

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13684-906/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 8687/08
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Dobřečov č.p. 101, Horní Město, okres Bruntál
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	24.04.2021
Zpracováno ke dni:	24.04.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 06.05.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ rodinného domu č.p. 101 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 156 a 10/11 v obci Horní Město, okres Bruntál, katastrální území Dobřečov.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil důležité informace, které mají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, a to výpis z katastru nemovitostí.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.101, obec Horní Město
Adresa předmětu ocenění: Horní Město č.p. 101, okres Bruntál
Kraj: Moravskoslezský kraj
Okres: Bruntál
Obec: Horní Město
Ulice:
Katastrální území: Dobřečov
Počet obyvatel: 836
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **528,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{154,00}$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 24.04.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti pana Lenocha.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Lenoch Jan, Dobřečov 101, 79344 Horní Město	1/2
Lenochová Alena, Ponikev 48, 79852 Ludmírov	1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 101 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 156 a 10/11 v obci Horní Město, okres Bruntál, katastrální území Dobřečov.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - v katastrální mapě není evidované dřevěné zádveří domu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, není zde půda a je zde vybudováno obytné podkroví. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1939. V roce 2017 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - částečná, střešní krytina - částečná.

Základy má kamenné, objekt je cihlové konstrukce, tloušťka stěn je 60 cm a stropy jsou dřevěné s rovnými podhledy. Střecha je sedlová a pultová, střešní krytinu tvoří asphaltové šindele a živichná lepenka. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a plášť je pouze částečně zateplen polystyrenem.

Dispozičně je dům řešen jako 2+1. V domě se nachází zádveří o výměře 5,62 m², chodba o výměře 5,69 m², kuchyně o výměře 10,44 m², koupelna o výměře 3,17 m², pokoj o výměře 29,35 m², chodba o výměře 4,48 m², schodiště o výměře 3,75 m², pokoj o výměře 11,83 m², sklep o výměře 21,05 m². Podlahová plocha činí 74,33 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 95,38 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená a dřevěná jednoduchá, v části objektu včetně žaluzií. Orientace obytných prostor je na severozápad, jihovýchod a jihozápad. Vybavení koupelny tvoří klasická vana a umyvadlo. V kůlně, která přiléhá na obytnou část, je suchý záchod. V domě jsou dřevěné plné interiérové dveře, mají dřevěné zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou bez vestavěných spotřebičů. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech jsou podlahy řešeny keramickou dlažbou a koberci a linem, v kuchyni je podlaha tvořena keramickou dlažbou, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je položena keramická dlažba. V ostatních místnostech je položena keramická dlažba.

V rodinném domě se nenachází další vybavení.

V domě je zavedena elektrina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Voda je brána z místního zdroje, který je společný pro 5 objektů, odpady jsou svedeny do trativodu a zemní plyn není zaveden. Dům je vytápěn lokálně pomocí kamen. Ohřev vody zajišťují lázeňská kamna.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vybavení v domě je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Rodinný dům je v dobrém stavu.

Na pozemku se nachází okrasné a ovocné dřeviny, pozemek je bez oplocení. Samotný pozemek je svažité. Přístup k objektu je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. K objektu náleží kůlna navazující na obytnou část.

Dům je umístěn v části obce, která je stavebně nesrostlá s její sídelní částí a charakter okolí odpovídá rezidenčně - rekreační zóně. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V obci 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. Nejsou zde 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. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	1939		
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	částečná	2017
		střešní krytina	částečná	2017
	Základy	kamenné		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	dřevěné s rovnými podhledy		
	Tloušťka stěn	60 cm		
	Střecha	sedlová, pultová		
	Krytina střechy	asfaltové šindele, živičná lepenka		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	vápenocementové		
Vnitřní omítky	vápenocementové			
Typ oken v domě	plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená, dřevěná			

		jednoduchá			
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod, jihozápad			
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo			
	Toaleta	suchý záchod v kůlně, která přiléhá na obytnou část			
	Vstupní dveře	dřevěné			
	Typ zárubní	dřevěné			
	Vnitřní dveře	dřevěné plné			
	Osvětlovací technika	lustry			
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů			
	Dispozice RD	2+1			
	Popis místností a rozměry v m ²		Ostatní prostory	Zádveří	5,62 m ²
			Ostatní prostory	Chodba	5,69 m ²
			Kuchyně	Kuchyně	10,44 m ²
			Koupelna, WC	Koupelna	3,17 m ²
			Pokoj	Pokoj	29,35 m ²
			Ostatní prostory	Chodba	4,48 m ²
			Ostatní prostory	Schodiště	3,75 m ²
			Pokoj	Pokoj	11,83 m ²
			Podlahová plocha 74,33 m ²		
			Příslušenství	Sklep	21,05 m ²
			Podlahová plocha vč. příslušenství 95,38 m ²		
	Elektrina	230V			
	Vodovod	místní zdroj společný pro 5 objektů			
	Svod splašek	trativod			
	Plynovod	ne			
Řešení vytápění v domě	kamna				
Řešení ohřevu vody	lázeňská kamna				
Podlahy v domě	místnosti: keramická dlažba, koberce, lino kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: keramická dlažba				
Popis stavu rodinného domu	dobrý				
Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad				
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny			

	Venkovní stavby	kůlna navazující na obytnou část
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	rezidenčně - rekreační zóna
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a 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, lokalita se zanedbatelným nebezpečím 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, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena		oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 24.04.2021 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. 2:

„Obvyklou cenou 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle 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.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného 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. 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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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: Negativní - Podílové vlastnictví.	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,926}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

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: Rekreační oblasti	III	-0,02
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejsou další vlivy polohy nemovitosti na její cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,727}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,673}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,712}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	82 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 383,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	5,10*6,40	=	32,64 m ²
1.NP:	6,50*7,60	=	49,40 m ²
	3,25*2,85	=	9,26 m ²
Podkroví:	6,50*7,60	=	49,40 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	32,64 m ²	2,00 m

