

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5362-67/2020

o ceně rodinného domu bez č.p. s příslušenstvím, stavební plocha p.č. 380 v obci Třeština, k.ú. Třeština

**Objednavatel posudku:** Moravolen Holding a.s.  
Krátká 2  
787 01 Šumperk

**Účel posudku:** Stanovení ceny obvyklé

**Oceňovací předpis:** Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

**Oceněno ke dni:** 22.května 2020

**Posudek vypracoval:** Ing. Jiří Doleček, 78701 Šumperk, Bezručova 933/12  
Mob. 777002657, email: jiridolecek@email.cz

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 19 stran.

V Šumperku, dne 22.května 2020

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v obci Třeština v okrajové části obce a není přímo přístupná z místní komunikace. Nemovitost je tvořena pozemkem a domem a je postavena ve dvoře rodinného domu č.p. 97.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Třeština, obec Třeština, list vlastnictví č. 68, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk dne 28.1.2020. pod položkou knihy o poskytovaných údajích z katastru č.-.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Třeština, mapový list č. -, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk dne 22.5.2020 pod č.zak. - v měřítku 1:1000.

Výkresová dokumentace: -

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 22.2.2020 za přítomnosti vlastníka nemovitosti a současně objednavatele posudku.

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 68 pro k.ú. Třeština, obec Třeština zapsáni:

1/1 SJM Nesét Jiří a Nesétová Naděžda  
78973 Třeština č.p.97

## 1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.380
- 2) Dům bez č.p.

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Pozemek p.č.380

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 2.1.1 Popis

Pozemek p.č.380 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 63 m<sup>2</sup> je zastavěna stavbou bez č.p.

#### 2.1.2 Výpočet I<sub>u</sub> - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U <sub>i</sub>
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> Do 500 obyvatel	5	0.50
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Ostatní obce	4	0.60
<b>3. Poloha obce</b> V ostatních případech	6	0.80
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektrína, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Železniční, nebo autobusová zastávka	3	0.90
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot		0.1836

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.1836$$

#### 2.1.3 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O <sub>i</sub>
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
<b>2. Svažítost pozemku a expozice</b> Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	2	-0.05
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00
<b>6. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		-0.05



$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.05 = 0.950$$

#### 2.1.4 Výpočet $I_t$ - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $T_i$
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Poptávka nižší než nabídka	1	-0.06
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b> Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Negativní	1	-0.04
<b>5. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>6. Povodňové riziko</b> Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	3	0.95
<b>7. Význam obce</b> Znak není posuzován	-	1.00
<b>8. Poloha obce</b> Znak není posuzován	-	1.00
<b>9. Občanská vybavenost obce</b> Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.10

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.10) \times 0.95 = 0.855$$

#### 2.1.5 Výpočet $I_p$ - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $P_i$
<b>1. Druh a účel užití stavby</b> Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.01
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b> Rezidenční zástavba	1	0.03
<b>3. Poloha pozemku v obci</b> Okrajové části obce	3	-0.01
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b> Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	2	-0.10
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b> V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	2	-0.02
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b> Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	1	-0.08
<b>7. Osobní hromadná doprava</b> Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	2	-0.01
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b> Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
<b>9. Obyvatelstvo</b> Bezproblémové okolí	2	0.00

<b>10. Nezaměstnanost</b>	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>Celkem *</b>		<b>-0.19</b>

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.19) \times 1.01 = 0.818$$

### 2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>240,-</b>
ZC = ZCv x Iu = 1305 Kč x 0.1836 = 240 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.6640
I = Io x It x Ip = 0.950 x 0.855 x 0.818		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>159,36</b>
Cena za celou výměru 63.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>10.039,68</b>
<b>Pozemek p.č.380</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>10.040,-</b>

## 2.2 Dům bez č.p.

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

### 2.2.1 Popis

Oceňovanou stavbou je nepodsklepená, dvoupodlažní budova s pultovou střechou sloužící k bydlení. Je postavena ve dvoře domu č.p.97 a je přístupná po pozemku tohoto domu. Obvodové a nosné zdivo je vyzdívané tl. 30 cm na betonových základech s izolací, stropy s vodorovným podhledem, střecha pultová krytina vlnitý plech, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, omítky a fasáda vápenné, schodiště dřevěné, dřevě dřevěné prosklené, okna dřevěná zdvojená, dlažby keramické, podlahy kryté koberci, el. instalace světelná, vytápění ÚT t domu č.p.97, ohřev TUV el. boilerem, WC splachovací, koupelna vybavena sprchovým koutem.

