

## Odhad tržní hodnoty nemovitých věcí č. 008/2022/FIO

Objednatel: PE&AL Invest, a.s.	Vyhotovil: VALUE, spol. s r.o., Ing. Petr Pohl, Ph. D.
Datum objednání: 22.7.2022	Termín vyhotovení: 3.8.2022
Účel úvěru: pro účely úvěrového řízení	Datum prohlídky: 25.7.2022
Počet stran odhadu: 10	Počet stran příloh: 9

**Identifikace nemovitých věcí dle LV:**

Předmětem ocenění je rodinný dům nacházející se na pozemku st. 889 a pozemky parc.č. st. 889, 800/6 a 800/41 včetně všech součástí a příslušenství, vše zapsané na LV č. 368 v k.ú. Hanušovice ve městě Hanušovice v okrese Šumperk v Olomouckém kraji.

**Základní charakteristika oceňovaných nemovitých věcí a lokality:**

Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům se zahradou. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Vodorovné nosné konstrukce jsou z keramické. Rodinný dům má tři nadzemní podlaží včetně podkroví. Střeška je sedlová s dřevěným krovem. Střešní krytina je z plechová. Příčky jsou zděné. Schodiště je dřevěné. Vnější povrchy jsou tvořeny fasádní omítkou nebo keramickými obklady. Vnitřní povrchy jsou tvořené omítkami. Náslapnou vrstvu tvoří vinylové podlahy, koberce nebo keramická dlažba. Okna jsou plastová nebo dřevěná. Dveře jsou dřevěné. Nadstandardem rodinného domu je bezbariérový vstup, výtah do 2.NP a bezbariérová koupelna ve 2.NP.

K rodinnému domu náleží zahrada, situovaná naproti rodinnému domu přes silnici Jesenická.

Dům je napojený na veřejnou kanalizaci, veřejný vodovod a elektrickou energii a na pozemku se dále nachází vlastní studna. Vytápění je řešeno pomocí elektrického kotle a kotel na tuhá paliva. Ohřev TUV je zajištěn elektrickým bojlerem umístěný v technické místnosti v 1.NP.

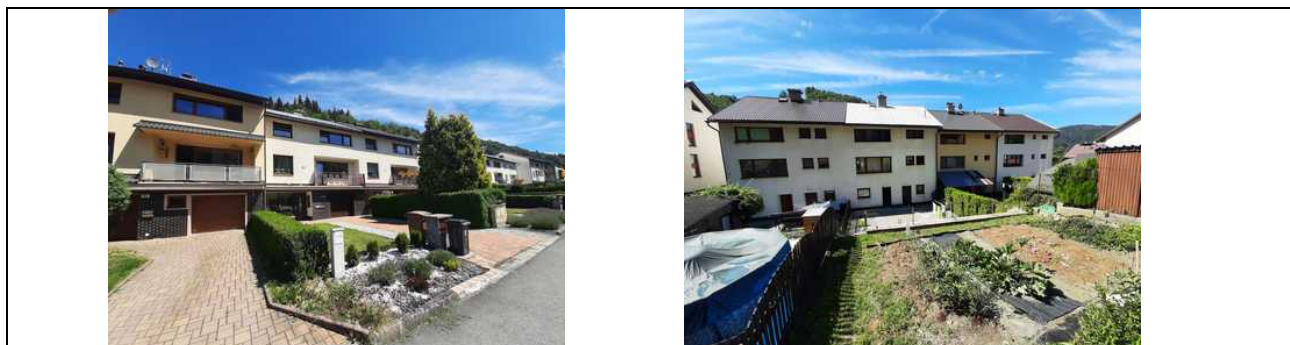
Rodinný dům má dispozici 5+1. V 1.NP se nachází předsiň, chodba, koupelna, technická místnost a garáž. Ve 2.NP se nachází 2x pokoj, balkon, koupelna, kuchyň, komora a chodba. V 3.NP se nachází 2x pokoj, šatna a chodba a koupelna.

Dle poskytnutých informací byla stavba dokončena 1994. Dílčí rekonstrukce byla provedena v roce 2013 (nová okna, bezbariérová koupelna a bezbariérový výtah). Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je po pozemku parc.č. 800/2 v k.ú. Hanušovice, který je ve vlastnictví města Hanušovice.

Hanušovice leží v Olomouckém kraji. Hanušovice se nachází cca 73 km severozápadně od města Olomouc. Katastrální území Hanušovice má rozlohu cca 36,81 km<sup>2</sup>. V Hanušovicích žije přibližně 3 104 obyvatel. Oceňované nemovité věci se nachází v zastavěné části obce. V okolí se nachází zejména zástavba rodinných a rekreačních objektů. V obci se nachází rozšířená občanská vybavenost (obecní úřad, mateřská i základní škola, lékárna, obchody, restaurace, sportoviště, pobočka České pošty a další). Obcí prochází silnice II. třídy. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou a vlakovou dopravou se spojením do měst Olomouc nebo Šumperk. Vlakové nádraží se nachází cca 2 200 metrů od oceňovaných nemovitých věcí.