1.NP:	49,40 m ²	2,60 m
	9,26 m ²	2,30 m
Podkroví:	49,40 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(5,10*6,40)*(2,00)	=	65,28 m ³
1.NP:	(6,50*7,60)*(2,60)	=	128,44 m ³
	(3,25*2,85)*(2,30+0,50/2)	=	23,62 m ³
Podkroví:	(6,50*7,60)*(0,70+3,40/2)	=	118,56 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	335,90 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	58,66 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	140,70 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,40	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 82 let:

$$s = 1 - 0,005 * 82 = \mathbf{0,590}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v} = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,558}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 0,727**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,383,- \text{ Kč/m}^3 * 0,558 = 771,71 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 335,90 \text{ m}^3 * 771,71 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,727 = 184\,682,02 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	184 682,02 Kč
Rodinný dům - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	184 682,02 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Rodinný dům - zjištěná cena	=	92 341,01 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,727$

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 - orientace SV, S a SZ	III	-0,01
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

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 0,990 * 0,727 = 0,705$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		154,-	0,705		108,57
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 156	61	108,57	6 622,77
§ 4 odst. 1	zahrada	10/11	782	108,57	84 901,74
Stavební pozemky - celkem			843		91 524,51

Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	91 524,51 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2

Pozemky - zjištěná cena celkem = **45 762,26 Kč**

3. Trvalé 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]
švestka (švestka) na pozemku p.č.: 10/11	40	1 Ks	70,-	- 30 %	min. 70,-	70,-
Součet:					=	70,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	70,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 10/11			40 roků	8,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 20 %	12 672,-	101 376,-
zerav západní na pozemku p.č.: 10/11			15 roků	1,00 ks
Jehličnaté keře I	1 090,-	- 10 %	981,-	981,-
trnka obecná na pozemku p.č.: 10/11			20 roků	3,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 20 %	872,-	2 616,-
líška obecná na pozemku p.č.: 10/11			20 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 330,-	- 10 %	1 197,-	2 394,-
Součet:				107 367,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	64 420,20 Kč

Trvalé porosty - celkem: **64 490,20 Kč**

Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **64 490,20 Kč**
 Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **32 245,10 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	92 341,- Kč
2. Pozemky	45 762,30 Kč
3. Trvalé porosty	32 245,10 Kč

Výsledná cena - celkem:**170 348,40 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****170 350,- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

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 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.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 101, obec Horní Město

Rodinný dům Dobřečov č.p. 101 obec Horní Město					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Horní Město, okres Bruntál	74.33 m ² , 2+1, podsklepený: částečné	Dobrý	843 m ²	kůlna, sklep
1	Oskava, okres Šumperk	92 m ² , Přízemní	Před rekonstrukci	1326 m ²	půda
2	Horní Město, okres Bruntál	90 m ² , Přízemní	Před rekonstrukci	1324 m ²	sklep, půda, dílna
3	Horní Město, okres Bruntál	97 m ² , Přízemní	Dobrý	194 m ²	přístřešky
4	Opavská, Rýmařov, okres Bruntál	180 m ² , Přízemní	Dobrý	583 m ²	půda
5	Oskava, okres Šumperk	100 m ² , Patrový	Dobrý	1892 m ²	garáž, půda, sklep

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci 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	14.021,74 Kč	0.9	12.619,57 Kč	1.05	0.99	0.90	1.16	1.02	1.15	1.2730	9.913,25 Kč
2	9.722,22 Kč	0.9	8.750,00 Kč	1.05	0.99	0.85	1.16	1.05	1.15	1.2376	7.070,13 Kč
3	8.144,33 Kč	Nepoužit	8.144,33 Kč	1.00	0.99	1.00	0.70	1.00	1.15	0.7970	10.218,73 Kč
4	6.055,56 Kč	Nepoužit	6.055,56 Kč	1.12	0.95	1.00	0.86	1.02	1.15	1.0733	5.642,00 Kč
5	14.000,00 Kč	0.9	12.600,00 Kč	1.00	0.99	0.97	1.25	1.05	1.15	1.4495	8.692,65 Kč
Celkem průměr											8.307,35 Kč
Minimum											5.642,00 Kč
Maximum											10.218,73 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.937,50 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											6.369,85 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											10.244,85 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 k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalitu, větší pozemek a vybavení. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalita, větší pozemek, příslušenství a vybavení. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – menší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalitu a vybavení. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – větší pozemek, příslušenství a vybavení. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) vyšší než 1.

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

8.307,35 Kč/m²

*

74,33 m²

= 617.486 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

617.000,-- Kč

Po úpravě ceny vlastnickým podílem 1/2 je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti:

309.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rodinný dům Dobřečov č.p. 101 obec Horní Město					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Horní Město, okres Bruntál	74.33 m ² , 2+1, podsklepený: částečné	Dobrý	843 m ²	kůlna, sklep
1	Oskava, okres Šumperk	92 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1326 m ²	půda
2	Horní Město, okres Bruntál	90 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1324 m ²	sklep, půda, dílna
3	Horní Město, okres Bruntál	97 m ² , Přízemní	Dobrý	194 m ²	přístřešky
4	Opavská, Rýmařov, okres Bruntál	180 m ² , Přízemní	Dobrý	583 m ²	půda
5	Oskava, okres Šumperk	100 m ² , Patrový	Dobrý	1892 m ²	garáž, půda, sklep

