Ing. Helena FILIPOVÁ
znalkyně pro obor ekonomika
odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 04-766-2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) bytové jednotky č. 3/4 s příslušenstvím zapsané na LV č. 168 a 173, obec Staré Město, k.ú. Nová Seninka

Znalec: Ing. Helena Filipová
Nový Malín 932
788 03 Nový Malín 932
e-mail: filipova.helena@email.cz

Zadavatel: Farma Pohoda, s.r.o., IČ: 25006169
Kladská 171
78832 Staré Město

TRŽNÍ HODNOTA	**1 410 000 Kč**

Počet stran: 18 Počet vyhotovení: 2 Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.2.2024 Vyhotoveno: V Novém Malíně 03.03.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) bytové jednotky č. 3/4 s příslušenstvím zapsané na LV č. 168 a 173, obec Staré Město, k.ú. Nová Seninka, na základě objednávky ze dne 19.1.2024.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení aktuální obvyklé ceny (tržní hodnoty) bytové jednotky č. 3/4 s příslušenstvím zapsané na LV č. 168 a 173, obec Staré Město, k.ú. Nová Seninka, pro potřeby majitele nemovitosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Stanovení aktuální obvyklé ceny (tržní hodnoty) bytové jednotky č. 3/4 s příslušenstvím zapsané na LV č. 168 a 173, obec Staré Město, k.ú. Nová Seninka. Další skutečnosti nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.2.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zjištění informací o předmětné bytové jednotce, stavbě a pozemku z internetového prohlížeče web. stránka http://nahlizenidokn.cuzk.cz/, http://uap.olkraj.cz/ a https://mapy.cz/.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace z internetového prohlížeče web. stránka http://nahlizenidokn.cuzk.cz/, http://uap.olkraj.cz/ a https://mapy.cz/ ze dne 3.3.2024
- kupní smlouva ze dne 7.5.2010
- informace o stavu nemovitosti od majitele nemovitosti ke dni 15.2.2024

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Informace sbírané: informace od klienta, kupní smlouva, informace z web. stránka http://nahlizenidokn.cuzk.cz/, http://uap.olkraj.cz/ https://mapy.cz/
Informace tvořené: prohlídka nemovitosti

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a

bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:
Metoda věcné hodnoty
Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová
Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

V odůvodněných případech v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. a vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, nelze-li obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba „tržní hodnotou“, která v souladu s § 1b oceňovací vyhlášky vychází z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového, se zohledněním tržního rizika a předpokládaného vývoje na dílčím trhu, na kterém by byl předmět ocenění obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Informace sbírané: informace od klienta, kupní smlouva, informace z web. stránka
http://nahlizenidokn.cuzk.cz/, http://uap.olkraj.cz/ https://mapy.cz/
Informace tvořené: prohlídka nemovitosti

3.2. Popis postupu při zpracování dat

- získání informací o lokalitě, občanské vybavenosti, poloze nemovitosti, povodňové zóně
- získání informací o nemovitosti - informace od majitele, z katastru nemovitostí, z internetového prohlížeče
- získání dat pro porovnávací metodu - realizované prodeje a nabídky realitních kanceláří podobných nemovitostí v podobné lokalitě
- ocenění dle vyhlášky nákladovým způsobem

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Olomoucký, okres Šumperk, obec Staré Město, k.ú. Nová Seninka
Adresa nemovité věci:	Nová Seninka 3, 788 32 Staré Město

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 168: Farma Pohoda s.r.o., Kladská 171, 788 32 Staré Město, LV: 173, podíl 1 / 4
LV č. 173: Farma Pohoda s.r.o., Kladská 171, 788 32 Staré Město, LV: 173, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Výkresová dokumentace nemovitosti nebyla předložena.

Místopis

Staré Město je město ležící na severu Moravy mezi Králickým Sněžníkem, Rychlebskými horami a Hrubým Jeseníkem na říčce Krupá. Žije zde přibližně 1 700 obyvatel. Město lze využít výchozí bod pro turistické a trampské výpravy do okolních hor. Lokální železniční trať spojuje město s Hanušovicemi, kde jsou přípoje na vlaky Olomouc – Jeseník. K odlišení od ostatních míst se stejným názvem je někdy označováno také jako Staré Město pod Sněžníkem.