- ☐ existují omezení vlastnického práva
- ☐ není právně zajištěn přístup k nemovitostem
- ☐ oceněné nemovitosti nejsou celistvé, samostatně realizovatelné či netvoří funkční celek
- ☐ existuje rozdíl mezi záznamy v KN a skutečným stavem nemovitostí
- ☐ byla zjištěna ekologická zátěž
- ☒ nemovitost se nachází v záplavovém území – zóna II
- ☐ byly zjištěny technické závady
- ☐ nemovitosti jsou dočasně zkolaudovány
- ☐ nemovitosti se nachází na cizím pozemku
- ☐ nemovitosti jsou užívány v rozporu s právním stavem nemovitosti

- ☐ nemovitost je pronajímána, výše nájemného neodpovídá tržním nájmům
- ☐ jiná zjištěná rizika:



### Základní údaje

Název nemovité věci: Rodinný dům č.p. 517 a pozemky parc.č. st. 889, 800/6 a 800/41 v k.ú. Hanušovice  
 Adresa nemovité věci: Jesenická 517, 788 33 Hanušovice  
 Předmět ocenění: Předmětem ocenění je rodinný dům nacházející se na pozemku st. 889 a pozemky parc.č. st. 889, 800/6 a 800/41 včetně všech součástí a příslušenství, vše zapsané na LV č. 368 v k.ú. Hanušovice ve městě Hanušovice v okrese Šumperk v olomouckém kraji.  
 Účel ocenění: Pro účely úvěrového řízení

**Katastrální údaje**

Kraj:	Olomoucký	Okres:	Šumperk
Obec:	Hanušovice	Katastrální území:	Hanušovice
Ulice:	Jesenická	Číslo popisné/orientační	517
List vlastnictví č.:	368	Parcelní čísla pozemků:	St. 889, 800/6, 800/41

**ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely úvěrového řízení (ocenění stávajícího stavu)**

### Rizika

- + Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- + Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- Nemovitá věc situována v záplavové zóně II
- + Bez reálných břemen a služebností
- + Nemovitá věc není pronajímána
- + Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn přes pozemky p.č. 800/2

**Vyhodnocení rizik pro Collateral management: ANO**

### Současný stav

### Budoucí stav

### TRŽNÍ HODNOTA

**5 000 000 Kč**

JEDNOTKOVÁ CENA

26 967 Kč/m<sup>2</sup>

0 Kč/m<sup>2</sup>

Vytvořeno programem NEMExpress verze 2.1.83

Počet stran: 19 stran

Počet příloh:

9

V Praze, dne 3.8.2022

Otisk razítka

VALUE, spol. s r.o.,  
Ing. Petr Pohl, Ph.D.

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Oceňované nemovité věci se nachází v katastrálním území Hanušovice v městě Hanušovice v Olomouckém kraji. Hanušovice se nachází cca 73 km severozápadně od města Olomouc. Katastrální území Hanušovice má rozlohu cca 36,81 km<sup>2</sup>. V Hanušovicích žije přibližně 3 104 obyvatel. Oceňované nemovité věci se nachází v zastavěné části obce. V okolí se nachází zejména zástavba rodinných a rekreačních objektů. V obci se nachází rozšířená občanská vybavenost (obecní úřad, mateřská i základní škola, lékárna, obchody, restaurace, sportoviště, pobočka České pošty a další). Obcí prochází silnice II. třídy. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou a vlakovou dopravou se spojením do měst Olomouc nebo Šumperk. Vlakové nádraží se nachází cca 2 200 metrů od oceňovaných nemovitých věcí.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - bytové domy zděné		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	

## Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Předmětem ocenění je rodinný dům nacházející se na pozemku st. 889 a pozemky parc.č. st. 889, 800/6 a 800/41 včetně všech součástí a příslušenství, vše zapsané na LV č. 368 v k.ú. Hanušovice ve městě Hanušovice v okrese Šumperk v Olomouckém kraji. **Předmětem ocenění není pozemek parc.č. 800/20 v k.ú. Hanušovice.**

Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům se zahradou. Svislé nosné konstrukce jsou zděné. Vodorovné nosné konstrukce jsou z keramické. Rodinný dům má tři nadzemní podlaží včetně podkroví. Střecha je sedlová s dřevěným krovem. Střešní krytina je z plechová. Příčky jsou zděné. Schodiště je dřevěné. Vnější povrchy jsou tvořeny fasádní omítkou nebo keramickými obklady. Vnitřní povrchy jsou tvořené omítkami. Nášlapnou vrstvu tvoří vinylové podlahy, koberce nebo keramická dlažba. Okna jsou plastová nebo dřevěná. Dveře jsou dřevěné. Nadstandardem rodinného domu je bezbariérový vstup, výtah do 2.NP a bezbariérová koupelna ve 2.NP.

