

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2138-672/2015**

**Objednavatel znaleckého posudku:** PROKONZULTA, a.s.,  
Bc. Lucie Vařeková  
Křenová 299/26  
60200 Brno

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny pozemků v obci Mohelnice pro účely dražby.

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 20.7.2015 znalecký posudek vypracoval:**

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

[www.odhadonline.cz](http://www.odhadonline.cz)  
Tel.: +420 737 858 334  
Email: [info@xpinvest.cz](mailto:info@xpinvest.cz)

Počet stran: 15 stran včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 23.08.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny pozemků p.č. 1691/1 a 1699/1 v obci Mohelnice, kat. území Mohelnice, pro účely insolvenčního řízení.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: pozemky p.č. 1691/1 a 1699/1 v k.ú. Mohelnice  
Adresa předmětu ocenění: Mohelnice  
789 85 Mohelnice

Kraj: Olomoucký  
Okres: Šumperk  
Obec: Mohelnice  
Katastrální území: Mohelnice  
Počet obyvatel: 9 385

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 450,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{889,87 \text{ Kč/m}^2}$

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.7.2014.

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

- výpis listu vlastnictví 1444 k.ú.Mohelnice, vydaného dálkovým přístupem 23.7.2015
- snímek katastrální mapy dotčeného území
- údaje, zjištěné z územního plánu
- nabídka nemovitostí na realitních stránkách [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz). [www.reality.cz](http://www.reality.cz),
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém

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

Výpis LV 14444 , k.ú. Mohelnice

Vlastník:

STOMI,s.r.o.

Vrchlického 431/18

789 85 Mohelnice

## **6. Celkový popis nemovité věci**

Posuzované pozemky se nacházejí v SV části města v sousedství průmyslových a skladových hal a garáží.

P.p.č. 1691/1 je úzkou ( 3m) přístupovou cestou, která je pouze částečně zpevněná a zarostlá trávou. Je ohraničena ploty sousedních pozemků.

P.p.č. 1699/1 je pozemek obdélníkového tvaru. Je rovinný a oplocený. Slouží jako zahrada. Nachází se zde zahradní dřevěná chatka, nezakreslená v kat. mapě, studna s ruční pumpou, zeleninové záhony a ovocné stromy.

Dle územního plánu města Mohelnice se pozemek nachází v plochách Sm (plochy smíšeného bydlení městského charakteru).

V blízkosti pozemku se nacházejí městské inženýrské sítě, které nejsou na pozemek přivedeny.

Vzhledem k tomu, že prohlídka byla provedena zvenčí bez přítomnosti vlastníka, nelze s přesností určit hloubku studny, ani vlastnictví oplocení. Pro stanovení obvyklé ceny tato skutečnost nehraje podstatnou roli.

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 20. 07. 2015 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

### **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 stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 20. 07. 2015. Ocenění nemovitosti je provedeno: 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. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

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

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

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **a) ocenění podle cenového předpisu**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

###### **1.1.1. Zahrádkářská chatka**

##### **1.2. Příslušenství**

###### **1.2.1. Studna**

#### **2. Ocenění pozemků**

##### **2.1. Pozemky**

#### **3. Ocenění trvalých porostů**

##### **3.1. Porosty**

### **b) ocenění srovnávací metodou**

#### **1. Pozemky**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **a) ocenění podle cenového předpisu**

#### **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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - insolvence	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

#### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04

9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,100}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,056}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Zahrádkářská chatka

Chata je dřevěná, oboustranně obíjená, přízemní se sedlovou střechou s velmi mírným sklonem. Krytina je plechová, okna a dveře dřevěné. Před chatkou se nachází studna s pumpou. Elektřina není zavedena.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obíjená, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	16,00 m <sup>2</sup>	2,40 m