Nová Seninka je v současnosti částí Starého Města, v minulosti však bývala samostatnou obcí. Nová Seninka leží cca 4,5 km SZ směrem od Starého Města. V této části obce je zastávka autobusu, ale není zde občanská vybavenost.

Oceňovaná nemovitost se nachází ve východní okrajové části obce Nová Seninka.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace		☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon			

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

316/10, 316/5	ostatní plocha, jiná plocha - ČR, Státní pozemkový úřad
316/9, 316/7	ostatní plocha, jiná plocha - Město Staré Město

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 3/4 (LV č. 173) s příslušenstvím - spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na domě č.p. 3 a pozemku p.č. st. 155/1 (LV č. 168), k.ú. Nová Seninka.

Bytový dům č.p. 3 je samostatně stojící, zděný a byl postaven cca v roce 1960 (nebylo doloženo). Dům byl průběžně udržován a modernizován, ale v minulých letech nebyla provedena revitalizace, objekt je spíše v původním stavu.

Dům má 1 vchod se 2 NP, sedlovou střechu a je podsklepený. V domě jsou 4 byty. Společné prostory kromě chodby tvoří i sklepy a půda.

Bytová jednotka č. 3/4 se nachází na 2. NP vpravo a má dispozici 3+1.

V bytě byla v roce 2011 provedena celková rekonstrukce včetně výměny oken za plastová. Vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 3/4 s příslušenstvím
2. Pozemek p.č. st. 155/1

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
   1.1. Bytová jednotka č. 3/4 s příslušenstvím

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

- zjištění velikosti, stavu, polohy, příslušenství, rizik a ostatních kritérií oceňované nemovitosti na základě informací z katastru nemovitostí a internetu
- stanovení výsledné ceny oceňované nemovitosti na základě znaleckých standardů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 3/4 s příslušenstvím
Adresa předmětu ocenění:	Nová Seninka 3 788 32 Staré Město
LV:	168, 173
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Šumperk
Obec:	Staré Město
Katastrální území:	Nová Seninka
Počet obyvatel:	1 724

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 121,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - 1724 obyvatel	III	0,70
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 elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **564,00 Kč/m²**

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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a	II	1,10

obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách - lyžařská střediska		
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}880}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - rekreační oblast, špatná dostupnost nákupních možností, ZŠ a MŠ	I	-0,02

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}808}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,711**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,808**

1. Bytová jednotka č. 3/4 s příslušenstvím

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	54 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2011
Základní cena ZC (příloha č. 27):	33 707,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu		koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	4,80 *	1,00 =	4,80 m^2
koupelna:	4,30 *	1,00 =	4,30 m^2
WC:	0,75 *	1,00 =	0,75 m^2
kuchyň:	5,75 *	1,00 =	5,75 m^2
pokoj:	9,80 *	1,00 =	9,80 m^2
pokoj:	19,45 *	1,00 =	19,45 m^2
pokoj:	14,75 *	1,00 =	14,75 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			59,60 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad - sklep, půda	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na tuhá paliva	I	-0,10
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 13 let po celkové rekonstrukci:

s = 1 - 0,005 * (13 + 15)= **0,860**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}860 = \mathbf{0{,}834}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,880**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,808**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 33 707,- Kč/m^2 * 0,834 = 28 111,64 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 59,60 m^2 * 28 111,64 Kč/m^2 * 0,880 * 0,808= 1 191 314,63 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 191 314,63 Kč

2. Pozemek p.č. st. 155/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,808**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,808 = **0,808**

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	564,-	0,808		455,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 155/1	157	455,71	71 546,47
Stavební pozemek - celkem			157		**71 546,47**
Pozemek p.č. st. 155/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**71 546,47 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 4
Pozemek p.č. st. 155/1 - zjištěná cena celkem				**=**	**17 886,62 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 3/4 s příslušenstvím