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

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14.021,74	0,90	12.619,57
2	9.722,22	0,90	8.750,00
3	8.144,33	-	8.144,33
4	6.055,56	-	6.055,56
5	14.000,00	0,90	12.600,00
Maximální hodnota		12.619,57	(případ č.1)
Minimální hodnota		6.055,56	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		2,0840	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		9.633,89	
Odchylka max hodnoty od průměru		2.985,68	
Odchylka min hodnoty od průměru		3.578,33	
Bude vyřazena min hodnota (případ č.4)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14.021,74	0,90	12.619,57
2	9.722,22	0,90	8.750,00
3	8.144,33	-	8.144,33
4	6.055,56	-	6.055,56
5	14.000,00	0,90	12.600,00
Maximální hodnota		12.619,57	(případ č.1)
Minimální hodnota		8.144,33	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,5495	OK
Aritmetický průměr		10.528,48	

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům Dobřečov č.p. 101 obec Horní Město						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Horní Město, okres Bruntál	74.33 m ² , 2+1, podsklepený: částečně	Dobrý	843 m ²	kůlna, sklep	X
1	Oskava, okres Šumperk	92 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1326 m ²	půda	2
2	Horní Město, okres Bruntál	90 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1324 m ²	sklep, půda, dílna	3
3	Horní Město, okres Bruntál	97 m ² , Přízemní	Dobrý	194 m ²	přístřešky	1
4	Opavská, Rýmařov, okres Bruntál	180 m ² , Přízemní	Dobrý	583 m ²	půda	3
5	Oskava, okres Šumperk	100 m ² , Patrový	Dobrý	1892 m ²	garáž, půda, sklep	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	14.021,74	0,90	12.619,57	2	25.239,14
2	9.722,22	0,90	8.750,00	3	26.250,00
3	8.144,33	-	8.144,33	1	8.144,33
4	6.055,56	-	6.055,56	3	18.166,68
5	14.000,00	0,90	12.600,00	1	12.600,00

Mezisoučet	7	72.233,47
<u>Celkem</u>		<u>10.319,07</u>

Základní cena: 10.319,07 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$10.319,07 * 0,8500 = 8.771,21 \text{ Kč/m}^2$$

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

$$8.771,21 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 74,33 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 651.964,04 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$652.000,-- \text{ Kč}$$

Po úpravě ceny vlastnickým podílem 1/2 je cena dle metodiky ÚZSVM:

$$326.000,-- \text{ Kč}$$

Výpočet dle metodiky MFČR

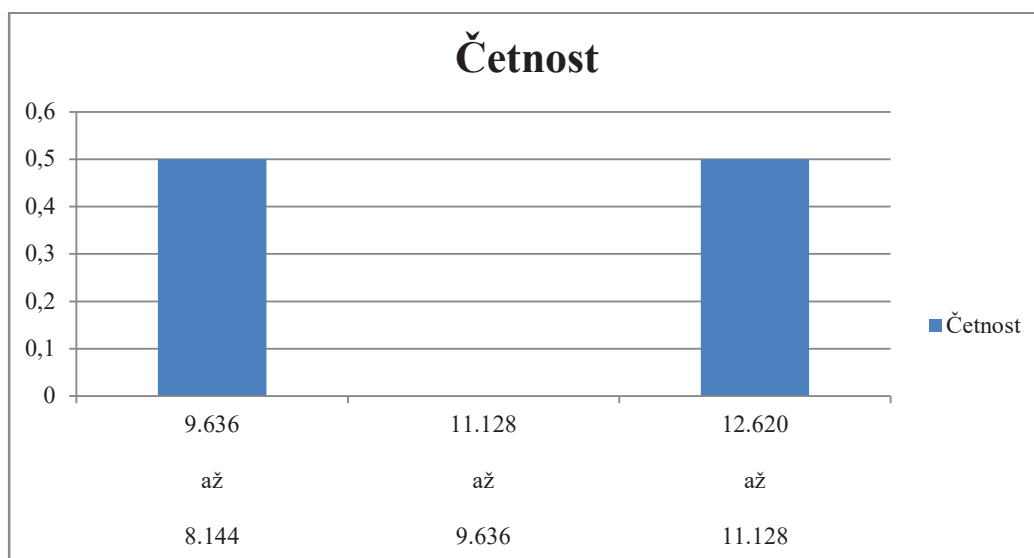
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14.022	0,90	12.619,57
2	9.722	0,90	8.750,00
3	8.144	-	8.144,33
4	6.056	-	6.055,56
5	14.000	0,90	12.600,00

Střední hodnota	10.528,48
Medián	10.675,00
Rozdíl max-min	4.475,24
Minimum	8.144,33
Maximum	12.619,57

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
8.144	až	9.636	2	0.5
9.636	až	11.128	0	0
11.128	až	12.620	2	0.5



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 8.144,33 Kč/m² do 12.619,57 Kč/m²

_____ * 74,33 m²

od 605.368,05 Kč do 938.012,64 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 605.000,-- Kč do 938.000,-- Kč

Po úpravě ceny vlastnickým podílem 1/2 je cena dle metodiky MFČR:

od 303.000,-- Kč do 469.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

170.350,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

309.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

326.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 303.000,-- Kč do 469.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti je tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ předmětné nemovitosti v daném místě a čase a s použitím srážky ve výši 20% za horší prodejnost spoluvlastnických podílů stanovena po zaokrouhlení na

250.000 Kč

Slovy: dvěšestpadesátttisíc korun

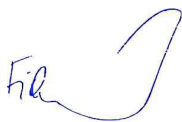
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 06.05.2021



Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

František Kořínek

G. 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 13684-906/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí včetně vyobrazení v katastrální mapě, mapy oblasti, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	24
Katastrální území:	Dobřečov [643530]

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lenoch Jan, Dobřečov 101, 79344 Horní Město	1/2
Lenochová Alena, Poníkev 48, 79852 Ludmírov	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
st. 156: součástí pozemku je stavba
10/11

