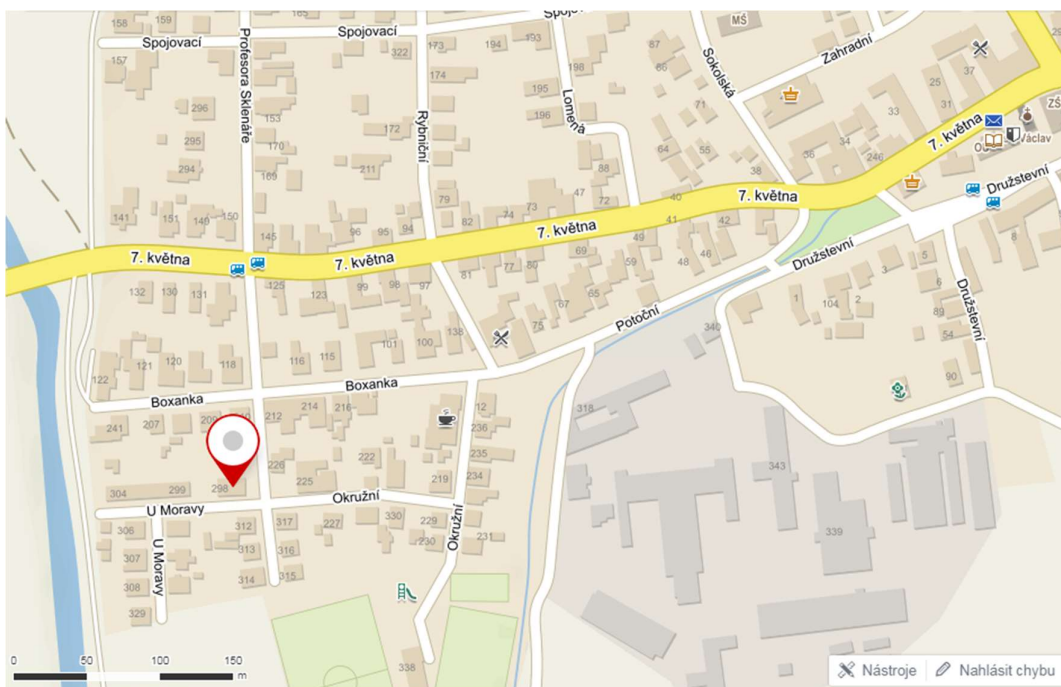
Typ
Podán návrh na nařiz. výkonu rozh. řízením soudc. zástav. práva

### ☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

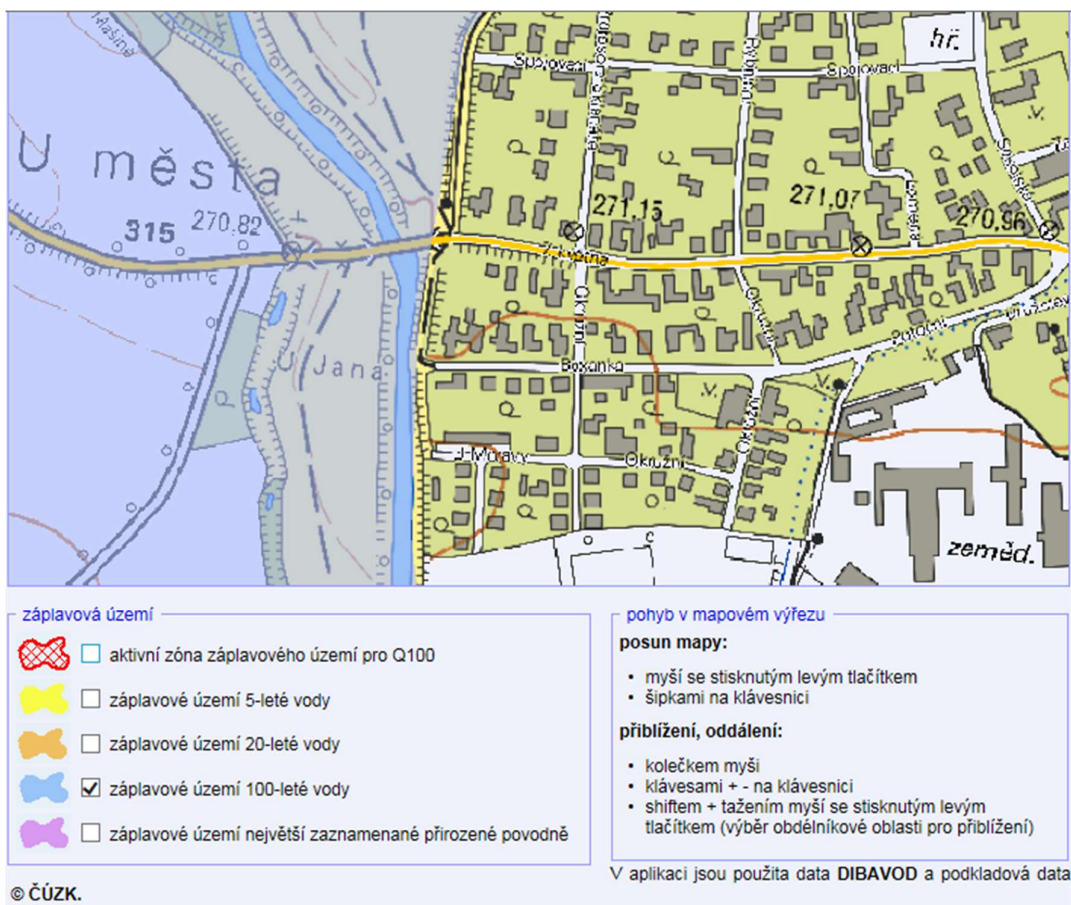
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.03.2018 11:00:00.

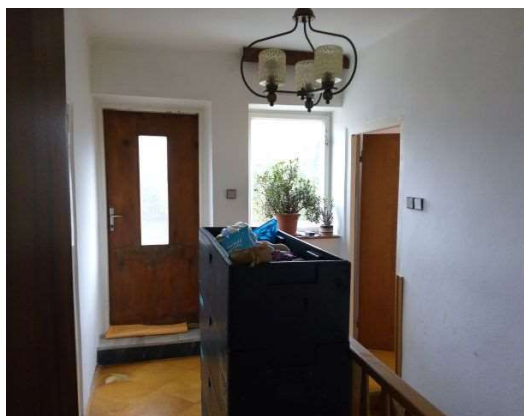
## Mapy oblasti

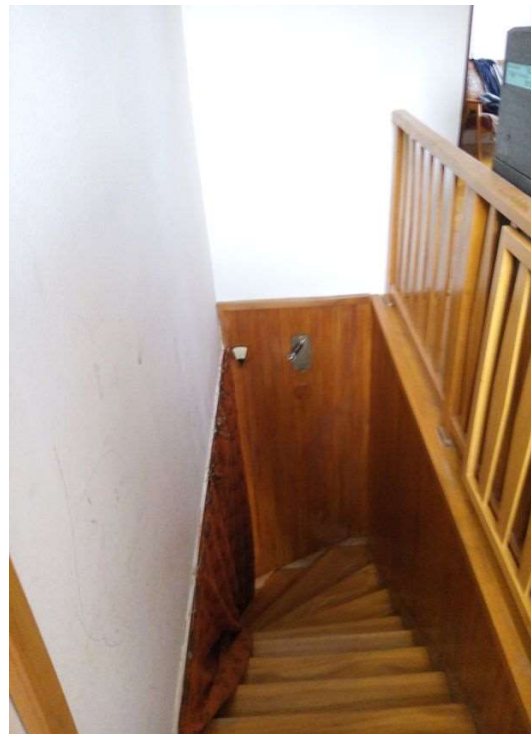


## Snímek z prohlížečky záplavových území



## Pořízená fotodokumentace













## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 140 m<sup>2</sup>, Drozdov, okres Šumperk**

