

Znalecký posudek č. 10-5/2016

o ceně nemovitostí rodinného domu č.p. 378, na pozemku p.č. 1277 včetně, dále pozemku p.č. 1278 a pozemku p.č. 1281/2 zapsaných u katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník na listu vlastnictví číslo 354, katastrální území Bukovice u Jeseníka.



Objednatel posudku:	MORAVOLEN HOLDING a.s. Krátká 2 787 01 Šumperk
Účel posudku:	Znalecký posudek pro potřeby insolvenčního řízení č.j.: 31 INS 1214/2011
Znalecký úkol:	Stanovení ceny obvyklé nemovitostí zapsané na LV č. 354 pro katastrální území Bukovice u Jeseníka.
Oceněno podle stavu ke dni:	24.10.2016
Posudek vypracoval:	Ing. Lukáš Pelant Kolšov 228 788 21 Sudkov
Datum místního šetření:	24.10.2016

Posudek obsahuje 13 stran textu + přílohy a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

V Kolšově dne 3.11.2016

Znalecký posudek č. 10-5/2016

Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

1. Vyhláška č. 53/2016 Sb. ze dne 12. února 2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
2. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
3. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
4. Platné oceňovací standardy

Vlastnické a evidenční údaje

Dohnal Vladimír a Dohnalová Karin
Na Středisku 378, Bukovice
79001 Jeseník

SJM

A. Nález

1. Informace o nemovitosti, součásti a výčet objektů, které jsou předmětem znaleckého posudku:

LV č. 354 pro obec Jeseník a katastrální území 658880 Bukovice u Jeseníka.

Stavba	Rodinný dům č.p.: 378		
Parcely	č.p. 1277	– zastavěná plocha a nádvoří	140 m ²
	č.p. 1278	– trvalý travní porost	459 m ²
	č.p. 1281/2	– ostatní plocha	86 m ²

2. Podklady pro vypracování posudku:

Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 354 pro katastrální území Bukovice u Jeseníka, vyhotovený Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním dne 24.10.2016

Kopie katastrální mapy

Místní šetření, obhlídka a zaměření nemovitostí

Projektová dokumentace pro stavební povolení z roku 1986

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 24.10.2016 za účasti zástupce objednatele a majitele nemovitostí Vladimíra Dohnala. Měření rodinného domu bylo provedeno laserovým dálkoměrem STABILA LD 500.

4. Celkový popis nemovitosti:

Posuzovaná nemovitost je situována na jižní okrajové části města Jeseník, které má cca 11 470 trvale žijících obyvatel. Dostupnost k nemovitosti je po místní komunikaci s dobrou možností parkování. Pozemek je pravidelný, terasovitý s orientací na jihovýchod s nízkým nebezpečím záplav. Jedná se o volně stojící částečně podsklepený přízemní dům pravidelného obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou bez vybudovaného podkrovní. Základy domu jsou betonové prokládané kamenem s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné i nenosné konstrukce jsou zděné z cihelného zdiva a tvárnic opatřeny štukovou omítkou. Stropy jsou z keramických stropnic Hurdis uložených do ocelových I profilů. Zastřešení sedlovou střechou tvořenou konstrukcí krovu s krytinou z plechových šablon, klempířské konstrukce z ocelového plechu opatřeny nátěrem. Podlahy obytných místností jsou betonové s podlahovou krytinou dlažba, koberec a laminátové lamely, v garáži a sklepě jsou tvořeny betonovým potěrem. Okna jsou dvojité zasklená. Dispozice domu se skládá v 1. PP z garáže, chodby a sklepa o světlé výšce 2,2 m, v 1. NP ze dvou ložnic, obývacího pokoje, kuchyně, chodby a koupelny o světlé výšce 2.5 m, Stavba je napojena na elektrickou síť, veřejný vodovod a kanalizaci. Jako zdroj vytápění objektu je používána vestavěná akumulární nádoba na vodu vyhrávaná elektrickými topnými tělesy, na kterou jsou napojeny desková otopná tělesa umístěná v jednotlivých místnostech. Příslušenství rodinného domu tvoří dřevěná kůlna a zahradní pergola.