Dům je napojen na obecní vodovod, odpadní vody svedeny do kanalizace, topení a el. energie z vedlejšího domu.

Dispozičně je objekt řešen takto. Vstup je přes zděné zádveří do chodby, dále je koupelna s WC, kuchyně s jídelnou a hospodářská místnost. V patře je potom chodba se schodištěm a dva pokoje.

Dům byl postaven v roce 1992, v roce 1997 byl postižen povodní. Technický stav odpovídá stáří.

### 2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	B - nepodsklepený, se dvěma nadzem.podlažími
Druh konstrukce:	Zděná

### 2.2.3 Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} \text{Vrchní stavba} & (10.75*5.25+4.50*1.75)*2.65+2.25* \\ & 3.20*2.90+10.75*5.25*2.75 & = & 346.51 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

### 2.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - 1.NP	5.25*10.75+3.20*2.25+4.50*1.75 71.51 m <sup>2</sup>	0.00 m	2.65 m
2.NP - 2.NP	5.25*10.75 56.44 m <sup>2</sup>	0.00 m	2.55 m

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 63.98 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 2.61 m.

### 2.2.5 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
<b>0. Typ stavby a)</b> Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	2	B
<b>1. Druh stavby</b> Samostatný rodinný dům	3	0.00
<b>2. Provedení obvodových stěn b)</b> Zdivo cihelné nebo tvárnicové	3	0.00
<b>3. Tloušťka obvod. stěn</b> méně jak 45 cm	1	-0.02
<b>4. Podlažnost c)</b> Hodnota více jak 1 do 2 včetně Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 127.95 m <sup>2</sup> / zastavěná plocha 1.NP 71.51 m <sup>2</sup> = podlažnost 1.79	2	0.01
<b>5. Napojení na sítě (přípojky)</b> Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	4	0.04
<b>6. Způsob vytápění stavby</b> Ústřední, etážové, dálkové	3	0.00
<b>7. Zákl. příslušenství v RD d)</b> Úplné - standardní provedení	3	0.00
<b>8. Ostatní vybavení v RD</b> Bez dalšího vybavení	1	0.00
<b>9. Venkovní úpravy</b> Zanedbatelného rozsahu	1	-0.05
<b>10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD</b> Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	2	0.00
<b>11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou</b> Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	1	-0.01
<b>12. Kriterium jinde neuvedené</b> Významně snižující cenu	1	-0.10
<b>13. Stavebně- technický stav</b>	2	0.8600



Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou  
(hodnota 1.00 vynásobena koef.  $s=0.86+0$  pro stáří 28 let)

---

Celkem \* -0.13  
\* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + -0.13) \times 0.86 = 0.748$$

### 2.2.6 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za $m^3$ obestavěného prostoru	= Kč	1.635,-
$I_v$ : index konstrukce a vybavení		x 0.748
$I_t$ : index trhu		x 0.855
$I_p$ : index polohy		x 0.818
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	855,33
Cena za celý obestavěný prostor $346.51 m^3$	= Kč	296.381,75
<b>Dům bez č.p.</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>296.380,-</b>

---

### 3. REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.380	Kč	10.040,-
2) Dům bez č.p.	Kč	296.380,-
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>306.420,-</b>

Slovy: Třistašesttisícčtyřistadvacet Kč



## 4. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Majetek a služba se ve smyslu ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. oceňuje obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Cena obvyklá je stanovena ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, porovnáním předmětu ocenění se stejným, nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Pro stanovení ceny obvyklé jsou stanoveny kromě srovnávací hodnoty i výnosová a věcná hodnota nemovitosti.