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	59,60 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Jindřichov**
Lokalita: Jindřichov
Popis: Byt o dispozici 3 + 1 v obci Jindřichov. Tento byt je v osobním vlastnictví a nachází se na 5. NP plně revitalizovaného panelového domu, který je ve velmi dobrém stavu. K bytu přísluší sklep a uzavřená lodžie. Interiér bytu je po drobné modernizaci koupelny a kuchyně, avšak jinak se nachází v původním stavu s plastovými okny. Byt sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, samostatného WC, spíže a šatny. Před domem je k dispozici prostorné parkoviště. Nadstandartním bonusem této nabídky je garáž, která se nachází hned za domem. Vytápění bytu i ohřev vody je řešen vlastní plynovou kotelnou, která je umístěna přímo v domě.
Podlaží: 5
Dispozice: 3+1
Typ stavby: panel
Užitná plocha: 68,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - podobná velikost	1,00
K3 Poloha - výhodnější lokalita	0,98
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení (vytápění)	0,95
K5 Celkový stav - horší stav bytu	1,05

K6 Příslušenství - sklep, lodžie			0,95	Zdroj: www.sreality.cz
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 5. NP s výtahem			1,01	
Cena [Kč] k 03.03.2024	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
1 790 000	68,00	26 324	0,84	**22 112**

Název: **Loučná nad Desnou - Rejhotice**
Lokalita: Loučná nad Desnou - Rejhotice
Popis: Prodej zděného bytu 2+1 v Loučné nad Desnou - Rejhoticích. Byt se nachází v 1. patře domu. K bytu patří komora v mezipatře, sklep a prostor na půdě. V bytě je etážové topení (kotel na tuhá paliva), okna jsou plastová, ohřev vody el. bojlerem, na podlahách je PVC, parkety a prkenné podlahy. K užívání je zahrádka u domu, sklad paliva a kryté stání pro auto.
Podlaží: 2
Dispozice: 2+1
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 75,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - větší byt			1,02	
K3 Poloha - výhodnější lokalita			0,92	
K4 Provedení a vybavení - podobné			1,00	
K5 Celkový stav - horší stav			1,05	
K6 Příslušenství - komora, sklep, půda, zahrádka, kryté stání			0,94	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 2. NP			1,00	Zdroj: www.sreality.cz
Cena [Kč] k 03.03.2024	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
1 500 000	75,00	20 000	0,83	**16 600**

Název: **Staré Město**
Lokalita: Staré Město
Popis: Nabízíme prodej cihlového bytu s dispozicí 1+1, který se nachází ve Starém Městě.
Byt se nachází na 1. NP s výhledem na Kralický Sněžník a je v dobrém stavu. Má prostornou předsíň s úložným prostorem, na podlahách dlažbu, z části koberce a PVC. Součástí bytu je zařízená kuchyňská linka i se spotřebiči. Koupelna se sprchovým koutem a toaletou prošla nedávnou rekonstrukcí. Součástí bytu je sklep. kóje a společné prostory. V celém domě je 5 bytových jednotky.
Podlaží: 1
Dispozice: 1+1
Typ stavby: cihlové
Užitná plocha: 34,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - menší byt			0,95	
K3 Poloha - výhodnější lokalita			0,92	
K4 Provedení a vybavení - podobné			1,00	
K5 Celkový stav - horší stav			1,02	
K6 Příslušenství - sklep			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 1. NP			1,00	Zdroj: https://www.sreality.cz/
Cena [Kč] k 03.03.2024	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
1 389 000	34,00	40 853	0,80	**32 682**

Název: **Hanušovice**

Lokalita: Osvobození, Hanušovice

Popis: Dovolujeme si vám nabídnout byt 2+1 ve 3. NP s podílem na zahradě, kde jsou zahrádky, posezení, s podílem na pozemku a vlastní kůlnou. V bytě jsou nové rozvody vody, elektřina v mědi, vyvložkovaný komín, kde jsou připojena kamna s výměníkem. Dům je izolován proti vlhkosti, a je zateplen. V koupelně rohová vana, žebřík, a wc. Předsíň je obložena dřevem, v obývacím pokoji krbová kamna, za nimi obloženo kamenem. V bytě plovoucí podlahy a dlažba. V kuchyni je zabudovaná pračka, rohová linka, kombinovaný sporák. K bytu náleží i sklep, na zahradě velká pergola s krbem, garáž a kůlna. Parkování je možné i za plotem na pozemku.