Dům je napojený na veřejnou kanalizaci, veřejný vodovod a elektrickou energii a na pozemku se dále nachází vlastní studna. Vytápění je řešeno pomocí elektrického kotle a kotel na tuhá paliva. Ohřev TUV je zajištěn elektrickým bojlerem umístěný v technické místnosti v 1.NP.

Rodinný dům má dispozici 5+1. V 1.NP se nachází předsíň, chodba, koupelna, technická místnost a garáž. Ve 2.NP se nachází 2x pokoj, balkon, koupelna, kuchyň, komora a chodba. V 3.NP se nachází 2x pokoj, šatna a chodba a koupelna.

Dle poskytnutých informací byla stavba dokončena 1994. Dílčí rekonstrukce byla provedena v roce 2013 (nová okna, bezbariérová koupelna a bezbariérový výtah). Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je po pozemku parc.č. 800/2 v k.ú. Hanušovice, který je ve vlastnictví města Hanušovice.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1994	Dílčí rekonstrukce v r. 2013	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaný	
Průkaz energetické náročnosti budovy:		
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér	

## Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon/datová síť
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 800/2		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

## Přístup a příjezd k pozemku

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace    | <input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky | <input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem |
| <input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům |   | <input type="checkbox"/> právně nezajištěn        |

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
800/2	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Hanušovice, Hlavní 92, 78833 Hanušovice

### Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Ke dni místního šetření nebyla nemovitost pronajímána, ale dle sdělení budou nemovité věci v budoucnu pronajímány. Parametry budoucí nájemní smlouvy nejsou ke dni zpracování ocenění známy.

### Vyhodnocení rizik nemovité věci

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc situována v záplavové zóně II

Nemovitá věc:	<input checked="" type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input checked="" type="checkbox"/> doporučuji	<input type="checkbox"/> není nutné
Rok zaplavení:	1997	Rozsah poškození:

#### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

#### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

### Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 368					
Kraj:	CZ071 Olomoucký	Okres:	CZ0715 Šumperk		
Obec:	535532 Hanušovice	Katastrální území:	637203 Hanušovice		
Ulice:	Jesenická	č.o.:			
<b>Vlastníci</b>				<b>Podíl</b>	
PO	IČO: 05733031	PE&AL INVEST, a.s.	Nerudova 209/10, 11800 Praha	1 / 1	
<b>Stavby</b>				<b>stavba je součástí pozemku</b>	
část obce Hanušovice	Rodinný dům	č.p. 517	na pozemku p.č. St. 889	ANO	
<b>Pozemky</b>					
St. 889	Stavební parcela	Parcela KN	87 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří	
800/6	Pozemková parcela	Parcela KN	112 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost	
800/41	Pozemková parcela	Parcela KN	88 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost	

## Výpočet věcné hodnoty staveb

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.NP	87,00 m <sup>2</sup>	53,45 m <sup>2</sup>
2.NP	87,00 m <sup>2</sup>	67,56 m <sup>2</sup>
3.NP	87,00 m <sup>2</sup>	64,40 m <sup>2</sup>
<b>Celkem započitatelná plocha</b>		<b>185,41m<sup>2</sup></b>

#### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>				
	zádveří	3,60 m <sup>2</sup>	1,00	3,60m <sup>2</sup>
	schodiště	8,36 m <sup>2</sup>	1,00	8,36m <sup>2</sup>
	chodba	10,75 m <sup>2</sup>	1,00	10,75m <sup>2</sup>
	garáž	21,16 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
	koupelna	13,75 m <sup>2</sup>	1,00	13,75m <sup>2</sup>
	technická místnost	16,99 m <sup>2</sup>	1,00	16,99m <sup>2</sup>
<b>1.NP - celkem</b>		<b>74,61 m<sup>2</sup></b>		<b>53,45 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	chodba	7,59 m <sup>2</sup>	1,00	7,59m <sup>2</sup>
	kuchyň	9,14 m <sup>2</sup>	1,00	9,14m <sup>2</sup>
	koupelna s WC	13,31 m <sup>2</sup>	1,00	13,31m <sup>2</sup>
	obývací pokoj	15,20 m <sup>2</sup>	1,00	15,20m <sup>2</sup>
	ložnice	18,50 m <sup>2</sup>	1,00	18,50m <sup>2</sup>
	komora	1,07 m <sup>2</sup>	1,00	1,07m <sup>2</sup>
	balkon	5,51 m <sup>2</sup>	0,50	2,76m <sup>2</sup>
	schodiště	8,36 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
<b>2.NP - celkem</b>		<b>78,68 m<sup>2</sup></b>		<b>67,56 m<sup>2</sup></b>
<b>3.NP</b>				
	chodba	4,94 m <sup>2</sup>	1,00	4,94m <sup>2</sup>
	ložnice	21,78 m <sup>2</sup>	1,00	21,78m <sup>2</sup>
	ložnice	18,52 m <sup>2</sup>	1,00	18,52m <sup>2</sup>
	šatna	9,58 m <sup>2</sup>	1,00	9,58m <sup>2</sup>
	koupelna	9,58 m <sup>2</sup>	1,00	9,58m <sup>2</sup>
<b>3.NP - celkem</b>		<b>64,40 m<sup>2</sup></b>		<b>64,40 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
1.NP (87)*(3,00)	= 261,00 m <sup>3</sup>
2.NP (87)*(2,80)	= 243,60 m <sup>3</sup>
3.NP (87)*(2,80) + 112,78	= 356,38 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>	<b>= 860,98 m<sup>3</sup></b>

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	87
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	860,98
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	9 000
Počet podzem./nadm. podlaží		0 / 3
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ]	217,69 / 0,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	7 748 820
Stáří	roků	28
Další životnost	roků	72
Opotřebení	%	28,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>5 579 150</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 800/6, 800/41 a st. 889 v k.ú. Hanušovice. Pozemek parc.č. st. 889 v k.ú. Hanušovice je zastavěn rodinným domem. Pozemky parc.č. 800/6 a 800/41 v k.ú. Hanušovice tvoří zahrady kolem rodinného domu. Pozemky jsou napojeny na některé inženýrské sítě - veřejnou kanalizaci, elektrickou energii a veřejný vodovod a vlastní studnu. Pozemky parc. č. 800/41 a st. 889 jsou rovinné. Pozemek parc.č. 800/6 je umístěn v mírném svahu. **Předmětem ocenění není pozemek parc.č. 800/20 v k.ú. Hanušovice.**

Legenda: KRC - redukce pramene ceny, KMP - velikost pozemku, KPP - poloha pozemku, KDD - dopravní dostupnost, KMZ - možnost zastavění, KIV - intenzita využití, KVP - vybavení, KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

Přehled srovnatelných pozemků - lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
<p>Stavební pozemek</p> <p>Pozemek umístěn v obci Hanušovice v části obce Žleb. Pozemkem je dle ÚP obce umístěna v ploše využití - smíšená obytná venkovská zástavba. Pozemek je situován v horní části obce. Pozemek je mírně sklonitý. Pro zajištění dodávek pitné vody je nutné vybudovat vlastní studnu. Splaškové vody je možno likvidovat v domovní ČOV či jímce.</p> <p>Zdroj : KRYL-reality.cz</p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - 0,90; velikost pozemku - 1,00; poloha pozemku - 1,10; dopravní dostupnost - 1,00; možnost zastavění pozemku - 1,00; intenzita využití pozemku - 1,00; vybavenost pozemku - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - 1,00</p>		810	1 417 500	1 750,00	0,99	1 732,50
<p>Stavební pozemek</p> <p>Jedná se stavební pozemek obdélníkového tvaru. Pozemek se nachází v obci Jindřichov. Všechny inženýrské sítě se nacházejí v bezprostřední blízkosti pozemku a je možné se na ně připojit. V obci Jindřichov se nachází základní občanská vybavenost</p> <p>Zdroj: sreality.cz</p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - 0,90; velikost pozemku - 1,00; poloha pozemku - 1,10; dopravní dostupnost - 1,00; možnost zastavění pozemku - 1,00; intenzita využití pozemku - 1,00; vybavenost pozemku - 0,95; úvaha zpracovatele ocenění - 1,00</p>	586/1	1 116	2 250 000	2 016,10	0,94	1 896,20
<p>Stavební pozemek</p> <p>Jedná se o stavební pozemek o výměře 1 411 m<sup>2</sup>, který se nachází v intervilánu obce Raškov. Pozemek je rovinný. K hranici pozemku je přivedena voda, elektřina a plyn. Kanalizaci je nutné řešit formou septiku. Dopravní dostupnost je dobrá.</p> <p>Zdroj: svetnemovitosti.cz</p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - 0,90; velikost pozemku - 1,00; poloha pozemku - 1,10; dopravní dostupnost - 1,00; možnost zastavění pozemku - 1,00; intenzita využití pozemku - 1,00; vybavenost pozemku - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - 1,00</p>		1 411	2 400 000	1 700,90	0,99	1 683,90
<b>Průměrná jednotková cena</b>						<b>1 770,90 Kč/m<sup>2</sup></b>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 889	87	1 800	1 / 1	156 600
trvalý travní porost	800/6	112	1 800	1 / 1	201 600
trvalý travní porost	800/41	88	1 800	1 / 1	158 400
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>287</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>516 600</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>							
	185,41	287					
<b>Srovnávané nemovité věci</b>							
Bratrušov, okres Šumperk	135,00			3 890 000	28 815	0,95	27 374
<p>Jedná se o rodinný dům nacházející se v obci Bratrušov v část Osikov v okrese Šumperk. Rodinný dům má dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží. V 1.NP se nachází kuchyně s obývacím pokojem, pracovna, zádveří, hala, koupelna a technická místnost. Ve 2.NP se byla vybudována ložnice, dětský pokoj a koupelna společně s WC. V rodinném domě je krb. Voda je ze studny a dům je napojen na vlastní septik.</p> <p>K nabídkové ceně byla přičtena odhadnutá hodnota garáže ve výši 400 000,- Kč.</p> <p>Zdroj: RE/MAX Elite Reality</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - úvaha zpracovatele ocenění - koeficient 1,05;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,9; Úvaha zpracovatele ocenění - úvaha zpracovatele ocenění 1,05;</p>							
							