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE :

### 1.1 Předmět ocenění :

Je budova bez č.p. na pozemku p.č. 380 zastavěná plocha a nádvoří v obci Obec a k.ú. Třeština, okres Šumperk, Olomoucký kraj.

### 1.2 Místo :

Obec Třeština, okres Šumperk

### 1.3 Vlastník :

1/1 SJM Nesét Jiří a Nesétová Naděžda  
78973 Třeština č.p.97

### 1.4 Účel ocenění :

Ocenění je zpracováno za účelem stanovení ceny obvyklé

### 1.5 Datum ocenění :

Ocenění je zpracováno podle skutečného stavu nemovitosti ke dni 22.5.2020

### 1.6 Použité podklady :

- výpisu z listu vlastnictví LV 68
- snímek mapy evidence nemovitostí
- informace realitních kanceláří o cenách staveb a stavebních prací v regionu a ČR
- vlastní databáze o dosahovaných kupních cenách
- informace majitele nemovitosti
- pasport stavby a údaje o provedených opravách

### 1.7 Použitá literatura

- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. Vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 a pozdější vydání
- Oceňování nemovitostí na tržních principech Ing. Z. Zazvonil Ceduk 1996

## 2. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY PRO OCENĚNÍ

2.1 Předmětem ocenění je dům bez č.p. na p.č. 380 včetně pozemku a příslušenství.

2.2 Ke stavbám a pozemkům jsou evidovaná omezení uvedená na LV 68 z 28.1.2020, který je v příloze tohoto posudku.

2.3 Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami :

- znalec dále vychází z toho, že informace a podklady, které byly poskytnuty objednatelem a použity v posudku jsou pravdivé a znalec je dále neověřoval. Neodpovídá tedy za
  - a) pravost a platnost vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem
  - b) pravost a platnost nájemních vztahů jejichž existence má vliv na stanovení tržní ceny
- ocenění je zpracováno podle podmínek na trhu v době ocenění a znalec neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po zpracování ocenění

2.4 Výsledkem ocenění je :

Obvyklá cena nemovitosti, kterou je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v současných podmínkách na trhu s nemovitostmi v regionu mezi dobrovolně jednajícím kupujícím a prodávajícím bez zřetele na individuální či jiné zájmy vybočující z běžné praxe.

### 3. POPIS NEMOVITOSTI

#### 3.1 Umístění nemovitosti :

Oceňovaná nemovitost se nalézá v obci Třeština v okrajové části obce a není přímo přístupná z místní komunikace. Nemovitost je tvořena pozemkem a domem a je postavena ve dvoře rodinného domu č.p. 97.

#### 3.2 Dopravní spojení :

Budova není přístupná z komunikace, obec má autobusovou dopravu, vzdálenost od okresního města je cca 25 km a 3km do města Mohelnice, které je střediskem místního významu.

#### 3.3 Popis objektů :

Viz výše

#### 3.4 Majetkoprávní vztahy, omezení, břemena :

V době ocenění byla známá omezení následující omezení. Zástavní práva exekutorské, příkazy k exekuci a příkaz k exekuci viz přílohy LV. K uvedeným omezením znalec nepřihlíží.



## 4. VOLBA OCEŇOVACÍCH METOD

### 4.1 Stručné zásady použitých metod :

Vychází z mezinárodně uznávaných metod zjišťování tržní hodnoty na bázi :

- a) věcné hodnoty
- b) výnosové hodnoty
- c) srovnávací hodnoty

s následnou analýzou výsledků těchto dílčích hodnot včetně promítnutí konkrétních výsledků do podmínek trhu.

### 4.2 Věcná hodnota :

Je stanovena jako cena stanovená podle vyhl.č.188/2019 Sb., kterou se provádí zákon č.151/97 Sb. o oceňování majetku bez koeficientů prodejnosti. Opotřebení stavby je stanoveno dle skutečného stavu stavby.