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
1.NP	(16)*(2,40) =	38,40 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obest. prostor
1.NP	NP	38,40 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>38,40 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	chybí	C	100
2. Podezdívka jen u typu I	chybí	C	100
3. Obvodové stěny	oboustranně obité do tl. 15 cm	S	100
4. Stropy	na bázi dřevní hmoty	P	100
5. Zastřešení	bez krovu neumožňující podkroví	P	100
6. Krytina	plechová pozinkovaná	S	100
7. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
8. Úprava povrchů	nátěr	S	100
9. Schodiště	chybí	C	100
10. Dveře	hladké plné dveře	S	100
11. Okna	jednoduchá	S	100
12. Podlahy	prkna palubky	S	100
13. Vytápění	chybí	C	100
14. Elektroinstalace	chybí	C	100
15. Rozvod vody		X	100
16. Zdroj teplé vody		X	100
17. Rozvod propan-butanu		X	100
18. Kanalizace		X	100
19. Záchod	chybí	C	100
20. Okenice	chybí	C	100
21. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
22. Ostatní	ne	C	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	7,70	100	0,00	0,00
2. Podezdívka jen u typu I	C	4,00	100	0,00	0,00
3. Obvodové stěny	S	27,40	100	1,00	27,40
4. Stropy	P	10,20	100	0,46	4,69
5. Zastřešení	P	7,00	100	0,46	3,22
6. Krytina	S	5,00	100	1,00	5,00
7. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
8. Úprava povrchů	S	10,10	100	1,00	10,10
9. Schodiště	C	1,20	100	0,00	0,00
10. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
11. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
12. Podlahy	S	4,00	100	1,00	4,00
13. Vytápění	C	3,30	100	0,00	0,00
14. Elektroinstalace	C	3,20	100	0,00	0,00
15. Rozvod vody	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Zdroj teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00

17. Rozvod propan-butanu	X	0,00	100	1,00	0,00
18. Kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Záchod	C	0,40	100	0,00	0,00
20. Okenice	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení	C	2,80	100	0,00	0,00
22. Ostatní	C	2,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					63,51
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6351</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 280,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	*	0,6351
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1150
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 719,34</b>
<b>Plná cena:</b> 38,40 m <sup>3</sup> * 1 719,34 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>66 022,66 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 80 = 50,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	* 0,500
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	= <b>33 011,33 Kč</b>
Koeficient pp	* 1,008
<b>Cena stavby CS</b>	= <b>33 275,42 Kč</b>
<b>Zahrádkářská chatka - zjištěná cena</b>	= <b>33 275,42 Kč</b>

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Studna

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	4,00 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

#### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:	
hloubka: 4,00 m * 1 950,- Kč/m	+ 7 800,- Kč
<b>Základní cena celkem</b>	= <b>7 800,- Kč</b>
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,2930
<b>Upravená cena studny</b>	= <b>17 885,40 Kč</b>



### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 100 / 100 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

*	0,150
=	<b>2 682,81 Kč</b>

### Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks \* 1 210,- Kč/ks

+ 1 210,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 1 210,- Kč

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41):

\* 2,2930

= 2 774,53 Kč

opotřebení čerpadel 85,0 %

\* 0,150

= 416,18 Kč

**Upravená cena čerpadel**

+ **416,18 Kč**

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

= **3 098,99 Kč**

Koeficient pp

\* 1,008

**Cena stavby CS**

= **3 123,78 Kč**

**Studna - zjištěná cena**

= **3 123,78 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,960$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,100$**

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,100 = 1,056$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění</b>				
§ 4 odst. 2	889,87	1,056	0,800	751,76

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2	zastavěná plocha a nádvoří	1699/1	2 880,00	751,76	2 165 068,80
Stavební pozemek - celkem			2 880,00	m <sup>2</sup>	<b>2 165 068,80</b>

**Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace**

**Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

<b>Znak</b>	<b><math>P_i</math></b>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní (např., pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky)	-0,55
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

Úprava základní ceny pozemků komunikací 
$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace				
§ 4 odst. 3	889,87	0,240	1,000	213,57

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1691/1	502,00	213,57	107 212,14
Ostatní stavební pozemek - celkem			502,00 m <sup>2</sup>		<b>107 212,14</b>

**Pozemky - zjištěná cena** = **2 272 280,94 Kč**

### **3. Ocenění trvalých porostů**

#### **3.1. Porosty**

**Ovocné dřeviny: příloha č. 36.**

Zahrádkářský typ ovocnářství

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen (jabloně)	30	20 Ks	1 402,-	- 20 %	1 121,60	22 432,-
třešeň - polokmen (třešeň)	30	8 Ks	1 482,-	- 20 %	1 185,60	9 484,80
švestka (švestka)	30	6 Ks	503,-	- 20 %	402,40	2 414,40
meruňka (meruňka)	30	6 Ks	70,-	- 20 %	min. 70,-	420,-
hrušeň - polokmen (hrušeň)	30	4 Ks	1 402,-	- 20 %	1 121,60	4 486,40
Součet:					=	39 237,60 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	39 237,60 Kč