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

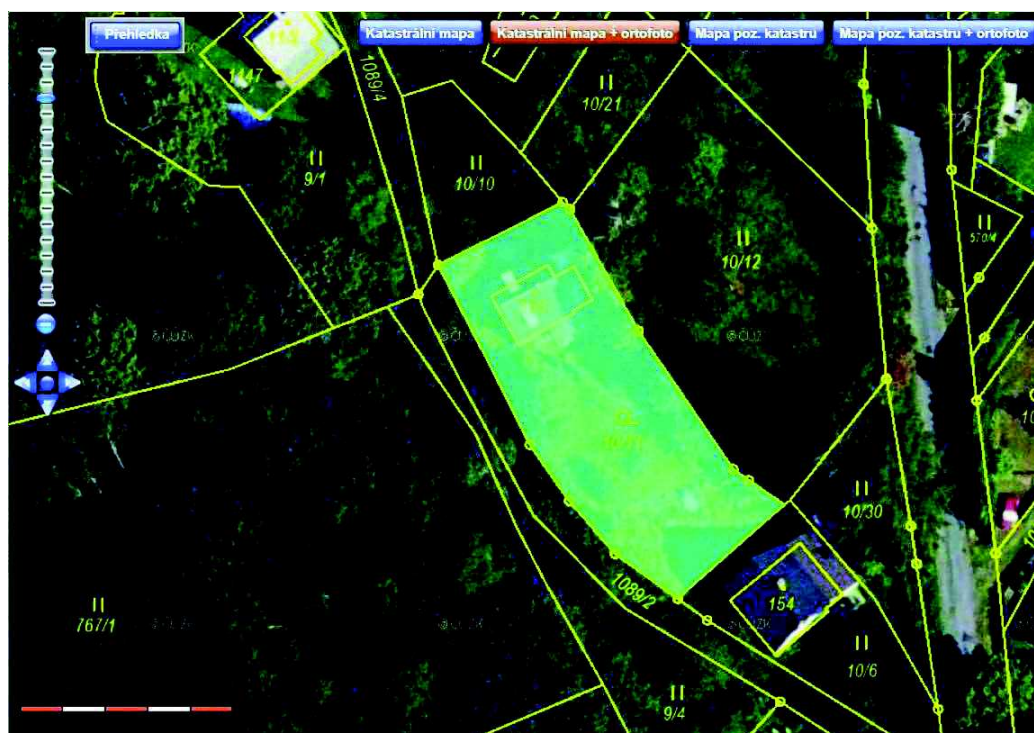
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.05.2021 19:00.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 156 ^{1/2}
Obec:	Horní Město [597368] ^{1/2}
Katastrální území:	Dobřečov [643530]
Číslo LV:	24
Výměra [m ²]:	61
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KVD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Dobřečov [43552] ^{1/2} ; č. p. 101; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 156
Stavební objekt:	č. p. 101 ^{1/2}
Adresní místa:	č. p. 101 ^{1/2}

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lenoch Jan, Dobřečov 101, 79344 Horní Město	1/2
Lenochová Alena, Poníkev 42, 79352 Ludmírov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejdou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Naházení exekuce - Lenoch Jan
Zahájení exekuce - Lenoch Jan

Rřízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-1559/2021

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský území, Katastrální pracoviště Bruntál.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.05.2021 19:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	10/11 ¹⁹
Obec:	Horní Město [597553] ¹⁹
Katastrální území:	Dobřešov [643530]
Číslo LV:	24
Výměra (m ²):	782
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
Lenoch Jan, Dobřešov 101, 79344 Horní Město	1/2
Lenochová Alena, Poníkev 48, 79852 Ludmírov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
93544 ¹⁹	473
93551 ¹⁹	309

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narizení exekuce - Lenoch Jan
Zahájení exekuce - Lenoch Jan

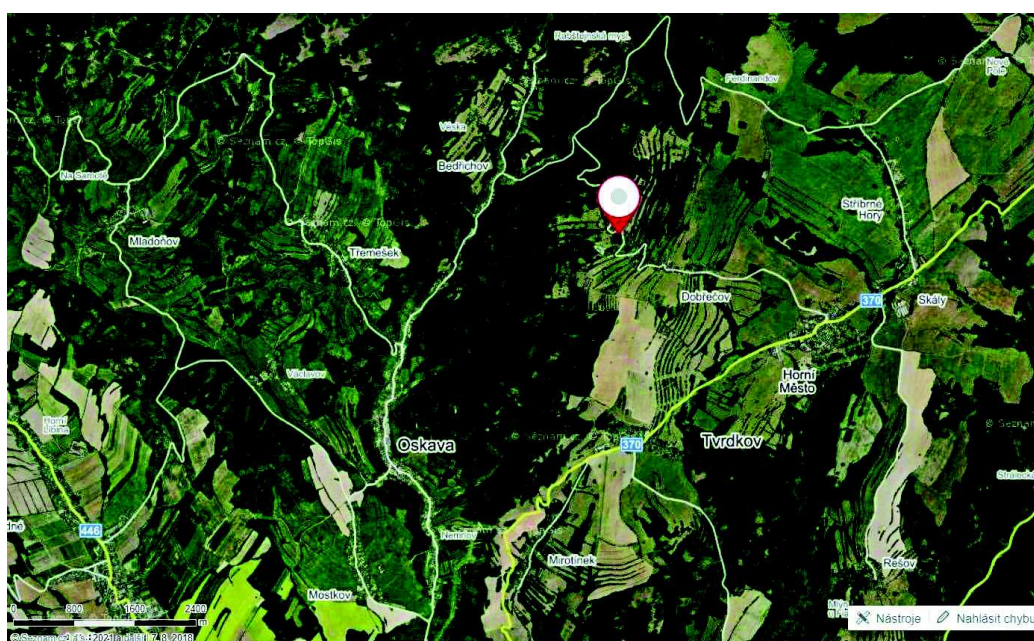
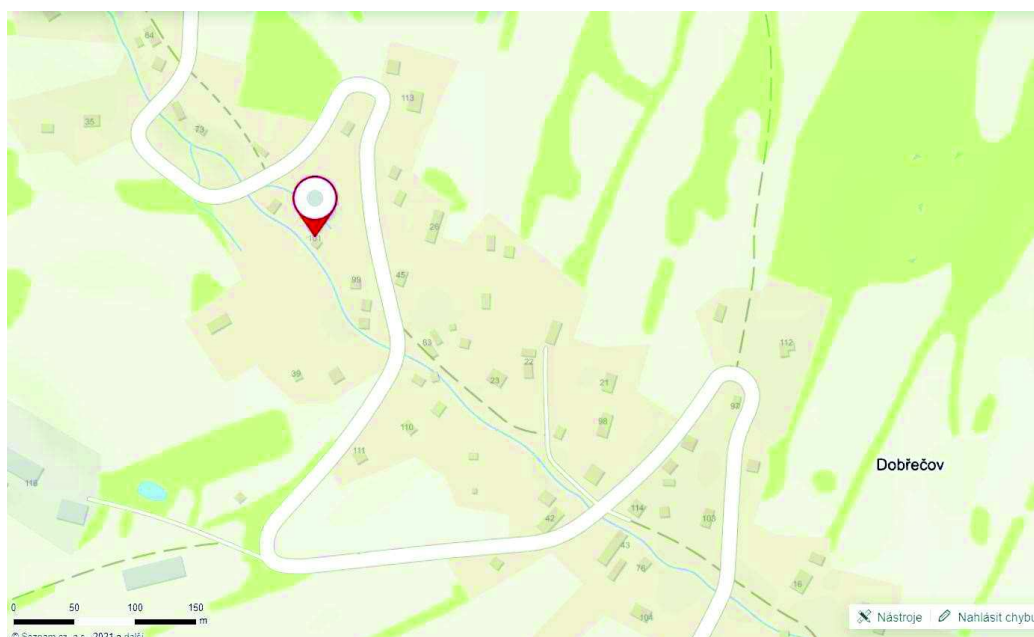
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Otisk je dotčen změnou právního vztahu: [V-1559/2021](#)