**Celková cena:** 1.490.000 Kč

**Adresa:** Drozdov, okres Šumperk

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



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

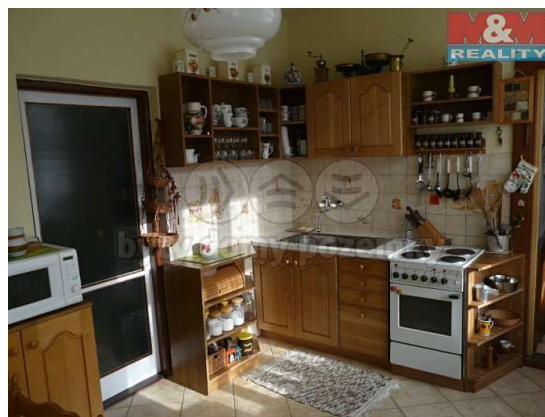
Adresa	Drozdov, okres Šumperk	Plocha užitná	140
Cena	1490000	Podlahová plocha	140
Poznámka k ceně	1 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	467
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	297	Umístění objektu	Klidná část obce

#### Slovní popis

Prodej domu v obci Drozdov, vzdálené cca 7 km od města Zábřeh. Dům prošel v roce 2007 rekonstrukcí, je v dobrém technickém stavu, vhodný k nastěhování bez dalších úprav. V domě se nachází kuchyň, za ní pracovna, koupelna s WC (s klenbovými

stropy), přes verandu se jde do obývacího pokoje, za kterým je ložnice, v přízemí na úrovni zahrady se nachází lovecký pokoj. Dále je v domě půda a sklep. Všechny místnosti jsou prostorné, dům je dispozičně členitý. Pozemek o výměře 467 m<sup>2</sup> s kůlnou a zahradním domkem. Dům je vhodný k trvalému bydlení i rekreaci (nedaleko lyžař. areálů Dolní Morava a SKI PARK Červená Voda). Klidná lokalita. Možnost financování hypotečním úvěrem.

#### 4. Fotodokumentace



#### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

##### 1. Identifikace

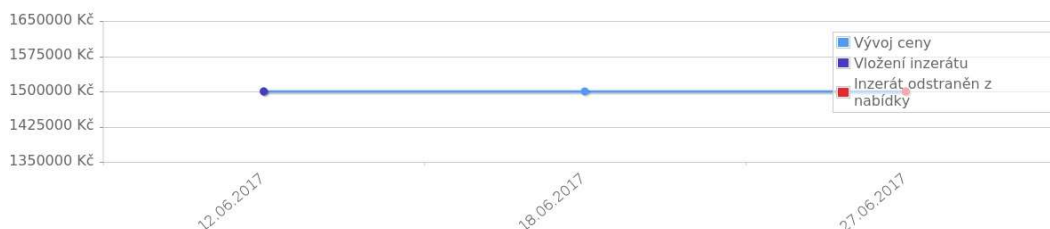


**Prodej, Rodinný dům, 110 m<sup>2</sup>, Medlov - Hlivice, okres Olomouc**

**Celková cena: 1.500.000 Kč**

**Adresa: Hlivice, Medlov, okres Olomouc**

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



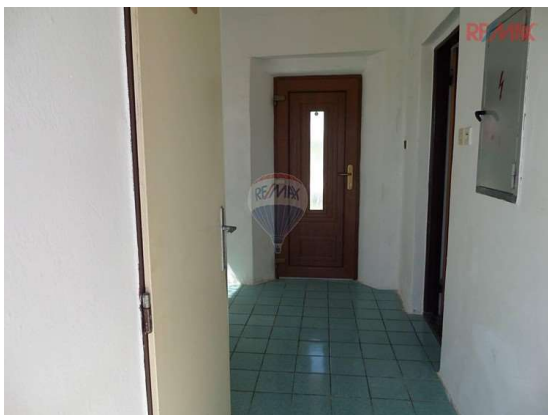
## 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Medlov - Hlívce, okres Olomouc	<b>Plocha užitná</b>	110
<b>Cena</b>	1500000	<b>Podlahová plocha</b>	Neuvedeno
<b>Poznámka k ceně</b>	1 500 000 Kč za nemovitost	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	515
<b>Provize</b>	Neuvedeno	<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Konstrukce budovy</b>	Smišená	<b>Voda</b>	Neuvedeno
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	1	<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	515	<b>Umístění objektu</b>	Neuvedeno