**Porosty - zjištěná cena** = **39 237,60 Kč**

## Rekapitulace výsledných cen

<b>1. Ocenění staveb</b>	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Zahrádkářská chatka	33 275,40 Kč
1.2. Příslušenství	
1.2.1. Studna	3 123,80 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>36 399,20 Kč</b>

<b>2. Ocenění pozemků</b>	
2.1. Pozemky	2 272 280,94 Kč
<b>2. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>2 272 280,94 Kč</b>

<b>3. Ocenění trvalých porostů</b>	
3.1. Porosty	39 237,60 Kč
<b>3. Ocenění trvalých porostů celkem</b>	<b>39 237,60 Kč</b>

**Celkem**

**2 347 917,74 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**2 347 920,- Kč**

slovy: Dvamilionytřistačtyřicetsedmtisícdevětsetdvacet Kč

## b) ocenění srovnávací metodou

č.	lokalita	velikost	využití	jiné
Oceňovaný objekt	pozemky 1691/1 a 1699/1 v Mohelnici	3382 m2	komunikace a územním plánem určený pozemek pro smíšené bydlení městského charakteru	bez IS
1	pozemek v Mohelnici Podolí	1187 m2	výstavba - komerční či bydlení	všechny IS,
2	pozemek pro výstavbu v Mohelnici	1332 m2	výstavba - bydlení	všechny IS
3	Pozemek pro výstavbu v Litovli	2000 m2	výstavba - bydlení	všechny IS, oplocený pozemek

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená za 1 m2	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - využití	K-4 jiné	K-5 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 028,0	0,9	925,2	0,9	1,15	1	1,15	0,97	1,154543	801
2	1 150,0	0,9	1035	1	1,12	1	1,15	0,95	1,2236	846
3	850,0	0,9	765	0,91	1,07	1	1,18	0,96	1,103007	694
<b>Celkem průměr</b>										780
<b>Minimum</b>										694
<b>Maximum</b>										846
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>										78
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>										702
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>										859
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu ve vztahu k účelu jeho využití										
K3 - Koeficient úpravy na využití										
K4 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)										
K5 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

### Výsledná cena dle srovnávací metody

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětných nemovitostí na:

$$780 * 3382 = 2\,637\,960,-- \text{ Kč}$$

## **C. Rekapitulace cen nemovitosti**

Cena dle cenového předpisu.: **2 347 920,-- Kč**

Srovnávací hodnota: **2 637 960,-- Kč**

### **Závěr:**

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

**2 500 000,-- Kč**

Slovy: Dvamilionypětset tisíc

V Praze, dne 23.08.2015

### **Vypracoval:**

**XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav**

**Mánesova 53, 120 00 Praha 2**

**IČ: 284 62 572**

**Martin Málek, jednatel**

**Ing. Zdeněk Mazáček**

## **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.

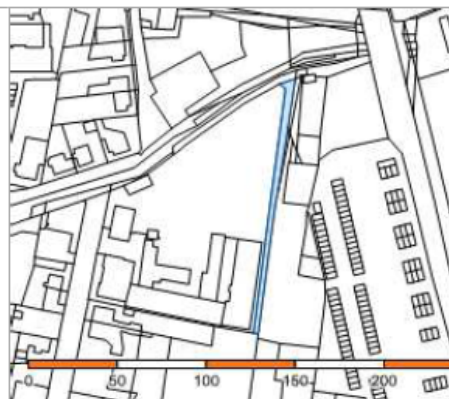
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2138-672/2015 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1691/1</a>
Obec:	<a href="#">Mohelnice [5404711]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Mohelnice [698032]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1444</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	502
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Vlastníci, jiní oprávnění

#### Vlastnické právo

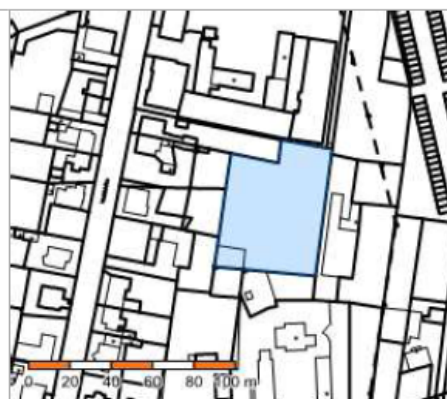
#### Podíl

STOMI s.r.o., Vrchlického 431/18, 78985 Mohelnice



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1699/1</a>
Obec:	<a href="#">Mohelnice [5404711]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Mohelnice [698032]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1444</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2880
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
STOMI s.r.o., Vrchlického 431/18, 78985 Mohelnice	