### 4.3 Výnosová metoda :

Je založena na kapitalizaci předpokládaného stabilizovaného ročního zisku z nájemného po odečtení nutných provozních nákladů spojených s nájmem. Výnos je kapitalizován na základě odhadnuté tržní úrokové míry.

### 4.4 Porovnávací metoda :

Vychází z vlastních poznatků a znalosti realizovaných obchodů v regionu. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů obdobných domů, které jsou srovnatelné svým účelem, velikostí a lokalitou a z nabídek RK na internetu.

## 5. O C E N Ě N Í

### 5.1.1 Věcná hodnota stavby bez č.p. včetně všech součástí, příslušenství a pozemku :

Věcná hodnota je dána součtem zůstatkových cen staveb. Zůstatkové ceny jsou určeny z administrativních cen ( vyhl.č.188/2019 Sb. ) snížených o opotřebení stavby. V ceně bytu jsou promítnuty ceny budovy pozemku a venkovních úprav.

**VĚCNÁ HODNOTA CELKEM** **306.420,- Kč**

### 5.1.2 Výnosová metoda :

Teoretickým základem oceňování výnosovými metodami je tvrzení, že hodnota majetku je rovna současné hodnotě očekávaných čistých výnosů z tohoto majetku, za období, po které je majetek vlastněn. Od nájmů jsou odečteny náklady spojené s dosažením příjmů.

Určení kapitalizační míry – kapitalizační míru stanovuji podle úrokové míry tzv. bezpečných cenných papírů a přiměřené míry rizika. Na základě zkušeností ji stanovuji na 7 %.

**VÝNOSOVÁ HODNOTA CELKEM** **se neurčuje**

### 5.1.3 Hodnota stanovená porovnáním :

Stanovení ceny porovnávacím způsobem jsem provedl na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

O nemovitostech obdobného typu, tj. o rod. domech v obdobných lokalitách, jsem zjistil, že k převodům na trhu s nemovitostmi dochází poměrně často, současné době jsou nabízeny.



Prodej rodinného domku Veleboř 650 000 Kč Exkluzivní prodej samostatně stojícího částečně podsklepeného cihlového domu s garáží, stodolou a hospodářskými stavbami. Zastavěná plocha a nádvoří 260 m<sup>2</sup>, zahrada 940 m<sup>2</sup>. Střecha sedlová - eternit. Voda - vlastní studna. žumpa (tento rok se bude dělat nová obecní kanalizace). Elektřina 386/220 V. Topení lokální - TP. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Podlahy betonové - lino, dlažba. Samostatná koupelna a samostatná toaleta. Volný ihned! Možnost financování naším hypotečním centrem!

- Celková cena: **650 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **cena včetně provize RK**
- ID zakázky: **N01416**
- Aktualizace: **14.04.2020**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Patrový**
  
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **260 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **200 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku: **940 m<sup>2</sup>**
- Voda: **Místní zdroj**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**



Prodej rodinného domku Oskava 990 000 Kč Chcete bydlet v srdci obce Oskavy, mít vše na dosah a ještě si pohodlně dojít do lesa přímo ze svého domu? Jen krůček Vás dělí od této skvělé koupě. Exkluzivně nabízíme dům k rekonstrukci, který se nachází ve středu obce. V domě najdete 4 pokoje, dvě vstupní haly, koupelnu s vanou, chodbu, sklad, vstup na půdu, kde je velký potenciál vybudování obytného podkroví. Celý dům je v původním stavu, snímky po rekonstrukci jsou vizualizace možné budoucí podoby. Oceníte zahradu okolo domu o celkové velikosti 672 m<sup>2</sup> a možnost celoročního užívání obecního pozemku (859 m<sup>2</sup>) za domem, který vede rovnou k lesu. Celý dům se nabízí zrekonstruovat dle vlastního vkusu a potřeb. Ideální pro rodinu s dětmi k celoročnímu bydlení nebo jako rekreační objekt. Oskava je známá svou krásnou přírodou a turistickými možnostmi okolí (vyhlídkové skály Rabštejn- přírodní rezervace, Rašeliniště Skřítek, Kamenný vrch atp.) Velkou předností je umístění nemovitosti. Nachází se v centru obce, v klidné ulici, kde nemusíte mít strach o děti. V těsné blízkosti najdete školku, školu, lékaře, hřiště, obchod atd. Doporučuji rychlé jednání. S otázkou financování Vám ráda pomohu.