Podlaží: 3

Dispozice: 2+1

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 48,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - menší byt	0,95
K3 Poloha - výhodnější lokalita	0,90
K4 Provedení a vybavení - podobné	1,00
K5 Celkový stav - dům v lepším stavu, byt podobný stav	0,94
K6 Příslušenství - sklep, zahrada, garáž, kůlna	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 3. NP	1,01

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 03.03.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 690 000	48,00	35 208	0,66	**23 237**

Minimální jednotková porovnávací cena	16 600 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 658 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	32 682 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**23 658 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	59,60 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**1 410 017 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 3/4 s příslušenstvím	1 191 315,- Kč
2. Pozemek p.č. st. 155/1	17 887,- Kč
Výsledná zjištěná cena - celkem:	**1 209 202,- Kč**
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**1 209 200,- Kč**

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 3/4 s příslušenstvím	1 410 017,- Kč

Zjištěná cena	**1 209 200 Kč**
Porovnávací hodnota	**1 410 017 Kč**

Silné stránky

+ v obci není občanská vybavenost, dopravní dostupnost je dobrá
+ byt v dobrém technickém stavu
+ sklep, půda

Slabé stránky

- okrajová část obce
- bytový dům v původním stavu
- vytápění kotlem na tuhá paliva
- bez balkonu/lodžie

Tržní hodnota	**1 410 000 Kč**
slovy: Jedenmiliončtyřistadesettisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Bytová jednotka má standardní výměry, je v dobrém technickém stavu, po celkové rekonstrukci. Bytový dům je v původním stavu bez revitalizace. Bytový dům se nachází v rekreační oblasti se špatnou dostupností občanské vybavenosti.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě zjištění dat je stanovena administrativní (zjištěná) cena nemovitosti a tržní hodnota nemovitosti.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu vzhledem k použitým podkladů, získaným informacím a použitých metodách.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) bytové jednotky č. 3/4 s příslušenstvím zapsané na LV č. 168 a 173, obec Staré Město, k.ú. Nová Seninka, na základě objednávky ze dne 19.1.2024.

Tržní hodnota	**1 410 000 Kč**
slovy: Jedenmiliončtyřistadesettisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

K ocenění nemovitosti byla doložena kupní smlouva ze dne 7.5.2010 a informace o provedené rekonstrukci bytu.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Seznam nemovitostí na LV č. 168	1
Seznam nemovitostí na LV č. 173	1
Katastrální mapa	1

Fotodokumentace

LG OLED
webOS

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**168**
Katastrální území:	Nová Seninka [757756]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
BIOVIVA s.r.o., Lipová 39, 78832 Staré Město	1/4
Farma Pohoda, s.r.o., Kladská 171, 78832 Staré Město	1/4
Matěj Karel Ing., Chramosty 1, 26401 Dublovice	1/4
Truxa Tomáš Ing., Svatoplukova 950/12, 78401 Litovel	1/4

Pozemky

Parcelní číslo
st. 155/1

Stavby

Číslo
Nová Seninka č. p. 3, na pozemku p. č. st. 155/1

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 dat k 03.03.2024 16:00.

© 2004 - 2024 Český úřad zeměměřický a katastrální Verze 6.4.0 b2 [WWW6]

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**173**
Katastrální území:	Nová Seninka [757756]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Farma Pohoda, s.r.o., Kladská 171, 78832 Staré Město	