## Způsob ochrany nemovitosti

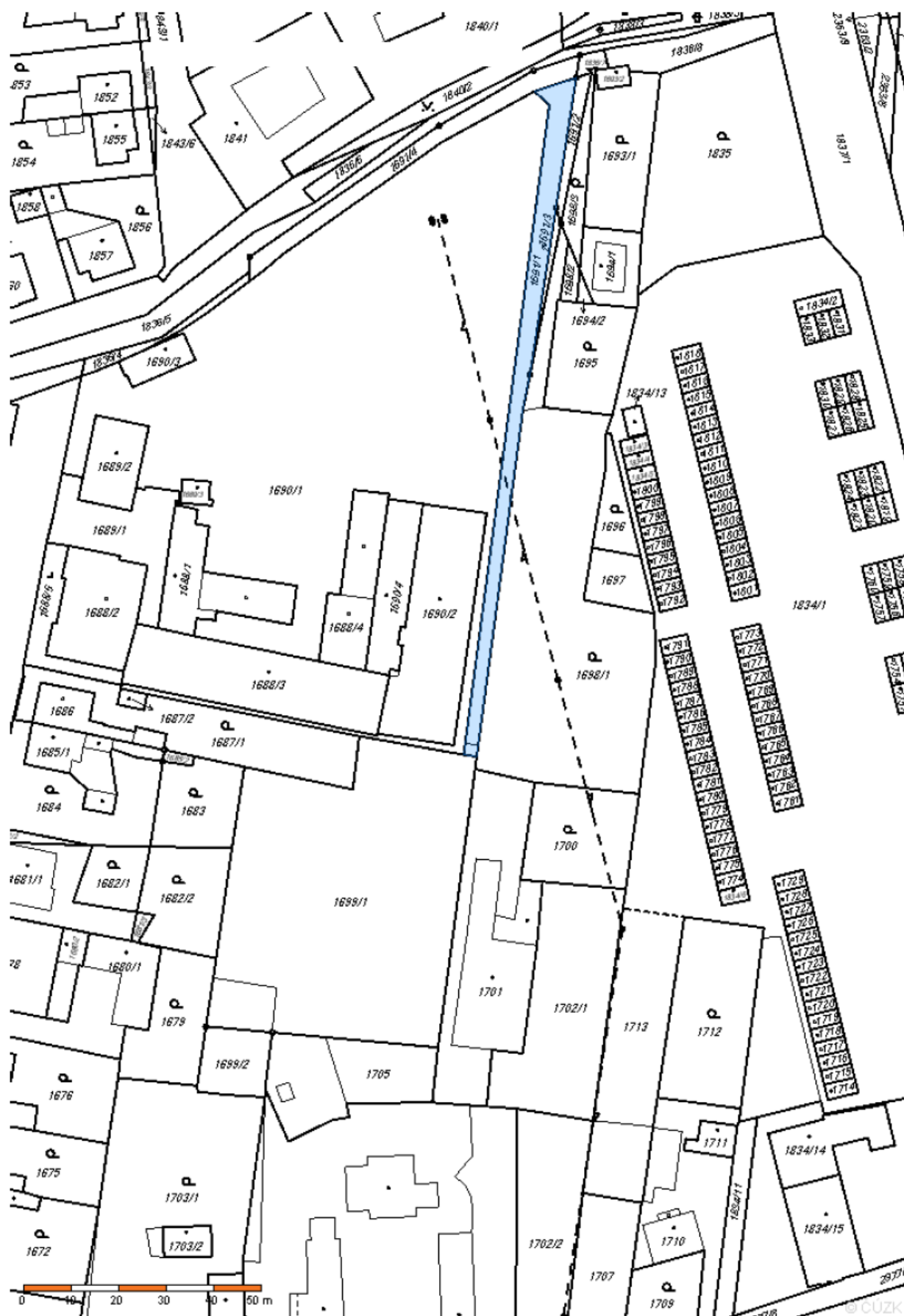
Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