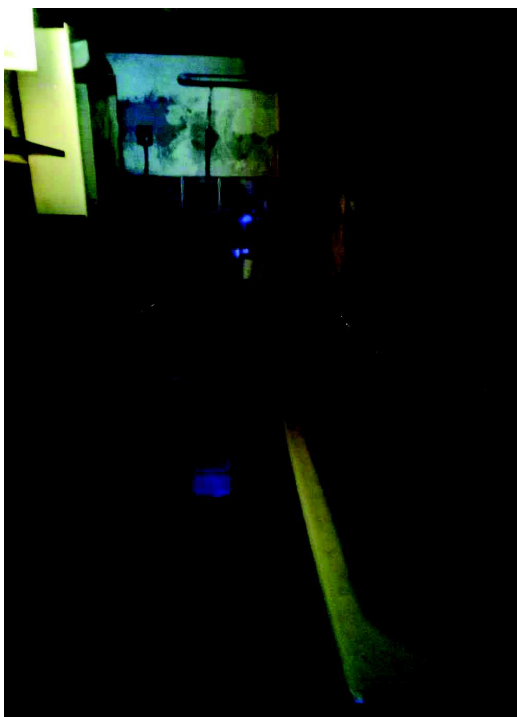
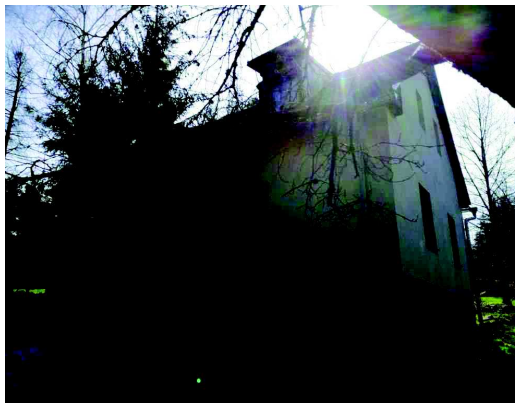
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál](#)

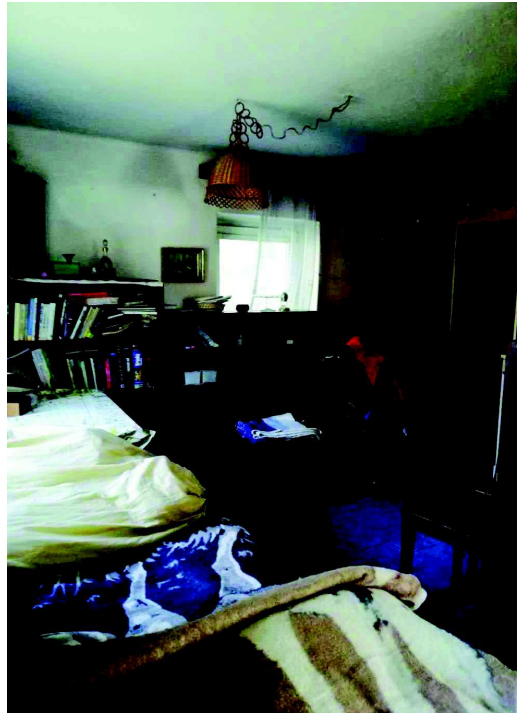
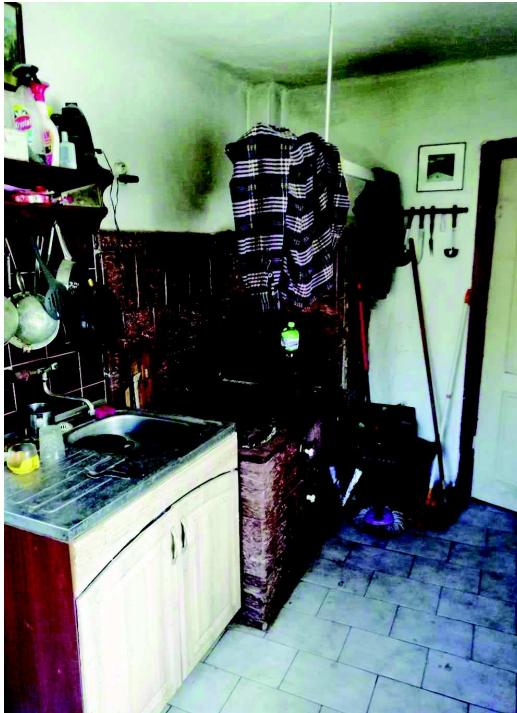
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.05.2021 19:00.