Hanušovice	205,00			5 200 000	25 366	1,06	26 888
<p>Jedná se o rodinný dům nacházející v Hanušovicích v okrese Šumperk. V 1.NP se nachází dvougaráž, kotelna (plynový kotel, kotel na tuhá paliva a elektrokotel), prádelna, chodba, veranda a schodiště do 2.NP. V 2.NP je umístěna kuchyň průchozí do jídelny s lodžii, obývací pokoj, koupelna (sprchový kout) s WC a komora. Ve 3.NP jsou 3 pokoje a koupelna s WC. V podkroví se nachází volná půda. Před domem je předzahrádka. Za domem se nachází částečně svažité zahrada. Dům byl postaven v roce 1996. Na domě byla v posledních letech vyměněna střešní krytina a vyměněna okna.</p> <p>Zdroj: Delta Real</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - vybavení domu - koeficient 1,10; Úvaha zpracovatele ocenění - úvaha zpracovatele - koeficient 1,07;</p>							
							

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,9; Provedení a vybavení - vybavení domu 1,1; Úvaha zpracovatele ocenění - úvaha zpracovatele 1,07;

Raškov, okres Šumperk	243,00	6 390 000	26 296	1,02	26 822
--------------------------	--------	-----------	--------	------	--------

Jedná se o rodinný dům nacházející obci Raškov v okrese Šumperk. Objekt prošel rekonstrukcí. Nové jsou rozvody elektro, vody a odpadů. Dům je zateplen. Byla instalována okna s trojskly. Vytápění domu je řešeno kombinací elektrokotle a krbových kamen s výměníkem. Dispozičně je dům typu 5+kk. Dům je napojen na elektro a veřejný vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku s trativodem. Na pozemku je také studna sloužící k zalévání zahrady.



K nabídkové ceně byla přičtena odhadnutá hodnota garáže ve výši 400 000,- Kč.

Zdroj : VH Reality

Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Lokalita - lokalita - koeficient 1,08; Úvaha zpracovatele ocenění - úvaha zpracovatele - koeficient 1,05;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,9; Lokalita - lokalita 1,08; Úvaha zpracovatele ocenění - úvaha zpracovatele 1,05;

Variační koeficient před úpravami:	5,43 %	Variační koeficient po úpravách:	0,91 %
Započitatelná plocha	185,41 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	26 822 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	4 973 067 Kč
Průměrná jednotková cena:	27 028 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	5 011 261 Kč
Maximální jednotková cena:	27 374 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	5 075 413 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>27 000 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>5 006 070 Kč</b>



## Rekapitulace ocenění

### Komentář ke stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí

#### Výpočet tržní hodnoty

Jednotková prodejní cena byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména stavebně technickému stavu, lokalitě, velikosti domu a poptávce realitního trhu, pro zadaný rodinný dům stanovena v současném stavu na 27 000,- Kč za 1 m<sup>2</sup> užitné započitatelné plochy rodinného domu.

#### Stanovení tržní hodnoty

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití rodinného domu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním jednotkám, právním vztahům a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuje:

**současnou tržní hodnotu - rodinného domu č.p. 517, který je součástí pozemku parc.č. st. 889 a pozemků parc.č. st. 889, 800/6 a 800/41 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Hanušovice ve městě Hanušovice, vše zapsáno na LV č. 368, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Šumperk, podle tohoto ocenění zpracovaného za účelem stanovení tržní hodnoty nemovité věci pro účely úvěrového řízení u Fio banky a.s. ke dni ocenění, po zaokrouhlení na:**

**5 000 000,- Kč**

(slovy: pět milionů korun českých).

### Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	5 006 070 Kč	
Výnosová hodnota	0 Kč	
Věcná hodnota	6 095 750 Kč	
<b>Tržní hodnota</b>	<b>5 000 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	516 600 Kč	
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	7 748 820 Kč	
- z toho hlavní budova	7 748 820 Kč	
- ostatní objekty	0 Kč	

#### Silné stránky nemovité věci

- bezbariérový přístup
- klidná lokalita

#### Slabé stránky nemovité věci

- vzdálenější občanská vybavenost

### Stanovení standardní jednotkové ceny za m<sup>2</sup> započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Tržní hodnota:	5 000 000 Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	400 000 Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na tržní hodnoty:	1,00 % 50 000 Kč
Z toho tržní hodnota pozemků:	516 600 Kč
Upravená tržní hodnota:	4 033 400 Kč
Započitatelná plocha:	185,41 m <sup>2</sup>
<b>Jednotková cena započitatelné plochy:</b>	<b>21 754 Kč/m<sup>2</sup></b>

## Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí	2
Katastrální mapa	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	1
Povodňová mapa	1
Fotodokumentace	3

## Koncesní listina

č.j. ŽO/0003376/04/VH ze dne 10.9.2004, vydal Živnostenský odbor MČ Praha 2 Certifikát odhadce pro oceňování nemovitostí č. 190/2016 ze dne 2.6.2016 vydaný Certifikačním ústavem VŠE Praha s platností do roku 2026.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 26.07.2022 13:55:02

Okres: CZ0715 Šumperk Obec: 535532 Hanušovice  
Kat.území: 637203 Hanušovice List vlastnictví: 368

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
PE&AL INVEST, a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800 Praha 1	05733031	

**B Nemovitosti**

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 889	87	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hanušovice, č.p. 517, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 889				
800/6	112	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
800/20	338	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
800/41	88	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

**Listina**

- o Smlouva kupní ze dne 16.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2021 08:37:08. Zápis proveden dne 02.11.2021.

V-9128/2021-809

Pro: PE&AL INVEST, a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800 Praha 1 RČ/IČO: 05733031

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
800/6	75500	112
800/20	75500	338
800/41	75500	88

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

prokazující stav evidovaný k datu 26.07.2022 13:55:02

Obec: 535532 Hanušovice

List vlastnictví: 368

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

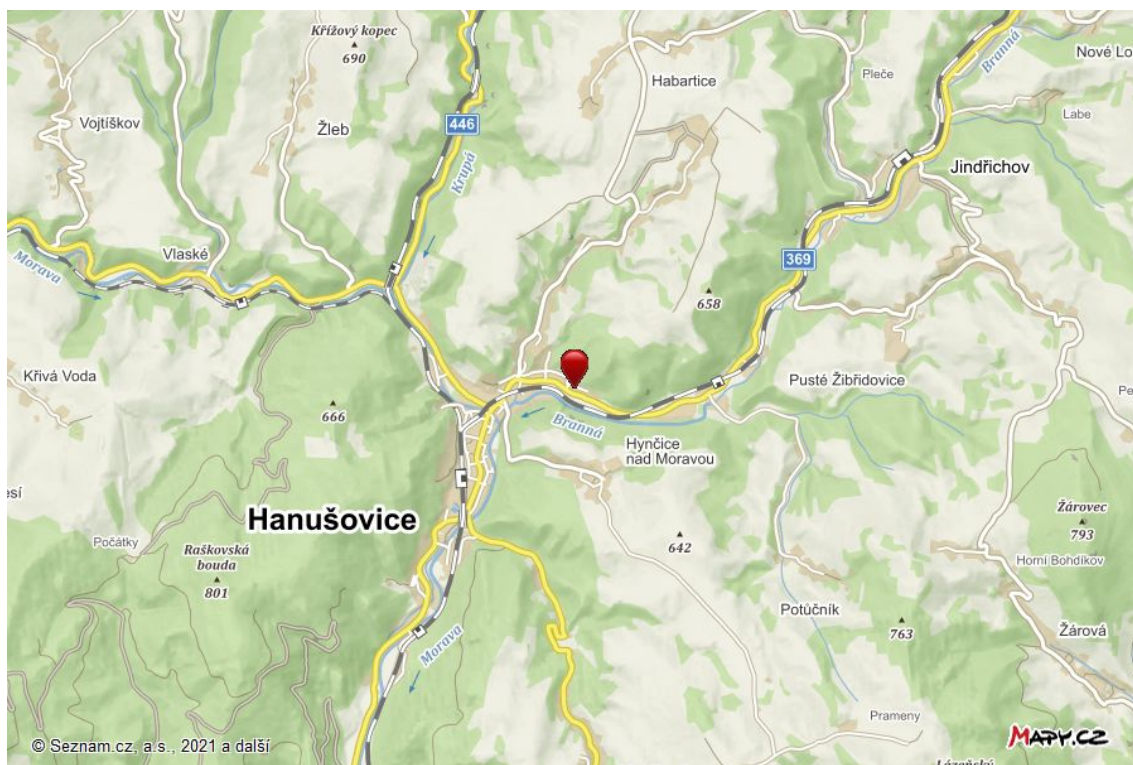
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 26.07.2022 14:13:00