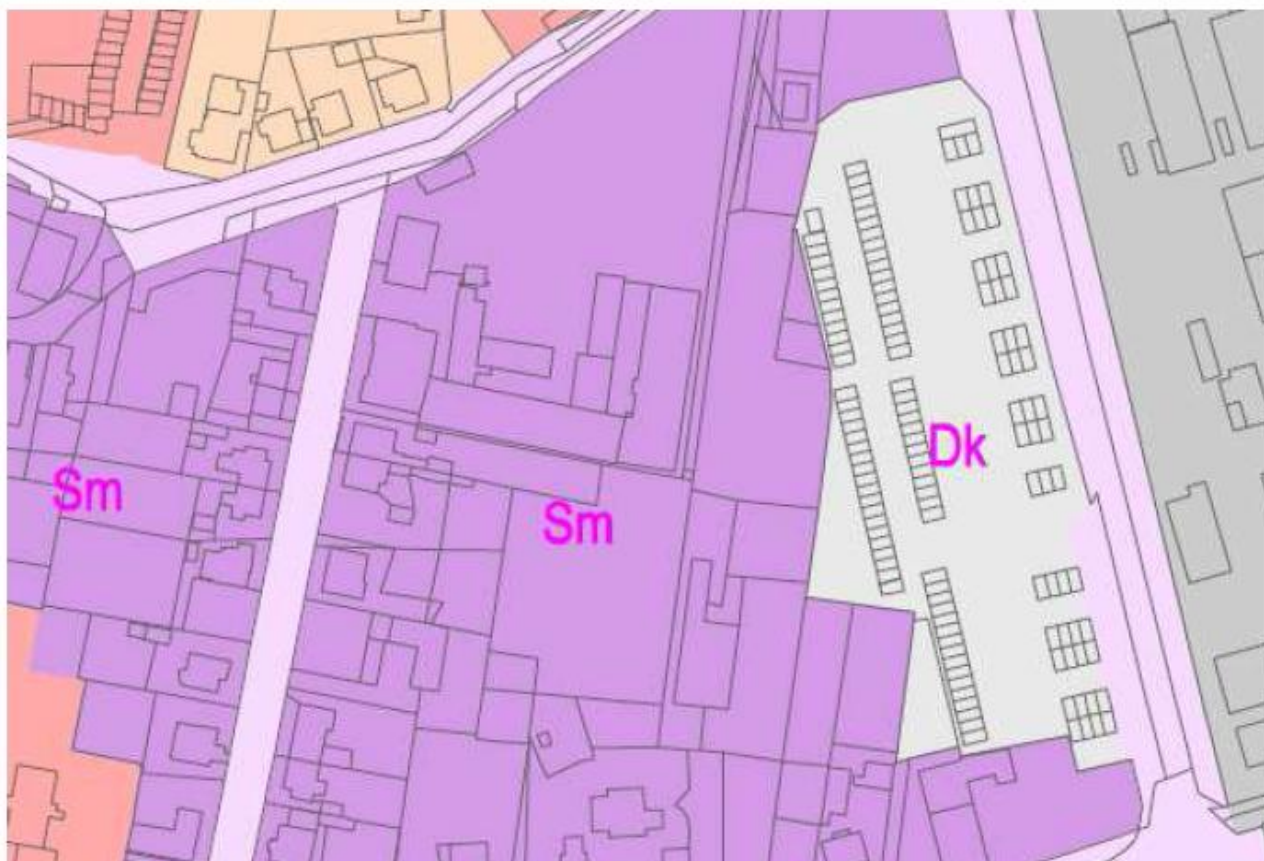
BPEJ	Výměra
<a href="#">35600</a>	2880

## Omezení vlastnického práva

Typ
Předkupní právo
Zástavní právo smluvní



## Územní plán



### PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Sm	Sm	
Sbr	Sbr	

PLOCHY SMÍŠENÉHO BYDLENÍ MĚSTSKÉHO CHARAKTERU

PLOCHY SMÍŠENÉHO BYDLENÍ A REKREACE

### PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Ds	Ds	
Dz		
Du		
Dk	Dk	

PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY

PLOCHY DRAŽNÍ DOPRAVY

PLOCHY ÚČELOVÉ DOPRAVY

PLOCHY KLIDOVÉ DOPRAVY



## Prodej stavebního pozemku 1 187 m<sup>2</sup> Mohelnice - Podolí, okres Šumperk 1 220 000 Kč (1 028 Kč za m<sup>2</sup>)

Exkluzivně nabízíme rovinatý stavební pozemek o výměře 1.187 m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází v Podolí u Mohelnice v klidné části hned na začátku obce. K místu, kde se pozemek nachází vede soukromá cesta, která z 1/5 patří k pozemku a není průjezdná. Za pozemkem je louka. Na hranici pozemku jsou všechny IS. V zadní části pozemku je navedená povrchová hlína pro srovnání pozemku. V případě zájmu kontaktujte makléře. Financování zajišťujeme vlastním partnerem bez poplatku. Realitní služby s lehkostí.