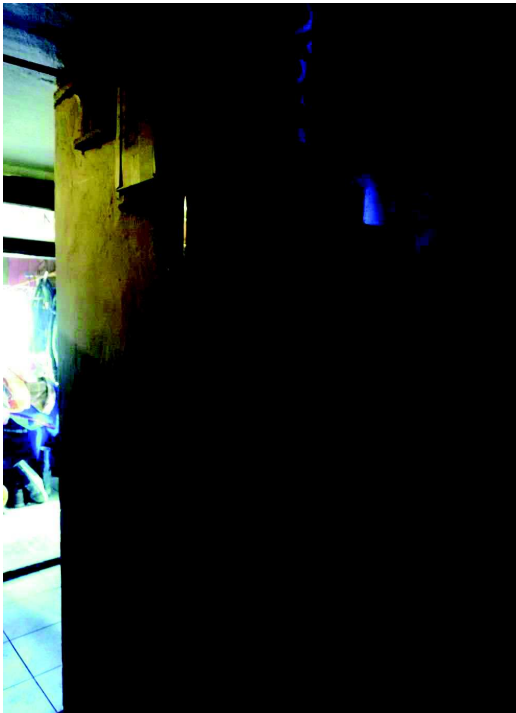
Mapy oblasti



Pořízená fotodokumentace



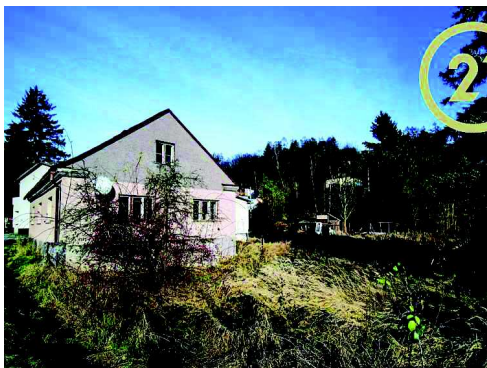




Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

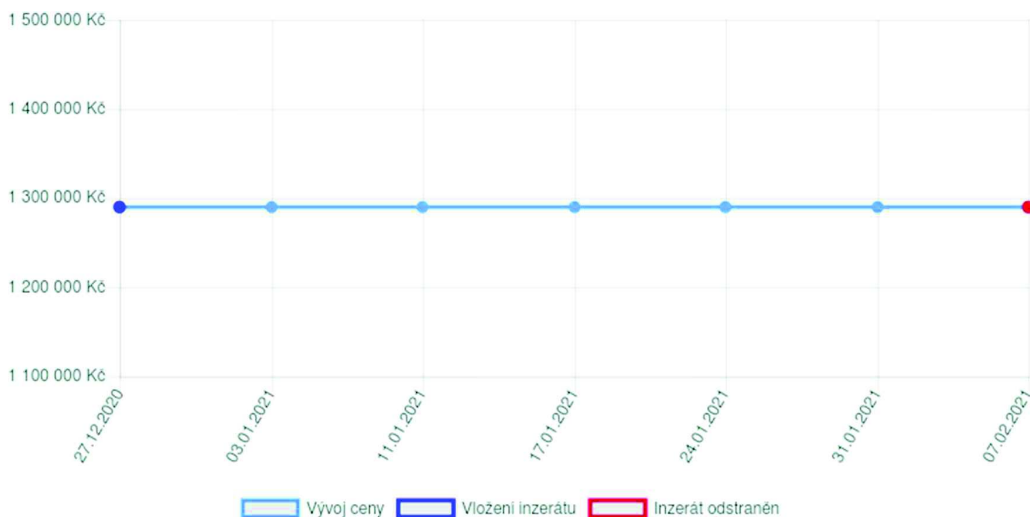


Prodej, Rodinný dům, 92 m², Oskava, okres Šumperk

Celková cena: 1.290.000 Kč

Adresa: Oskava, 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	Oskava, okres Šumperk	Zastavěná plocha (m2)	110
Cena	1 290 000 Kč	Plocha užitná	92
Poznámka k ceně	1 290 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	92
Provize	včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	1326
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Přízemní	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Centrum obce
Stav objektu	Před rekonstrukcí		

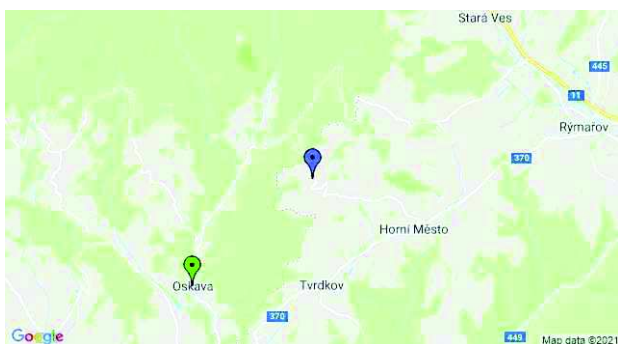
Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Oskava. Dispozičně je dům rozdělen na dvě menší bytové jednotky se samostatnými vchody, jednoduchou úpravou interiéru lze obě jednotky propojit. Nemovitost, která je určena k rekonstrukci, stojí na oploceném pozemku o velikosti 1326 m². V obci veškerá občanská vybavenost, více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