### Slovní popis

Prodej rodinného domu v obci Hlívce, 4 km od obce Úsov. Dům je samostatně stojící téměř na konci obce, v klidné lokalitě se zahradou o velikosti 1 329 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří je 515 m<sup>2</sup>. K domu náleží hospodářské přístavky, v přední části pozemku je studna a parkovací stání. Dům je dispozičně řešený jako 3+1 s možností půdní vestavby. V přízemí jsou dva pokoje s kuchyní, koupelnou a WC v 1.np je pokoj s možností vstupu na terasu (terasa se musí dokončit), chodba a vstup na půdu. Okna + vstupní dveře jsou plastová, jen v 1np je okno původní. Schody do 1np jsou dřevěná v dobrém stavu. Vytápění domu je lokální na plyn-tuhá paliva, ohřev vody el. bojler, voda obecní nebo ze studny, kanalizace veřejná. Dům i zahrada jsou udržované, v zadní části zahrady lze vybudovat bazén, terasu s pergolou a grilem. Spojení do obce autobusem, škola, školka, obchody v obci Medlov, zdravotnická péče v městě Uničov. Doporučuji prohlídku. Více informací Vám ráda zodpovím na prohlídce. V současné době se zpracovává PENB, v tabulce je tedy zatím bohužel uvedena nejhorší energetická třída.

#### 4. Fotodokumentace



#### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

##### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 95 m<sup>2</sup>, Bušín, okres Šumperk**

**Celková cena: 1.195.000 Kč**

**Adresa: Bušín, okres Šumperk**

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



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

<b>Adresa</b>	Bušín, okres Šumperk	<b>Plocha užitná</b>	518
<b>Cena</b>	1195000	<b>Podlahová plocha</b>	95
<b>Poznámka k ceně</b>	1 195 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	518
<b>Provize</b>	Neuvedeno	<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Voda</b>	Místní zdroj
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Odpad</b>	Septik
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2	<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	140	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce

## Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům s přilehlou zahradou o celkové ploše 518 m<sup>2</sup>. Dispozice - veranda, vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, komora, koupelna s WC, sklad. 2. NP - chodba, pokoj se vstupem na lodžii a pokoj se vstupem na terasu. Technická část - dílna, garáž, kůlna a zahradní domek. V roce 2010 prošla nemovitost částečnou rekonstrukcí - elektroinstalace, voda, odpady, kuchyňská linka, ústřední topení a střešní krytina. Pro více informací volejte makléři.