Celková cena:	1 220 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Cena za m <sup>2</sup> :	1 028 Kč
Poznámka k ceně:	včetně provize
ID zakázky:	216

Plocha pozemku:	1187 m <sup>2</sup>
Voda:	Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V



## Prodej stavebního pozemku 1 332 m<sup>2</sup>

Mohelnice, okres Šumperk

1 531 800 Kč (1 150 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji stavební pozemek v klidné části Mohelnice o celkové výměře 1332 m<sup>2</sup>. Na hranici parcely jsou veškeré IS (elektřina, plyn, kanalizace, veřejný vodovod). Příjezdová cesta včetně veřejného osvětlení je obecní a udržovaná. Nabízíme výhodné financování. Více info v RK.

Celková cena:	1 531 800 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m <sup>2</sup> :	1 150 Kč
ID zakázky:	451497
Aktualizace:	Dnes
Umístění objektu:	Klidná část obce

Plocha pozemku:	1332 m <sup>2</sup>
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak





## Prodej stavebního pozemku 2 000 m<sup>2</sup>

Litovel, okres Olomouc

### 1 700 000 Kč (850 Kč za m<sup>2</sup>)

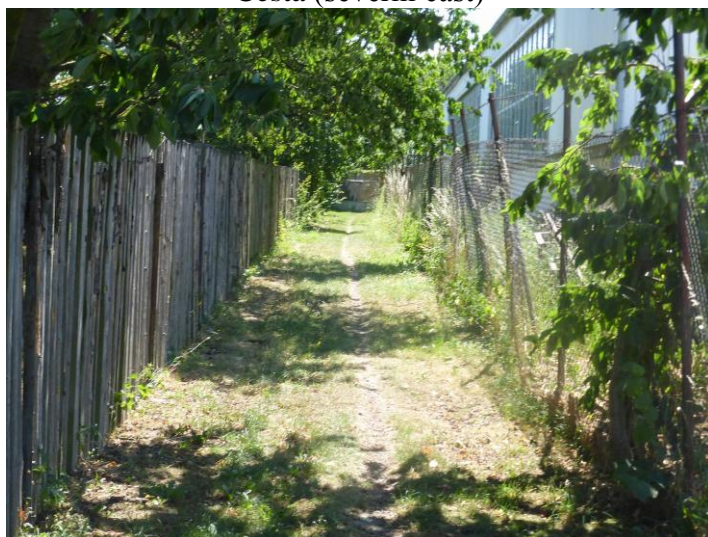
Prodej pozemku o celkové rozloze 2000 m<sup>2</sup> k výstavbě RD, IS na hranici pozemku. Rovinatý terén, klidná lokalita. Pozemek oplocen kamennou zdí. Možnost rozparcelování. Nabídka číslo: N1506823

Celková cena:	1 700 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu:	Klidná část obce
Cena za m <sup>2</sup> :	850 Kč	Plocha pozemku:	2000 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	Včetně advokátní úschovy, právního servisu a provize, Financování pomůžeme vyřídit,	Datum nastěhování:	lhned
		Odpad:	Veřejná kanalizace
		Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus

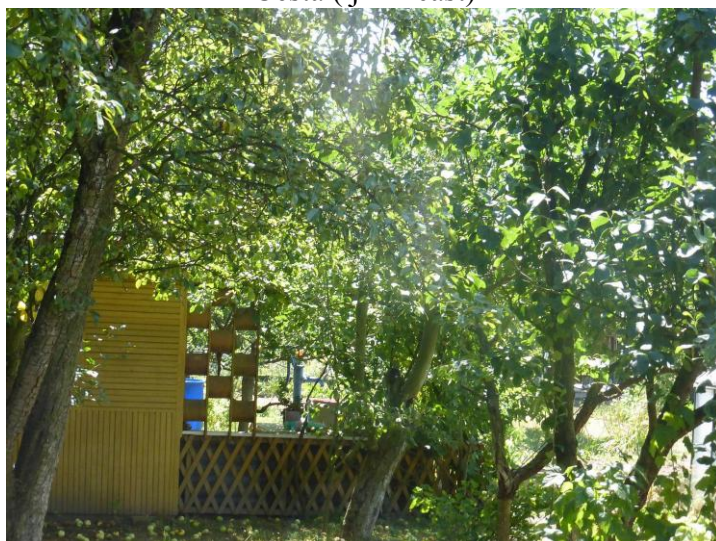
## Fotodokumentace



Cesta (severní část)



Cesta (jižní část)



Zahrada