5. Aktuální stavebně technický stav:

Na stavbu rodinného domu bylo vydáno stavební povolení v roce 1987 a kolaudační rozhodnutí v roce 1990. Na posuzovaném objektu rodinného domu nebyla provedena za dobu užívání žádná nástavba, přístavba či rekonstrukce a díky pravidelné údržbě je v dobrém technickém stavu. Pozemky v jednotném funkčním celku se stavbou jsou oplocené a využívány jako okrasná zahrada.

B. Posudek

Seznam oceněných položek

- 1 Pozemky v jednotném funkčním celku
- 2 Rodinný dům č.p. 378 - porovnávací způsob

1 Pozemky v jednotném funkčním celku

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 1. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \sum P_i$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Vyjmenovaná obec **Jeseník**

ZC = 900,- Kč/m²

podle § 3 písm. a)

Výpočet indexu cenového porovnání

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	I.	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka nižší než nabídka	-0,01
2.	V.	Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3.	II.	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4.	I.*	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): negativní	-0,02
Zástavní právo exekutorské			
5.	II.	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): bez dalších vlivů	0,00
6.	IV.	Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
$I_T = 1,00 \times (1 + -0,03)$			0,97

Znalecký posudek č. 10-5/2016

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_o příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.	II.	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití	0,00
2.	IV.	Svažitosť pozemku a expozice: svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
3.	III.	Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky	0,00
4.	I.	Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5.	I.	Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	0,00
6.	II.	Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
$I_o = 1 + 0,00$			1,00

Výpočet indexu polohy I_p příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P_i
1.		Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel	1,00
2.	I.	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba	0,04
3.	III.	Poloha pozemku v obci: okrajové části obce	-0,05
4.	I.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5.	II.	Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovitě věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6.	VI.	Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7.	I.	Osobní hromadná doprava: zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07
8.	II.	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9.	II.	Obyvatelstvo: bezproblémové okolí	0,00
10.	I.	Nezaměstnanost: vyšší než je průměr v kraji	-0,01
11.	II.	Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů	0,00
$I_p = 1,00 \times (1 + -0,10)$			0,90

$I = 0,97 \times 1,00 \times 0,90 = \mathbf{0,873}$ index cenového porovnání

$ZCU = 900,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,873 = \mathbf{785,70 \text{ Kč/m}^2}$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
1	p.č. 1277 - zastavěná plocha a nádvoří	140	109 998,-
2	p.č. 459 - trvalý travní porost	459	360 636,30
3	p.č. 86 - ostatní plocha	86	67 570,20
Celkem		685	538 204,50

Cena zjištěná "1 Pozemky v jednotném funkčním celku"

538 204,50 Kč

2 Rodinný dům č.p. 378 - porovnávací způsob

Cena stavby se určí porovnávacím způsobem podle § 34 podle vzorce

$$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P,$$

kde

CS_P cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP obestavěný prostor,

ZCU základní cena upravená stavby,

I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_P index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se podle § 35 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce $I_V = (1 + \sum V_i) \times V_{13}$,

V_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 24 tabulky č. 2.

Charakteristika stavby

Poloha **Olomoucký kraj - Jeseník**

$ZC = 1\,391,- \text{ Kč/m}^3$ základní cena podle přílohy č. 24

Stáří stavby **26** let (stavba z roku 1990)

Zastavěná plocha

Popis	výměry	zastavěná plocha [m ²]
1. PP	4,75 x 5,3 + 4,6 x 8,85	65,89
1. NP	8,9 x 8,5 + 9,6 x 4,8	121,73
podkroví	8,9 x 8,5 + 9,6 x 4,8	121,73
Zastavěná plocha celkem		309,35