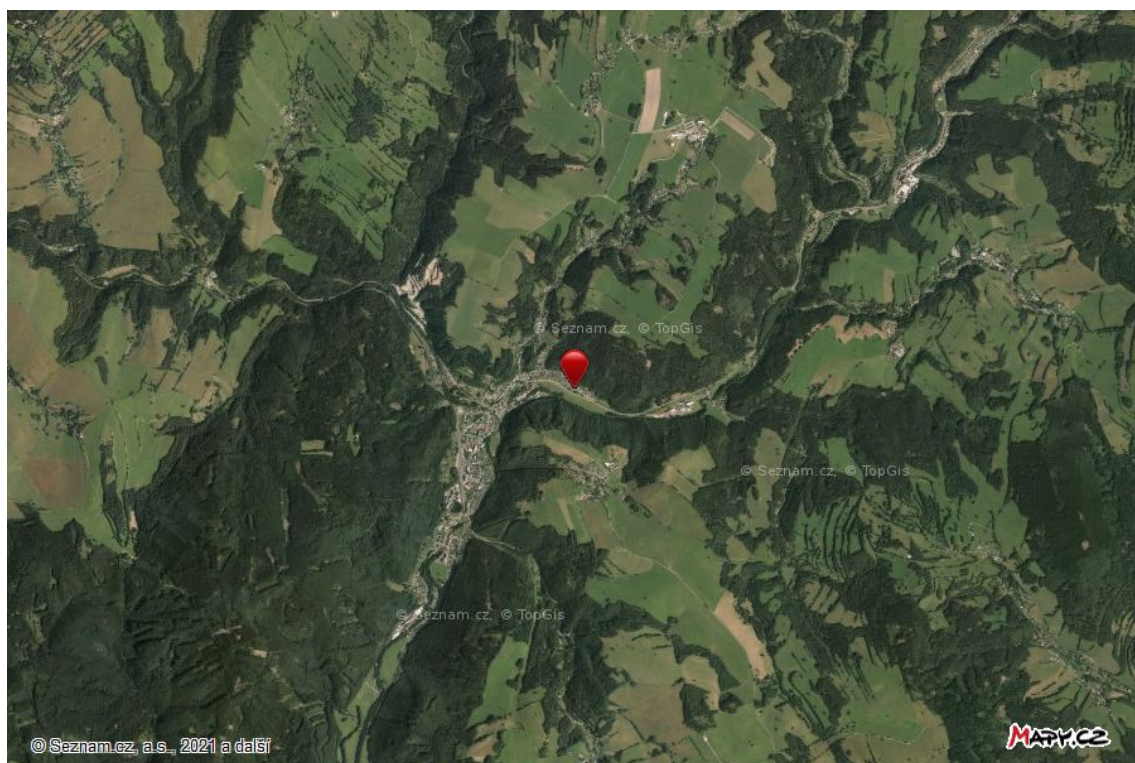
Řízení PÚ: .....

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.  
strana 2











## Zpráva o nebezpečí povodně



Parcela

Kraj: Olomoucký kraj  
Okres: Šumperk  
Obec: Hanušovice

Katastrální území: Hanušovice

Parcela: 889

Typ parcely: Stavební

Riziková zóna pro vybranou parcelu

**Zóna 2**

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

### Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -563625 Y: -1065464

Souřadnice GPS: N: 50°4'47,43" E: 16°56'40,68"

Kód parcely 1285876809 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

### Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR  
Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz).



Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).