- Celková cena: **990 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **11520**
- Aktualizace: **Dnes**
- Stavba: **Smišená**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Poloha domu: **Samostatný**

- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **130 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **104 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku: **672 m<sup>2</sup>**
- Voda: **Místní zdroj**
- Odpad: **Veřejná kanalizace, Jímka**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná**



**Prodej rodinného domu 200 m<sup>2</sup>, pozemek 547 m<sup>2</sup> Benedova, Dubicko 760 000 Kč** Ve výhradním zastoupení majitele si Vám dovoluujeme nabídnout ke koupi dům k celkové rekonstrukci v centru Dubicka. Nemovitost původním stavu je napojena na elektrickou síť, kanalizace a přípojka vody na hranici pozemku, vlastní studna. Součástí nemovitosti je větší sklepní prostor a zahrada o velikosti 250m<sup>2</sup>. V půdní části lze vybudovat další pokoje. Nedaleko mateřská a základní škola, obchod, pošta, restaurace, zastávky autobusu. Lokalita vhodná pro rodinu s dětmi. Vzhledem k lokalitě a stavu nemovitosti se jedná o zajímavou investici. Doporučuji prohlídku. Do konce června 2020 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,19 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

- Celková cena: **760 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **118441**
- Aktualizace: **Dnes**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **547 m<sup>2</sup>**
- Užitná plocha: **200 m<sup>2</sup>**
- Plocha podlahová: **68 m<sup>2</sup>**
- Plocha pozemku: **547 m<sup>2</sup>**
- Sklep: **30 m<sup>2</sup>**
- Datum nastěhování: **01.07.2020**
- Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Veřejná kanalizace, Jímka**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**



Porovnání				
Vzorek	1	2	3	Pozn.
Nabídková cena Kč	650.000,-	990.000,-	760.000,-	
Redukční koef.				
Pramen ceny	0.90	0.85	0.87	
Velikost objektu	0.95	0.93	0.98	
Poloha	1.03	1.01	0.95	
Provedení, vybavení	1.02	1.01	1.00	
Příslušenství	1.02	1.01	1.01	
Technický stav	1.00	1.01	1.01	
Vliv pozemku	0.92	0.90	0.90	
Úvaha znalce	0.70	0.60	0.70	
Celkem redukční koef.	0.590	0.444	0.520	
Redukovaná cena Kč	383.500,-	439.560,-	395.200,-	
Váha vzorku	2	1	3	
Vážená jednotková cena Kč	<b>398.700,-</b>			

**SROVNÁVACÍ HODNOTA CELKEM**

**400.000,- Kč**

Přehled zjištěných hodnot :

Věcná hodnota	306.420,-
Výnosová hodnota	-
Srovnávací hodnota	400.000,-

Z uvedených zjištění dovozují, že cena obvyklá se bude pohybovat při srovnávací hodnotě. Dům je situován za rodinným domem bez možnosti příjezdu, byl postižen povodní, napojen je na síť druhého domu.

Na základě tohoto rozboru usuzují, že cena obvyklá pozemku p.č.380 se stavbou domu bez č.p. včetně všech součástí a příslušenství zaspaných na LV 68 pro obec a k.ú. Třeština bude

<b>CENA OBVYKLÁ</b>
<b>400.000,- Kč</b>

slovy : čtyřistatisíckorunčeských

## 5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 14.10.1981, č.j. 3992/81, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5362-67/2020.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