Výpočet indexu konstrukce a vybavení I_V příloha č. 24, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		V_i
0.	III.	Typ stavby: podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	C
1.	III.	Druh stavby: samostatný rodinný dům	0,00
2.	III.	Provedení obvodových stěn: zdivo cihelné nebo tvárnicové	0,00
3.	I.	Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	-0,02
4.	III.	Podlažnost: podlažnost > 2	0,02 ^{a)}
5.	IV.	Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6.	II.	Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem	-0,04
7.	III.	Základní příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	0,00
8.	I.	Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	0,00
9.	III.	Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	0,00

Znalecký posudek č. 10-5/2016

10.	III.	Vedlejší stavby tvořící přísl. k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	0,05
Dřevěná kůlna a zahradní pergola celkem do 25 m ² zastavěné plochy.			
11.	II.	Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12.	III.	Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	0,00
Celkem			0,05
13.	II.	Stavebně-technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00 x 0,87 ^{*)}

a) $309,35 \text{ m}^2 / 121,73 \text{ m}^2 = 2,541$ (podíl celkové ZP všech podlaží a ZP 1. NP)

*) $1 - 0,005 \times 26 = 0,87$

$$I_V = (1 + 0,05) \times 1,00 \times 0,87 = \mathbf{0,914}$$

$$\text{ZCU} = 1\,391,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,914 = \mathbf{1\,271,374 \text{ Kč/m}^3}$$

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m ³]
1. PP	(4,75 x 5,3 + 4,6 x 8,85) x 2,62	172,62
1. NP	(8,9 x 8,5 + 9,6 x 4,8) x 2,8	340,84
podkroví	(8,9 x 8,5 + 9,6 x 4,8) x 1	121,73
podkroví	(8,9 x 8,5 + 9,6 x 4,8) x 2,6 / 2	158,25
Obestavěný prostor celkem		793,44

Výchozí cena stavby $1\,271,374 \text{ Kč/m}^3 \times 793,44 \text{ m}^3 = \mathbf{1\,008\,758,99 \text{ Kč}}$

Výpočet koeficientů trhu a polohy

$I_T = \mathbf{0,97}$ index trhu položky "1 Pozemky v jednotném funkčním celku"

$I_P = \mathbf{0,90}$ index polohy položky "1 Pozemky v jednotném funkčním celku"

Cena stavby $1\,008\,758,99 \text{ Kč} \times 0,97 \times 0,90 = \mathbf{880\,646,60 \text{ Kč}}$

Cena zjištěná "2 Rodinný dům č.p. 378 - porovnávací způsob" 880 646,60 Kč

Rekapitulace ceny dle cenového předpisu

1 Pozemky v jednotném funkčním celku	538 204,50 Kč
2 Rodinný dům č.p. 378 - porovnávací způsob	880 646,60 Kč

Celkem 1 418 851,10 Kč

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

1 418 850,- Kč

slovy:

jedenmiliončtyřistaosmnácttisícsmsetpadesát Kč

Ocenění porovnávací metodou:

Porovnávací metoda:

Ocenění porovnávací (srovnávací, komparativní) metodou - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Cena obvyklá:

Obvyklou cenou se 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 hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*. Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících

Porovnávání nemovitosti:

Prodej rodinného domu 160 m², pozemek 477 m² Lipovská, Jeseník

Nabízíme rodinný dům s garáží a menším pozemkem, umístěný poblíž městských lázní. Dům je suchý, vhodný k vnitřním rekonstrukcím. Dispozice v 1 NP kuchyň, tři pokoje, koupelna s WC, v 2 NP dva pokoje a možnost dobudování dalších dvou. K domu přistavěná veranda. Pěkný výhled na hory včetně Pradědu. Volný ihned, hypotéku vyřídíme výhodně.