## 4. Fotodokumentace





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

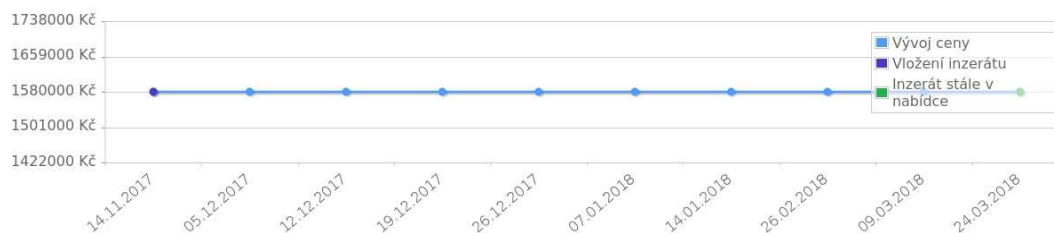


**Prodej, Rodinný dům, 125 m<sup>2</sup>, Police, okres Šumperk**

**Celková cena:** 1.580.000 Kč

**Adresa:** Police, okres Šumperk

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



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

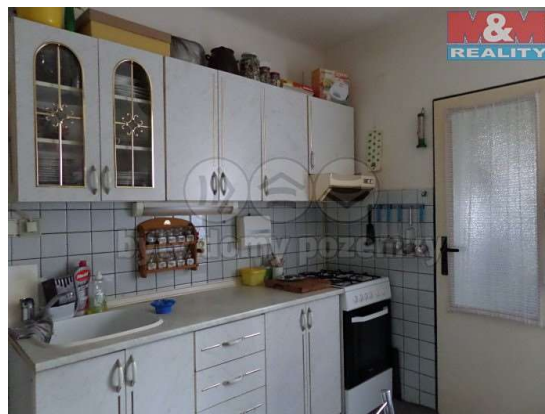
<b>Adresa</b>	Police, okres Šumperk	<b>Plocha užitná</b>	125
<b>Cena</b>	1580000	<b>Podlahová plocha</b>	130
<b>Poznámka k ceně</b>	1 580 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	310
<b>Provize</b>	Neuvedeno	<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Voda</b>	Neuvedeno
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Odpad</b>	Septik
<b>Počet nadzemních</b>	Neuvedeno	<b>Plyn</b>	Neuvedeno

<b>podlaží</b>			
<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý	<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	94	<b>Umístění objektu</b>	Centrum obce

## Slovní popis

Po dohodě s vlastníkem exkluzivně nabízíme prodej podsklepeného rodinného domu se zahrádkou v obci Police, okres Šumperk. Z hlediska počtu místností se jedná o dům v dispozici 4+1 a s velkým balkonem. Výhodou je, že s výjimkou jednoho menšího pokoje za obývacím pokojem všechny ostatní místnosti jsou neprůchozí se vstupem ze středové chodby. Vytápění je řešeno velmi účelně alternativně, a to s rozvodem do radiátorů buď kotlem na tuhá paliva nebo elektrokotlem, a dále v největší místnosti křbovými kamny s nuceným odtažením tepla do všech pokojů, včetně koupelny. Ohřev teplé vody je zajišťován bojlerem. Součástí prodávané nemovitosti je také od domu přibližně 30 m vzdálená menší oplocená zahrada. Předností jsou nízké provozní náklady na užívání domu. Spádově obci Police je nejbližší město Úsov s téměř plnou občanskou vybaveností a dále potom města Mohelnice, Zábřeh a Uničov s dojezdovou vzdáleností do 14 km. Vlastním klientům pomůžeme s výhodným financováním. Určitě doporučujeme prohlídku.

## 4. Fotodokumentace





## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 170 m<sup>2</sup>, Dubicko, okres Šumperk**

**Celková cena:** 2.190.000 Kč

**Adresa:** Malá Strana, Dubicko, okres Šumperk

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



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

<b>Adresa</b>	Dubicko, okres Šumperk	<b>Plocha užitná</b>	170
<b>Cena</b>	2190000	<b>Podlahová plocha</b>	Neuvedeno
<b>Poznámka k ceně</b>	2 190 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Plocha přidruženého pozemku</b>	1126
<b>Provize</b>	Neuvedeno	<b>Elektřina</b>	Neuvedeno
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Voda</b>	Neuvedeno
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2	<b>Plyn</b>	Neuvedeno
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Topení</b>	Neuvedeno
<b>Zastavěná plocha (m2)</b>	246	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce

### Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Dubicko, okr. Šumperk. V domě se nachází 7 obytných místností, z toho v 1. patře tři pokoje - ložnice, obývací pokoj, kuchyň, koupelna, WC a spižárna. V přízemí jsou 3 obytné místnosti, ze dvou v nich je i menší kuchyňská linka. Dále k domu náleží garáž na 2 auta, dílna, 2 spiže, 3 technické místnosti a kotelna. Dům je částečně podsklepen. Na zahradě je zastřešená terasa s posezením. Dům je napojen na obecní vodu i kanalizaci, topení ústřední na plyn nebo akumulární kamna. Voda je ohřívána elektrickým bojlerem. Dům má dva samostatné vchody a vlastní studnu. V obci je MŠ, ZŠ, lékaři, zubař, obchody a sportovní zázemí. Doporučujeme osobní prohlídku. S financováním Vám rádi pomohou naši finanční specialisté. Více informací u makléře.

### 4. Fotodokumentace