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
3/4

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

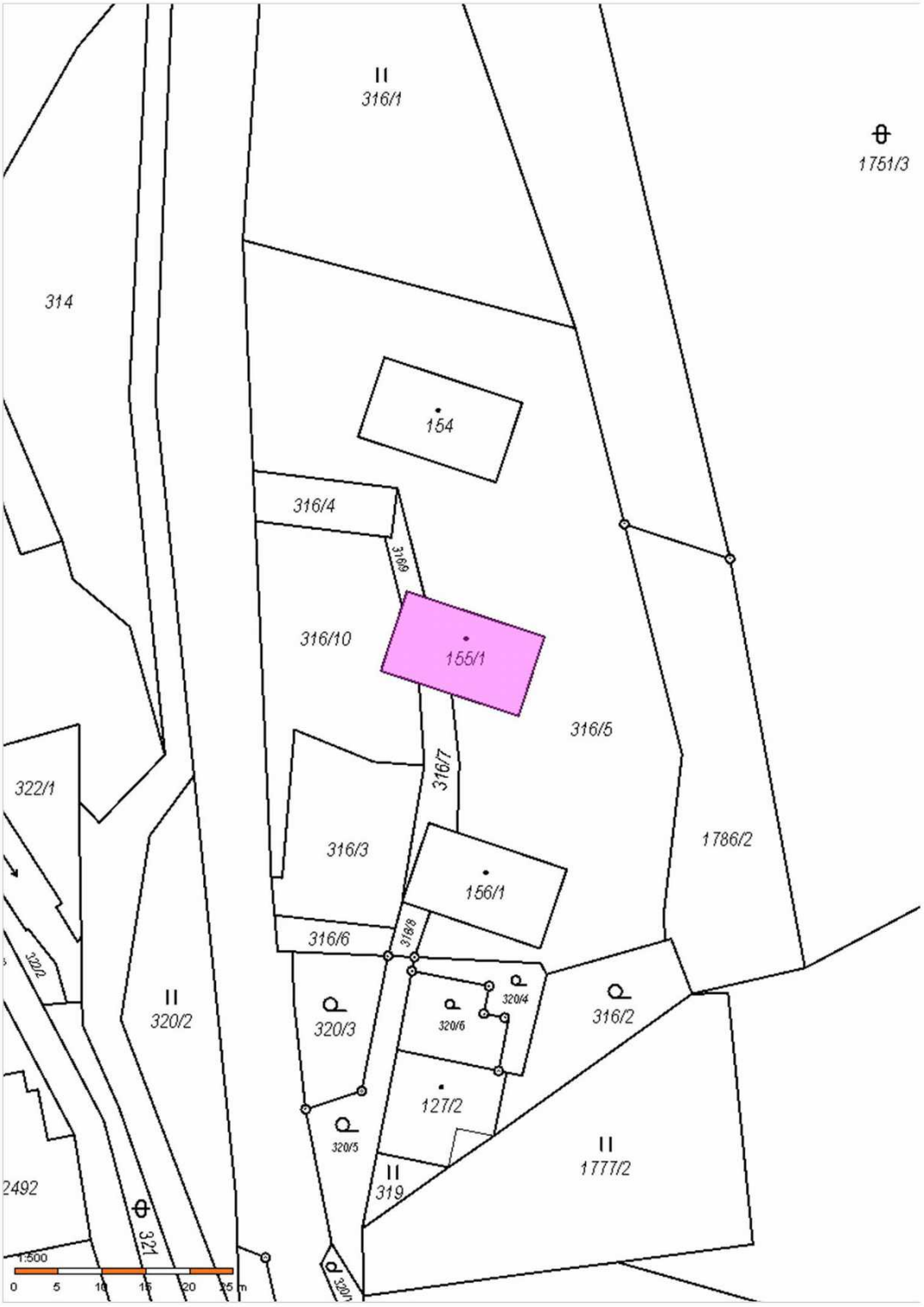
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.03.2024 16:00.

© 2004 - 2024 Český úřad zeměměřický a katastrální Verze 6.4.0 b2 [WWW6]

Katastrální mapa - pozemek p.č. st. 155/1, k.ú. Nová Seninka

03.03.24 16:59 Marushka Tisk - 0s :78ms, 177 prvků.



https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx 1/1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.
Znalečné účtuji dokladem č. 766-2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 17.3.2009 č.j. Spr 753/09 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 04-766-2024.

V Novém Malíně 03.03.2024

Ing. Helena Filipová
Nový Malín 932
788 03 Nový Malín 932

Ing. Helena FILIPOVÁ
znalkyně pro obor ekonomika
odvětví ceny a odhady nemovitostí

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.3.