- Celková cena: **1 580 000 Kč** za nemovitost, včetně provize
- ID zakázky: 549361
- Aktualizace: 28.10.2016
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Poloha domu: Řadový
- Umístění objektu: Okraj obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 3 včetně 1 podzemního
- Plocha zastavěná: 80 m²
- Užitná plocha: 160 m²
- Plocha podlahová: 160 m²
- Plocha pozemku: 477 m²
- Parkování: 2
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Ústřední dálkové
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 120V, 230V, 400V
- Doprava: MHD
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
- Vybavení: Částečně

V okolí najdete:

- Bus MHD: Jeseník, Stavební podnik (220 m)
- Vlak: Jeseník (544 m)
- Bankomat: Bankomat MONETA Money Bank (GE Money Bank) (909 m)
- Pošta: Pošta Jeseník 1 (1428 m)
- Lékárna: Dr. Max (925 m)
- Sportoviště: Koupaliště Jeseník (862 m)
- Restaurace: Restaurace U Petra (449 m)
- Obchod: JEDNOTA, spotřební družstvo Zábřeh – COOP (681 m)
- Škola: Střední odborná škola a Střední odborné učiliště strojírenské a stavební, Jeseník (529 m)

Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 499 m² Bělá pod Pradědem - Adolfovice, okres Jeseník

Nabízíme pěkné bydlení v rodinném domě a případně podnikání vedle domu v restauraci a penzionu v Jeseníku- Adolfovicích tvořící areál. Při koupení i pensionu cena k jednání - dohodou.

Dům se prodává se zahradou a parkovištěm se snadným příjezdem od hlavní silnice z Jeseníku o zastavěné ploše 80 m² s hospodářskou budovou 14 m² za domem a zahradou 670 m². RD má dispozici - 1.NP je obývací pokoj s funkčním krbem, kuchyně, koupelna a WC a šatna, schody do 2.NP, kde jsou tři obývací pokoje ložnice, šatna a koupelna s WC, v přízemí je garáž, dílna, sklad a kotelná na tuhá paliva a plyn. Dům je volný k nastěhování.

Popis podnikání vedle domu - k RD je možné přikoupit i pension o zastavěné ploše 187 m² a technickou budovu u 19 m² s restauračním provozem s 40 místy k sezení uvnitř a venkovní posezení před penzionem, s kuchyní, kanceláří, sklady, tech. zázemím a ubytováním ve čtyřech pokojích celkem s 13 lůžky s možností přistýlky. Každý pokoj má samostatné sociální zázemí a dva pokoje mají kuchyňské linky a je možné je pronajmout dlouhodobě jako byt 1+kk se samostatnými měřiči energií. Přístup k ubytování je z penzionu a

hosté mají i zvláštní vchod vedle pensionu mimo provozu restaurace. Před penzionem je venkovní posezení a parkoviště a vedle penzionu je další kryté venkovní posezení.

- Celková cena: **1 850 000 Kč** za nemovitost
- ID zakázky: 083-N02132
- Aktualizace: 05.10.2016
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Velmi dobrý
- Poloha domu: Samostatný
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 2
- Plocha zastavěná: 80 m²
- Užitná plocha: 150 m²
- Plocha pozemku: 499 m²
- Plocha zahrady: 405 m²
- Parkování:
- Garáž:
- Topení: Lokální tuhá paliva, Ústřední plynové
- Elektřina: 230V
- Doprava: Silnice, Autobus
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná

V okolí najdete:

- Bus MHD: Bělá pod Pradědem, Adolfovice, most (175 m)
- Vlak: Jeseník (2305 m)
- Bankomat: Bankomat MONETA Money Bank (GE Money Bank) (2054 m)
- Pošta: Pošta Jeseník 1 (2427 m)
- Lékárna: Dr. Max (2060 m)
- Sportoviště: Koupaliště Jeseník (1970 m)
- Restaurace: Restaurace Lama (1136 m)
- Obchod: JEDNOTA, spotřební družstvo Zábřeh – COOP (1142 m)
- Škola: ZŠ a MŠ Bělá pod Pradědem (1627 m)