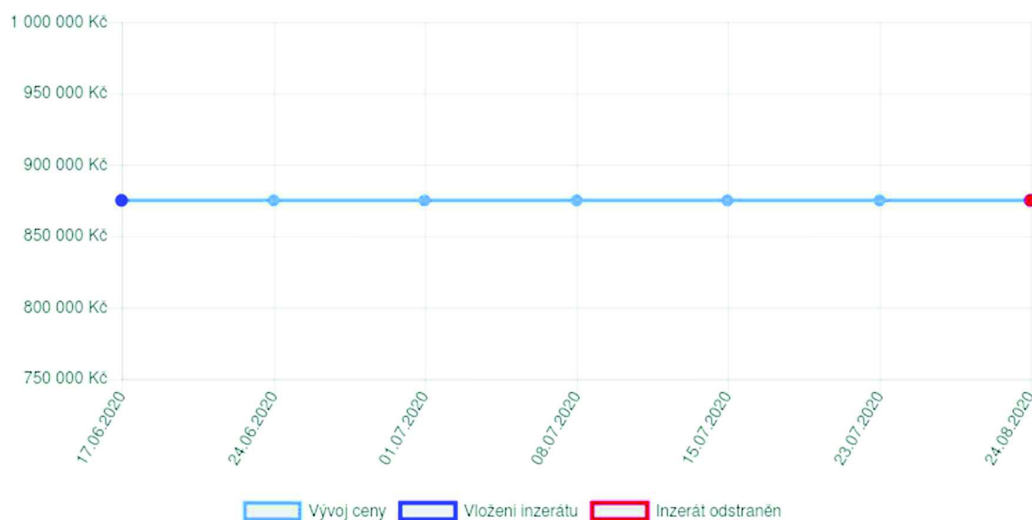


Prodej, Rodinný dům, 90 m², Horní Město, okres Bruntál

Celková cena: 875.000 Kč

Adresa: Horní Město, okres Bruntál

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



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

Adresa	Horní Město, okres Bruntál	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	875 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	165
Poznámka k ceně	875 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	90
Konstrukce budovy	Smíšená	Podlahová plocha	90
Typ domu	Přízemní	Plocha přidruženého pozemku	1324
Počet nadzemních podlaží	1	Elektrína	230V

Slovní popis

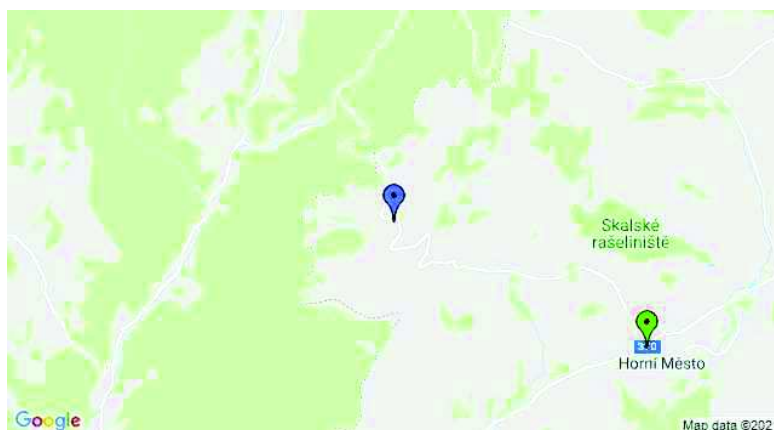
Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rodinný dům s velkou zahradou v obci Horní Město. Dispozice domu: vstupní veranda, chodba, kuchyně, koupelna se sprchovým

koutem a WC, 3 pokoje, kotelna, technické zázemí, sklep a půda, na pozemku se nachází také dílna. Nemovitost je určena k celkové rekonstrukci. Dům je postavený na velkém a rovinatém pozemku o celkové výměře 1324 m². V obci Horní Město se nachází mateřská škola i základní škola, pošta, zdravotnické zařízení, knihovna a hřiště. Je zde vodovod a kanalizace.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 97 m², Horní Město č.p. 29, okres Bruntál

Celková cena: 790.000 Kč

Adresa: Horní Město, okres Bruntál

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Horní Město, okres Bruntál	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	790 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	95
Kupní smlouva podepsaná dne	11.06.2021	Plocha užitná	130
Číslo řízení	V-1524/2020-801	Podlahová plocha	97
Poznámka k ceně	890 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	194
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Přízemní	Odpad	Jímka
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Samota

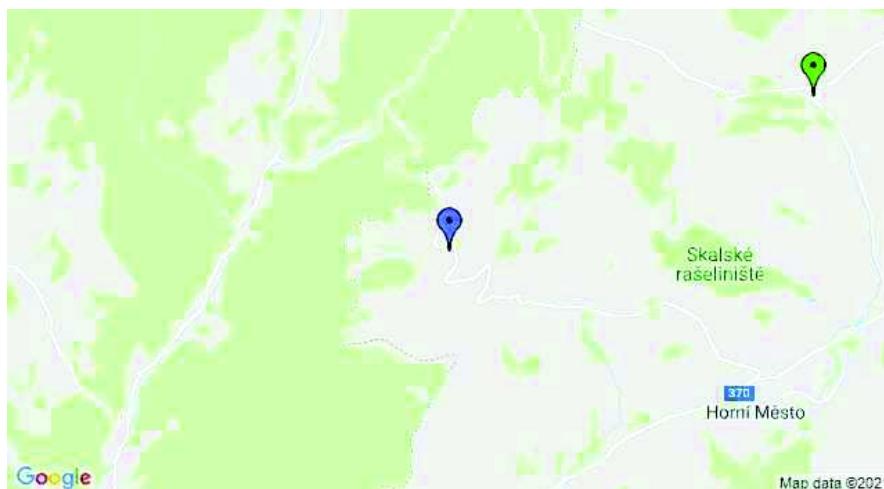
Slovní popis

Rodinný dům 3+kk v rekreační oblasti u Rýmařova. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, nová okna, sádkartonové podhledy. Objekt je umístěn na samotě. V přízemí obývací pokoj, kuchyně, veranda, koupelna, WC. V podkroví je umístěn jeden velký pokoj. Odpady jsou svedeny do žumpy. Pozemek o velikosti 194 m² s možností odkupu dalších pozemků od obce. Ihned volné. Vhodné především k rekreaci, ale i k trvalému bydlení. Ve vzdálenosti do 15 km se nachází lyžařská střediska Malá Morávka, Stará Ves, lázně Karlova Studánka, v dosahu 20 km je Slezská Harta a 6 km Rešovské vodopády. Do konce dubna 2020 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