Příjezdová cesta



Pohled na rodinný dům č.p. 517 v k.ú. Hanušovice



Pohled na rodinný dům č.p. 517 v k.ú. Hanušovice



Pohled na zahradu a rodinný dům č.p. 517 v k.ú. Hanušovice



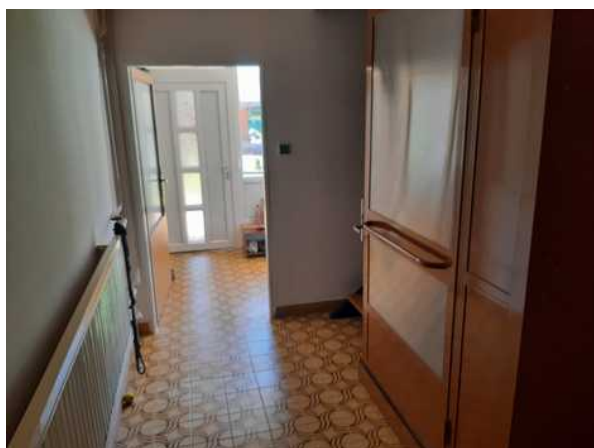
Zahrada parc.č. 800/6 v k.ú Hanušovice



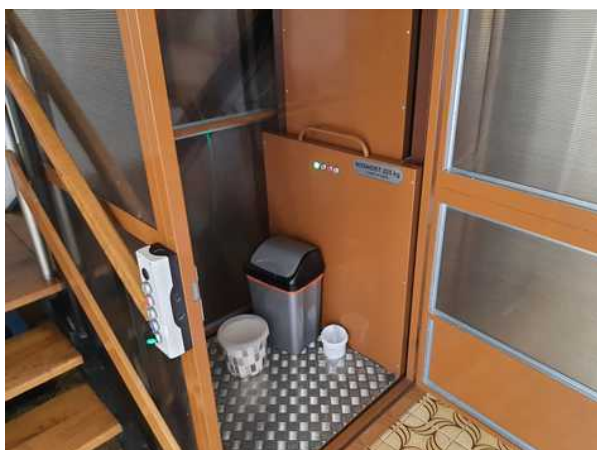
Zahrada parc.č. 800/20 v k.ú Hanušovice není předmětem ocenění



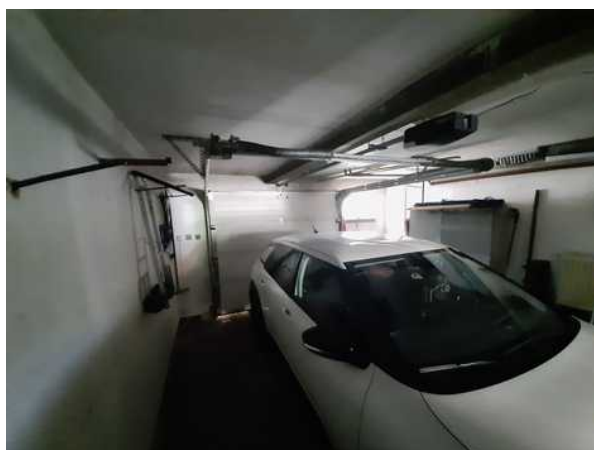
Technická místnost



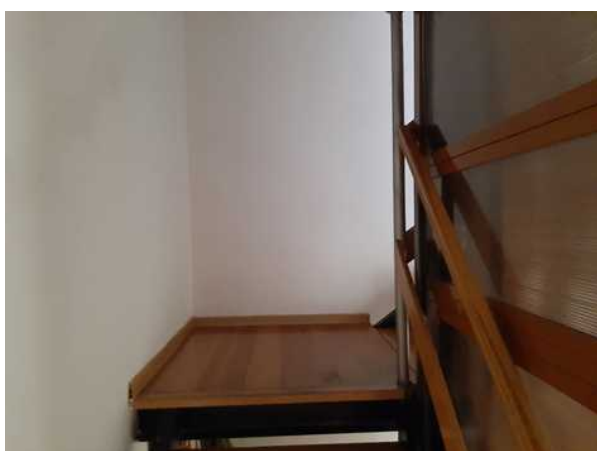
Chodba



Bezbariérový výtah



Garáž

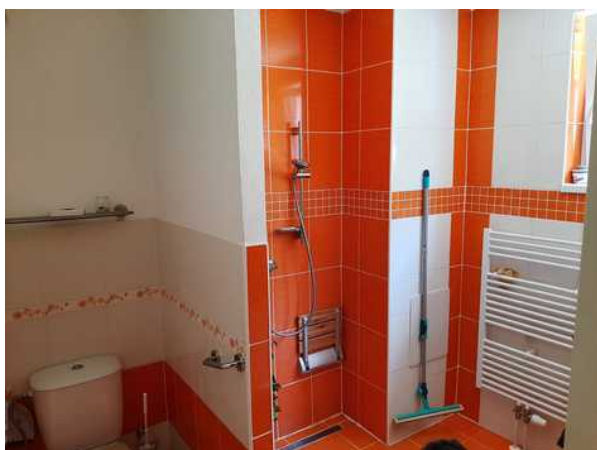


Schodišťová podesta



Obývací pokoj





Koupelna



Pokoj



Ložnice



Ložnice



Chodba



Šatna