Prodej rodinného domu 116 m², pozemek 705 m² Habrová, Jeseník

Exkluzivně nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům (OKÁL) na ul. Habrová v Jeseníku. K domu náleží pozemek o celkové výměře 705 m², z toho zastavěná plocha a nádvoří činí 116 m². Dům je v původním, udržovaném stavu, cca před 3 lety instalován nový plynový kotel a bojler na ohřev teplé vody. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, elektřina 220/380, vytápění ústřední, možnost vybudování krbu. Dispozice: suterén se samostatným vchodem – obytná místnost, kotelna, komora, technická místnost, prádelna, dvougaráž. 1 NP: vstupní chodba, WC, kuchyň, obývací pokoj s balkónem + 3 další pokoje a koupelna s WC. 2 NP rozlehlá půda s možností vybudování dalších pokojů. Měsíční náklady cca 5 000.- Kč. Průkaz energetické náročnosti – klasifikační třída G. Krásné, klidné místo, s pěkným výhledem cca 10 min. od centra města. Možnost využití „Nové zelené úsporám“- poradíme. Zajistíme financování přímo v naší RK. Zveme Vás na prohlídku. Pro bližší informace k této zakázce kontaktujte makléře v pracovní dny v době od 8-17 hod.

- Celková cena: **1 650 000 Kč** za nemovitost
- Poznámka k ceně: Sleva!
- ID zakázky: 392
- Aktualizace: 22.09.2016
- Stavba: Dřevěná
- Stav objektu: Dobrý
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Patrový
- Užitná plocha: 116 m²
- Plocha pozemku: 705 m²
- Sklep:

- Parkování:
- Garáž:
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Ústřední plynové
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 230V
- Doprava: Vlak, Silnice, MHD, Autobus
- Komunikace: Asfaltová
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

V okolí najdete:

- Bus MHD: Jeseník, Bukovice, MŠ (531 m)
- Vlak: Jeseník (1377 m)
- Bankomat: Bankomat ČSOB (641 m)
- Pošta: Pošta Jeseník 1 (602 m)
- Lékárna: Lékárna U Divadla (431 m)
- Sportoviště: SKI Řetězárna (55 m)
- Restaurace: Pizza Pepino (514 m)
- Obchod: HRUŠKA (457 m)
- Škola: ZŠ Jeseník (274 m)

C. Závěrečná rekapitulace

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech v daném regionu nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na nízké úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu podprůměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za průměrně obchodovatelnou.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí (jako celku) tuto považujeme za obvyklou.

Cena dle cenového předpisu

1 Pozemky v jednotném funkčním celku	538 204,50 Kč
2 Rodinný dům č.p. 378 - porovnávací způsob	880 646,60 Kč

Cena celkem dle cenového předpisu **1 418 851,10 Kč**

Cena zjištěná porovnávacím způsobem **1 605 000,00 Kč**

D. Závěr posudku

Odhad ceny obvyklé (tržní) nemovitostí rodinný dům č.p. 378, na pozemku p.č. 1277 včetně, dále pozemku p.č. 1278 a pozemku p.č. 1281/2 zapsaných u katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Jeseník na listu vlastnictví číslo 354, katastrální území Bukovice u Jeseníka se stanovuje na základě cenových předpisů, ke dni ocenění platných ustanovení §2 zákona číslo 151/1997 Sb. a vyhodnocení situace na trhu s porovnatelnými nemovitostmi a činí

1 605 000,- Kč

slovy:

jedenmilionšestsetpěttisíc Kč

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Ostravě ze dne 2.12.2014 č.j. Spr 2062/2014 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 10-5/2016 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu č. 6/2016.

V Kolšově dne 3.11.2016

Ing. Lukáš Pelant
Kolšov 228
788 21 Sudkov
telefon: 777 537 110
e-mail: pelant.lukas@centrum.cz

Seznam příloh:

1. Fotodokumentace
2. Výpis z katastru nemovitostí za dne 24.10.2016
3. Kopie katastrální mapy