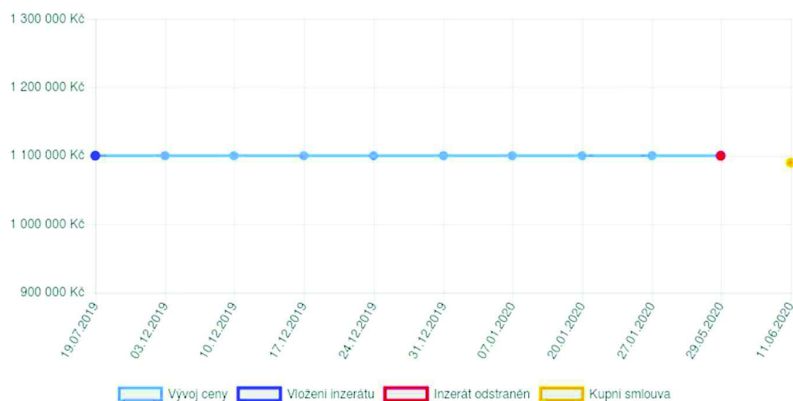


**Prodej, Rodinný dům, 180 m², Opavská
č.p. 158/19, Rýmařov, okres Bruntál**

Celková cena: 1.090.000 Kč

**Adresa: Opavská, Rýmařov, okres
Bruntál**

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



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Opavská, Rýmařov, okres Bruntál	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	1 090 000 Kč	Zastavěná plocha (m ²)	170
Kupní smlouva podepsaná dne	11.06.2020	Plocha užitná	190
Číslo řízení	V-1547/2020-801	Podlahová plocha	180
Poznámka k ceně	1 100 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	583
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Místní zdroj
Typ domu	Přízemní	Odpad	Jímka
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Rušná část obce

Slovní popis

Prodej rodinného domu o velikosti 3+1 v Janovicích u Rýmařova. V přízemí se nachází kuchyně, dva obytné pokoje, koupelna, WC. V podkroví je umístěný jeden pokoj. Objekt je vytápěn ústředním topením na tuhá paliva, zdrojem vody je vlastní studna. Odpady jsou svedeny do žumpy. Pozemek o velikosti 583 m². Součástí zahrady je pozemek v pronájmu o výměře 1264 m². Dům je vhodný k trvalému bydlení i rekreaci. Ve vzdálenosti do 15 km se nachází lyžařské středisko Malá Morávka, Stará Ves, v dosahu 20 km od Slezské Harty. Do konce června 2020 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,19 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 100 m², Oskava, okres Šumperk

Celková cena: 1.400.000 Kč

Adresa: Oskava, 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	Oskava, okres Šumperk	Zastavěná plocha (m2)	83
Cena	1 400 000 Kč	Plocha užitná	100
Poznámka k ceně	1 400 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)	Podlahová plocha	100
Konstrukce budovy	Smíšená	Plocha přídruženého pozemku	1892
Typ domu	Patrový	Voda	Místní zdroj
Počet nadzemních podlaží	2	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Dobrý	Plyn	Plynovod

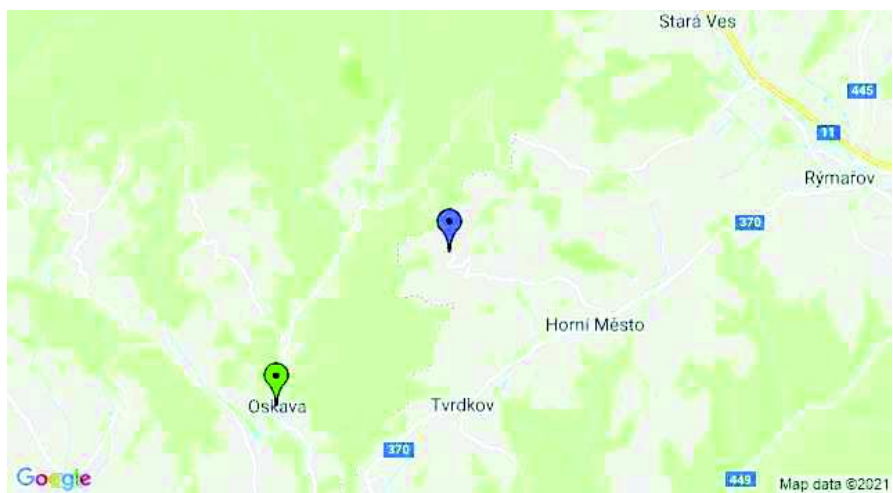
Slovní popis

K prodeji cihlový, podsklepený, rodinný dům 4+1 o užitné ploše 100 m² s kamenými základy a garáží. Dům je posazen na kopci v okrajové části obce Oskava ihned vedle lesa. Dům se nachází ve stavu před celkovou rekonstrukcí. Topení a ohřev vody je řešen plynovým kotlem, odpady jsou svedeny do obecní kanalizace a voda je čerpána z kopané studny. K domu náleží rozlehlý, obdélníkový pozemek o celkové ploše 1892 m². V obci veškerá občanská vybavenost. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost