

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12793-15/2021

Objednatel znaleckého posudku: G&V Administrators v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Romana Babčáková
Velké Kunětice 138, 790 52 Velké Kunětice
Rašínova 103/2
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení KSOL 16 INS
23285/2020.

Adresa předmětu ocenění: Velké Kunětice 138, okres Jeseník

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 08.01.2021

Zpracováno ke dni: 08.01.2021

Zhotovitel: XP invest s.r.o. - Znalecký ústav, Ing. Jana
Fichnová
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.01.2021

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 138 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 77, 4/2 a 4/3 v obci Velké Kunětice, okres Jeseník, katastrální území Velké Kunětice pro potřeby insolvenčního řízení KSOL 16 INS 23285/2020.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 138, obec Velké Kunětice
Adresa předmětu ocenění:	Velké Kunětice 138, okres Jeseník
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Jeseník
Obec:	Velké Kunětice
Ulice:	
Katastrální území:	Velké Kunětice

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 08.01.2021. Prohlídka byla za přítomnosti paní Babčákové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

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

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Babčáková Romana, č. p. 138, 79052 Velké Kunětice

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 138 vč. příslušenství a pozemků parc. č. st. 77, 4/2 a 4/3 v obci Velké Kunětice, okres Jeseník, katastrální území Velké Kunětice.

6. Dokumentace a skutečnost

Údaje v katastrální mapě neodpovídají skutečnému stavu. Půdorys rodinného domu je menší než parc. č. st. 77.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, v části se nachází půda a v části je vybudováno obytné podkroví. Letopočet na objektu uvádí, že objekt byl postaven v roce 1853. V roce 2000 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: vchodové dveře - částečná, rozvody elektřiny - celková, vnitřní povrchy - částečná, dále v roce 2017: klempířské prvky - celková.

Základy má kamenné, konstrukce objektu je cihlová, stěny mají tloušťku 65 cm a stropy jsou dřevěné s rovnými podhledy nebo klenbové. Střecha je sedlová, střešní krytina je tvořena eternitovými šablonami a klempířské prvky jsou pozinkované. Dům nemá žádné vnější omítky a zateplení pláště není provedeno.

Dispozičně je dům 4+1. V domě se nachází chodba o výměře 18,30 m², kuchyně o výměře 14,23 m², spíž o výměře 3,22 m², pokoj o výměře 8,37 m², pokoj o výměře 12,16 m², pokoj o výměře 19,03 m², koupelna o výměře 7,41 m², WC o výměře 1,32 m², schodiště o výměře 3,52 m², pokoj o výměře 17,23 m², sklep o výměře 25,74 m², půda o výměře 132,54 m². Podlahová plocha činí 104,79 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 263,06 m².

Vnitřní úpravu povrchů tvoří vápenocementové omítky a dřevěné obložení. Okna jsou kastlová a špaletová, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na jih a východ. Vybavení koupelny tvoří klasická vana a umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Jsou zde použity dřevěné plně a dřevěné prosklené dveře, které mají ocelové nebo dřevěné zárubně a vchodové dveře jsou plastové. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a plynový sporák. V domě jsou použity jako osvětlovací technika lustry a zářivková svítidla.

Obytné místnosti mají na podlaze položeny koberce, v kuchyni je položeno lino, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je na podlaze teraco. Ostatní místnosti mají na podlaze cementový potěr.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpady jsou svedeny do septiku. U domu je plynová přípojka. Plyn do domu zaveden není a k vaření se využívají PB lahve. Dům je vytápěn ústředně pomocí kotle na tuhá paliva a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Objekt má stěny provedené podstandardně (chybí vnější omítky), střecha jeví známky poškození (na stropě v podkrovním pokoji jsou patrné známky zatékání), okna jsou zastaralá, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody v objektu jsou bez vad. Rodinný dům je před rekonstrukcí.

Na pozemku jsou ovocné a okrasné dřeviny. Pozemek je oplocen pletivem na dřevěných kůlech a kamennou zdí. Sklon pozemku je mírně svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. K objektu náleží hospodářská část navazující na obytnou.

Objekt je postaven na severním okraji obce. Charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími

obchody s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu. 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 vyhrocené vztahy se sousedy a 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																
	Podsklepení	částečné																
	Podkroví	částečné																
	Půda	částečně																
	Dům byl postaven v roce	1853																
	Zdroj informace o době výstavby	dle letopočtu uvedeného na objektu																
	Rozsah rekonstrukce domu	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Konstrukce</th> <th style="text-align: center;">Rozsah</th> <th style="text-align: center;">Rok</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>vchodové dveře</td> <td>částečná</td> <td>2000</td> </tr> <tr> <td>rozvody elektřiny</td> <td>celková</td> <td>2000</td> </tr> <tr> <td>vnitřní povrchy</td> <td>částečná</td> <td>2000</td> </tr> <tr> <td>klempířské prvky</td> <td>celková</td> <td>2017</td> </tr> </tbody> </table>		Konstrukce	Rozsah	Rok	vchodové dveře	částečná	2000	rozvody elektřiny	celková	2000	vnitřní povrchy	částečná	2000	klempířské prvky	celková	2017
	Konstrukce	Rozsah	Rok															
	vchodové dveře	částečná	2000															
	rozvody elektřiny	celková	2000															
	vnitřní povrchy	částečná	2000															
	klempířské prvky	celková	2017															
	Základy	kamenné																
	Konstrukce	cihlová																
	Stropy	dřevěné s rovnými podhledy nebo klenbové																
Tloušťka stěn	65 cm																	
Střecha	sedlová																	
Krytina střechy	eternitové šablony																	
Klempířské prvky	pozinkované																	
Vnější úprava povrchů	chybí																	
Vnitřní úprava povrchů	vápenocementové omítky, dřevěné obložení																	
Typ oken v domě	kastlová, špaletová																	

	Orientace oken obytných místností	jih, východ			
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo			
	Toaleta(y)	klasická toaleta			
	Vstupní dveře	plastové			
	Typ zárubní	ocelové, dřevěné			
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené			
	Osvětlovací technika	lustry, zářivková svítidla			
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák			
	Dispozice RD	4+1			
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Chodba	18,30 m ²	
		Kuchyně	Kuchyně	14,23 m ²	
		Ostatní prostory	Spíž	3,22 m ²	
		Pokoj	Pokoj	8,37 m ²	
		Pokoj	Pokoj	12,16 m ²	
		Pokoj	Pokoj	19,03 m ²	
		Koupelna, WC	Koupelna	7,41 m ²	
		Koupelna, WC	WC	1,32 m ²	
		Ostatní prostory	Schodiště	3,52 m ²	
		Pokoj	Pokoj	17,23 m ²	
		Podlahová plocha			104,79 m ²
		Příslušenství	Sklep	25,74 m ²	
		Příslušenství	Půda	132,54 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství			263,06 m ²
	Elektřina	230V a 400V			
	Vodovod	vodovod			
	Svod splašek	septik			
	Plynovod	plynová přípojka na hranici pozemku, v domě plyn zaveden není, pro vaření se využívají PB lahve			
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva			
	Topná tělesa	závěsné radiátory			
	Řešení ohřevu vody	bojler			
	Podlahy v domě	místnosti: koberce kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: teraco ostatní: cementový potěr			
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí			
	Vady rodinného domu	rozvody: bez vad			

		vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: poškozený prvek zdívo: podstandardní prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	ovocné a okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	hospodářská část navazující na obytnou
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo na dřevěných kůlech, kamenná zeď
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě 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	vyhrocené vztahy se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace		

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 08.01.2021 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. 1:

„Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.“

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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a porovnání ze sjednaných cen. Základní metodika, která je v rámci 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. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. 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.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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 spoluhl. 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Vyhrocené vztahy se sousedly.	I	-0,10
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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:	I	0,03

Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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 - Bez dalších vlivů polohy nemovitosti na její cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,661}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,918}$$

1. Rodinný dům č.p. 138

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	168 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 635,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	6,1*5,2+2,3*3,55+2,3*4,65	=	50,58 m ²
1.NP:	9,40*14,30+2,40*4,40	=	144,98 m ²
Podkroví a půda:	9,40*14,30	=	134,42 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	50,58 m ²	2,40 m
1.NP:	144,98 m ²	2,80 m
Podkroví a půda:	134,42 m ²	5,20 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(6,1*5,2+2,3*3,55+2,3*4,65)*(2,40)	=	121,39 m ³
1.NP:	(9,40*14,30+2,40*4,40)*(2,80)	=	405,94 m ³
Podkroví a půda:	(9,40*14,30)*(1,30+3,90/2)	=	436,87 m ³

Obestavěný prostor - celkem: = **964,20 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 144,98 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 329,98 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,28

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové 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 sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
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: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
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 ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 168 let:

$$s = 1 - 0,005 * 168 = \mathbf{0,160}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,413}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,900**

Index polohy pozemku **I_P = 1,020**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 635,- Kč/m³ * 0,413 = 675,26 Kč/m³

CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 964,20 m³ * 675,26 Kč/m³ * 0,900 * 1,020 = 597 696,67 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 597 696,67 Kč

2. Hospodářský přístavek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	9,40*4,40 =	41,36	2,80 m
Půda	9,40*4,40 =	41,36	5,20 m
		82,72 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(9,40*4,40)*(2,80) =$	115,81
Z	Půda	$(9,40*4,40)*(1,30+3,90/2) =$	134,42
Obestavěný prostor - celkem:			250,23 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	S	100
2. Obvodové stěny	smíšené z cihel a kamene, tl. 40 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	sedlová střecha	S	100
5. Krytina	eternitové šablony	S	100
6. Klempířské práce	pozinkované	S	100
7. Úprava povrchů		C	100
8. Schodiště		C	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	jednoduchá kovová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30

4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	C	4,90	100	0,00	0,00
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	P	3,10	100	0,46	1,43
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					89,63
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8963

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8963
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,2850</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 048,05
Plná cena: 250,23 m ³ * 2 048,05 Kč/m ³	=	512 483,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 168 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 168 / 200 = 84,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 84,0 % / 100)	*	<u>0,160</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	81 997,37 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,918</u>
Cena stavby CS	=	75 273,58 Kč
Hospodářský přístavek - zjištěná cena	=	<u>75 273,58 Kč</u>

3. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 712,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum_{vp}) / \sum_{vp}$$

$$R = (200 + 0,8 * 1 712,00) / 1 712,00 = \mathbf{0,917}$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = **0,900**

Index polohy pozemku I_P = **1,020**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 %	IV	0,00

včetně - ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_0 * I_P = 0,900 * 1,000 * 1,020 = 0,918$$

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	185,-	0,918		169,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 77	317	169,83	
	Redukční koeficient R = 0,917			155,73	49 366,41
§ 4 odst. 1	zahrada	4/2	618	169,83	
	Redukční koeficient R = 0,917			155,73	96 241,14
§ 4 odst. 1	orná půda	4/3	777	169,83	
	Redukční koeficient R = 0,917			155,73	121 002,21
Stavební pozemky - celkem			1 712		266 609,76

Pozemky - zjištěná cena celkem = 266 609,76 Kč

4. 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]
jabloň - nízkokmen na středně vzrůst. podnoži (jabloně) na pozemku p.č.: 4/2	30	3 Ks	35,-	- 20 %	min. 35,-	105,-
hrušeň - čtvrtkmen a nízkokmen na silně vzrůstné podnoži (hrušeň) na pozemku p.č.: 4/2	50	1 Ks	70,-	- 30 %	min. 70,-	70,-
švestka (švestka) na pozemku p.č.: 4/2	30	1 Ks	503,-	- 10 %	452,70	452,70

třešeň - nízkokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 4/2					
10	1 Ks	1 191,-	- 10 %	1 071,90	1 071,90
líška (líška) na pozemku p.č.: 4/2					
10	1 Ks	873,-	- 5 %	829,35	829,35
Součet:				=	2 528,95 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:				=	2 528,95 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
dub letní na pozemku p.č.: 4/2			10 roků	1,00 ks
Listnaté stromy III	3 660,-	- 10 %	3 294,-	3 294,-
modřín opadavý na pozemku p.č.: 4/2			20 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-	- 40 %	4 572,-	4 572,-
Součet:				7 866,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny				= 4 719,60 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **7 248,55 Kč**

Rekapitulace ocenění dle platného cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 138	597 696,70 Kč
2. Hospodářský přístavek	75 273,60 Kč
3. Pozemky	266 609,80 Kč
4. Trvalé porosty	7 248,60 Kč

Výsledná cena - celkem: **946 828,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **946 830,- Kč**

II) Ocenění srovnávací metodou

Metoda porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o 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.p. 138, obec Velké Kunětice

Rodinný dům č.p. 138 obec Velké Kunětice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Velké Kunětice, okres Jeseník	104.79 m ² , 4+1, podsklepený: částečně	Před rekonstrukcí	1712 m ²	hospodářská část, půda
1	Žulová, okres Jeseník	130 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1100 m ²	hospodářská budova
2	Kobylá nad Vidnavkou, okres Jeseník	170 m ² , Patrový	Dobrý	1353 m ²	terasa, pergola, přístřešek, půda
3	Hradec-Nová Ves, okres Jeseník	240 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	2504 m ²	maštal, půda

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	8.251,54 Kč	Nepoužit	8.251,54 Kč	1.10	0.99	0.97	0.84	0.94	1.00	0.8341	9.892,75 Kč
2	7.588,24 Kč	Nepoužit	7.588,24 Kč	1.01	0.97	1.10	0.91	1.00	1.00	0.9807	7.737,57 Kč
3	6.458,33 Kč	Nepoužit	6.458,33 Kč	1.00	0.93	1.00	1.14	1.00	1.00	1.0602	6.091,62 Kč
Celkem průměr											7.907,31 Kč
Minimum											6.091,62 Kč
Maximum											9.892,75 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.906,24 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											6.001,07 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											9.813,55 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: 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 průměrné nemovitosti na

$$7.907,31 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{104,79 \text{ m}^2}$$

$$= 828.607 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$829.000,-- \text{ Kč}$$

III) Ocenění dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 138 obec Velké Kunědice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Velké Kunědice, okres Jeseník	104.79 m ² , 4+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	1712 m ²	hospodářská část, půda
1	Žulová, okres Jeseník	130 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1100 m ²	hospodářská budova
2	Kobylá nad Vidnavkou, okres Jeseník	170 m ² , Patrový	Dobrý	1353 m ²	terasa, pergola, přístřešek, půda
3	Hradec-Nová Ves, okres Jeseník	240 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	2504 m ²	maštal, půda

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	8.251,54	-	8.251,54
2	7.588,24	-	7.588,24
3	6.458,33	-	6.458,33
	Maximální hodnota	8.251,54	(případ č.1)
	Minimální hodnota	6.458,33	(případ č.3)
	Relace min vs. max hodnoty	1,2777	OK
	Aritmetický průměr	7.432,70	

III. a) Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 138 obec Velké Kunědice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Velké Kunědice, okres Jeseník	104.79 m ² , 4+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	1712 m ²	hospodářská část, půda	X
1	Žulová, okres Jeseník	130 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1100 m ²	hospodářská budova	2
2	Kobylá nad Vidnavkou, okres Jeseník	170 m ² , Patrový	Dobrý	1353 m ²	terasa, pergola, přístřešek, půda	3
3	Hradec-Nová Ves, okres Jeseník	240 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	2504 m ²	maštal, půda	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	8.251,54	-	8.251,54	2	16.503,08
2	7.588,24	-	7.588,24	3	22.764,72
3	6.458,33	-	6.458,33	3	19.374,99
	Mezisoučet			8	58.642,79
	Celkem				<u>7.330,35</u>

Základní cena: 7.330,35 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$7.330,35 * 1,0000 = 7.330,35 \text{ Kč/m}^2$$

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

7.330,35 Kč/m²

*** 104,79 m²**

= 768.147,38 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

768.000,-- Kč

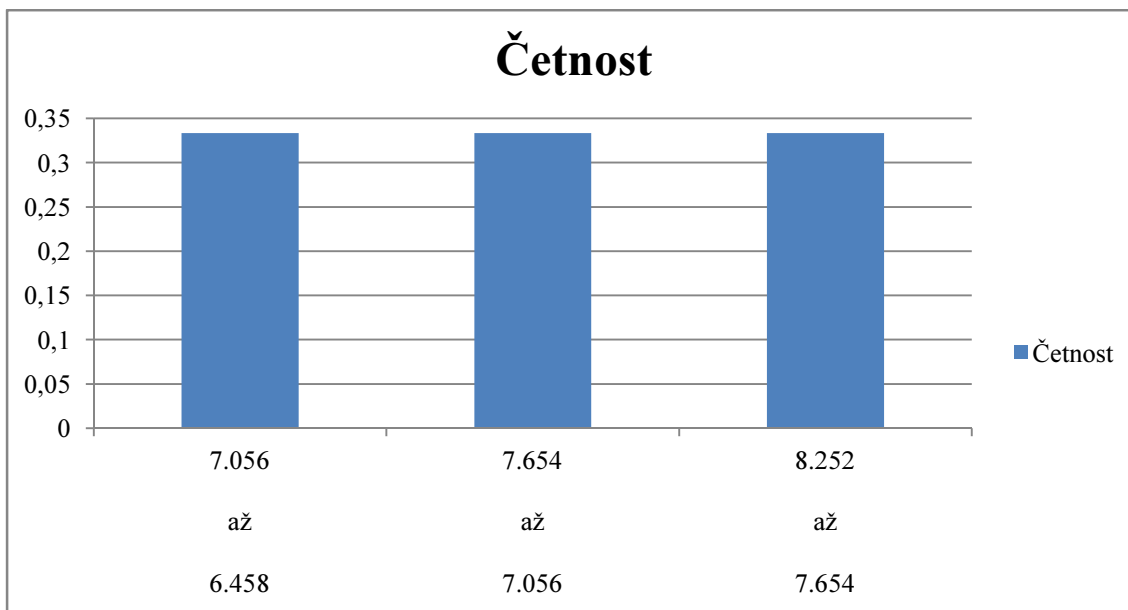
III. b) Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	8.252	-	8.251,54
2	7.588	-	7.588,24
3	6.458	-	6.458,33
Střední hodnota			7.432,70
Medián			7.588,24
Rozdíl max-min			1.793,21
Minimum			6.458,33
Maximum			8.251,54

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
6.458	až	7.056	1	0.3333333333333333
7.056	až	7.654	1	0.3333333333333333
7.654	až	8.252	1	0.3333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **6.458,33 Kč/m²** do **8.251,54 Kč/m²**

* 104,79 m²

od **676.768,40 Kč** do **864.678,88 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **677.000,-- Kč** do **865.000,-- Kč**

C. REKAPITULACE:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

946.830,-- Kč

II. Výsledek dle srovnávací metody

829.000,-- Kč

III. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

768.000,-- Kč

III. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od **677.000,-- Kč** do **865.000,-- Kč**

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

830.000 Kč

Slovy: osmsetřicettisíc korun

Vypracoval:

XP invest s.r.o. - Znalecký ústav,
Ing. Jana Fichnová
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@odhadonline.cz

V Praze, dne 11.01.2021

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 12793-15/2021 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	55
Katastrální území:	Velké Kunětice (779075)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Babčáková Romana, č. p. 138, 79052 Velké Kunětice	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 77: součástí pozemku je stavba
4/2
4/3

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 Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.12.2020 10:00.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 77^{1/2}	
Obec:	Velké Kunčice [569453]^{1/2}	
Katastrální území:	Velké Kunčice [779075]	
Číslo LV:	55	
Výměra [m ²]:	317	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	KMD	
Určení výměry:	Grafický nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Velké Kunčice [179078]^{1/2}; č. p. 138; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 77
Stavební objekt:	č. p. 138^{1/2}
Adresní místa:	č. p. 138^{1/2}

Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Babčáková Romana, č. p. 138, 79052 Velké Kunčice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

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

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Naižení exekuce - Babčáková Romana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Babčáková Romana
Zahájení exekuce - Babčáková Romana
Změna výměr obnovou operátu

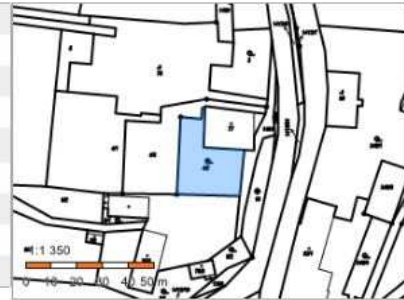
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.12.2020 10:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4/2
Obec:	Velké Kunětice [569453]
Katastrální území:	Velké Kunětice [779075]
Číslo LV:	55
Výměra [m ²]:	618
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
Babčáková Romana, č. p. 138, 79052 Velké Kunětice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72213	618

Omezení vlastnického práva

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

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Babčáková Romana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Babčáková Romana
Zahájení exekuce - Babčáková Romana

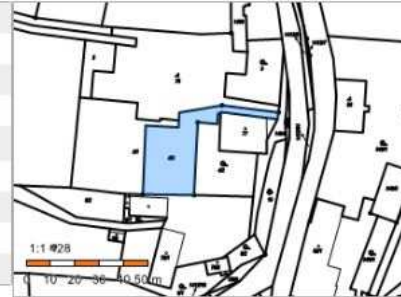
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.12.2020 10:00.

Informace o pozemku

Parceiní číslo:	4/3
Obec:	Velké Kunětice (569453)
Katastrální území:	Velké Kunětice (779075)
Číslo LV:	55
Výměra [m ²]:	777
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Babčáková Romana, č. p. 138, 79052 Velké Kunětice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72213	777

Omezení vlastnického práva

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

Jiné zápisy

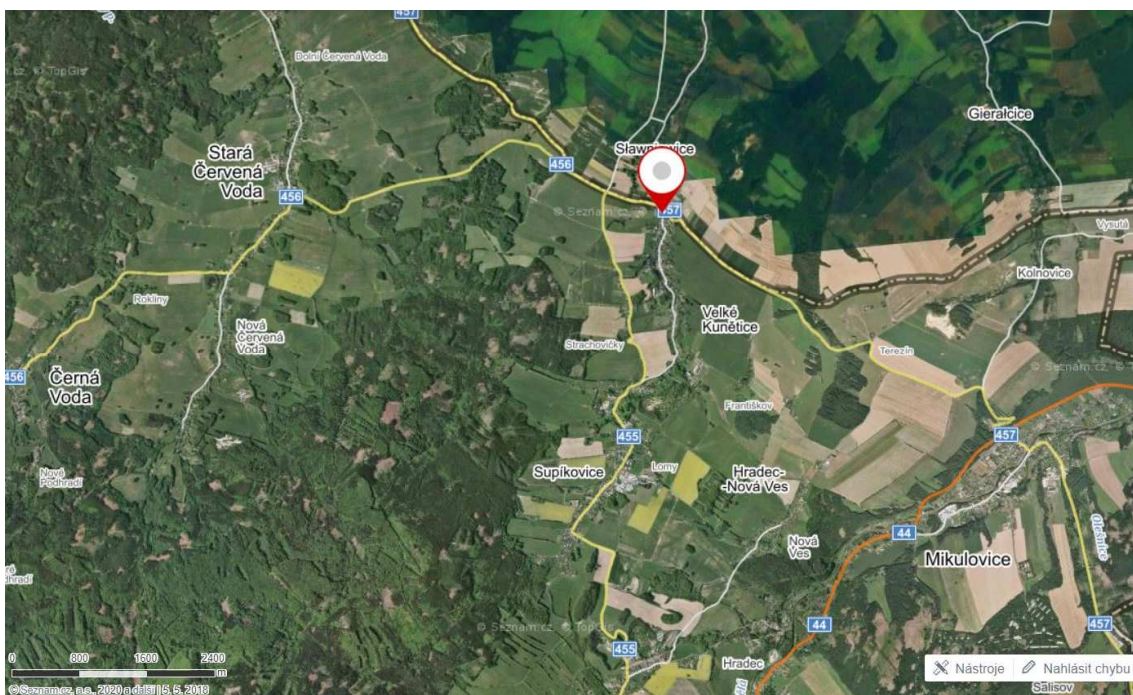
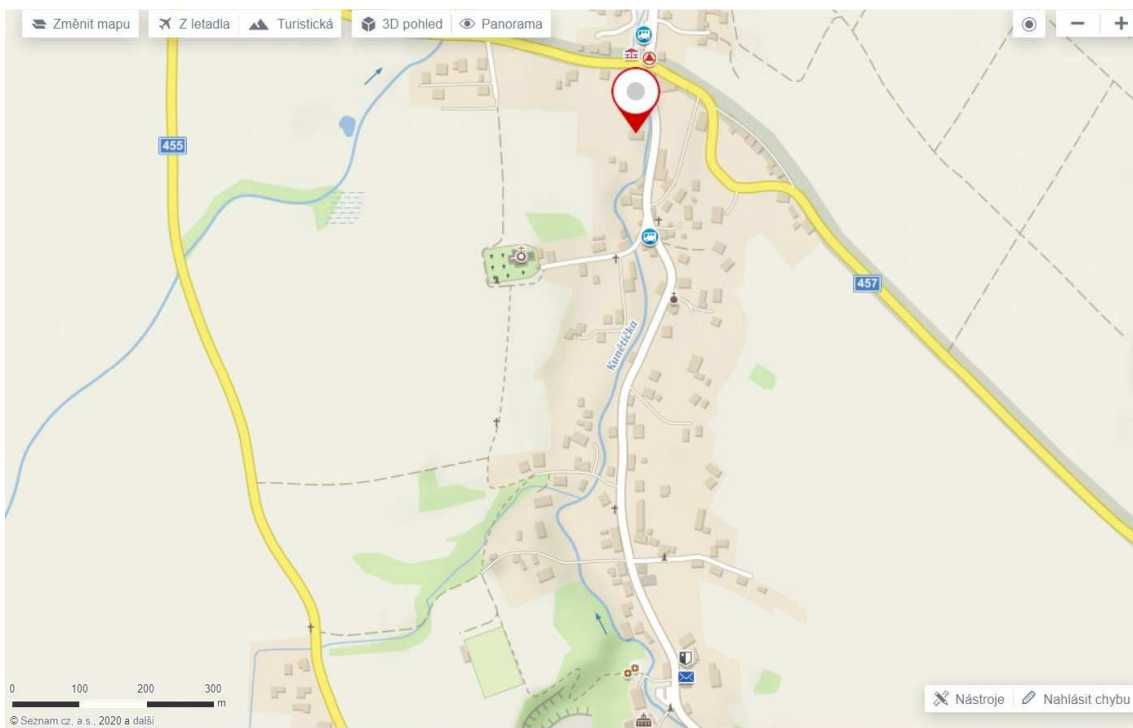
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Naiřzení exekuce - Babčáková Romana
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Babčáková Romana
Zahájení exekuce - Babčáková Romana

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

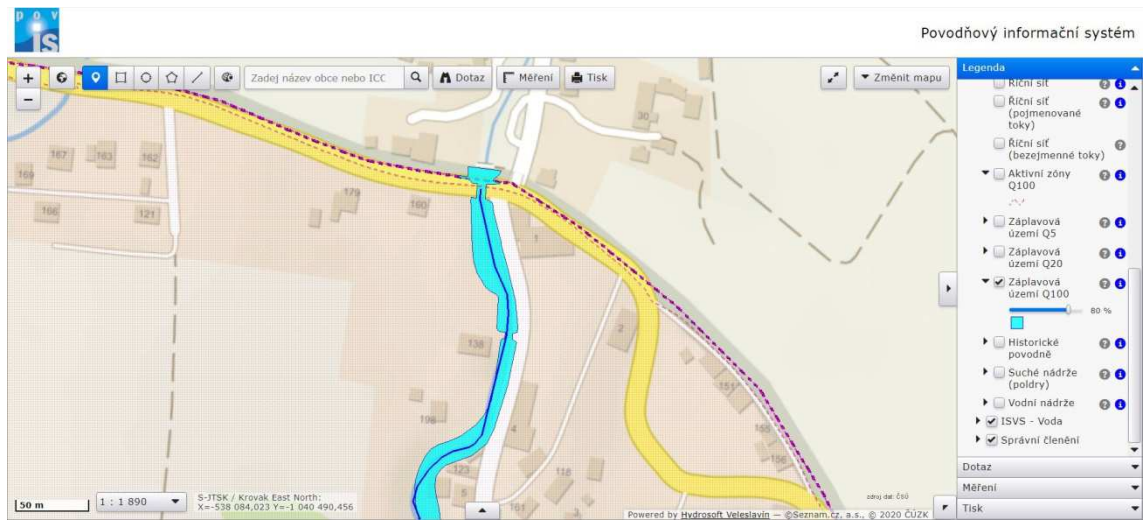
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.12.2020 10:00.

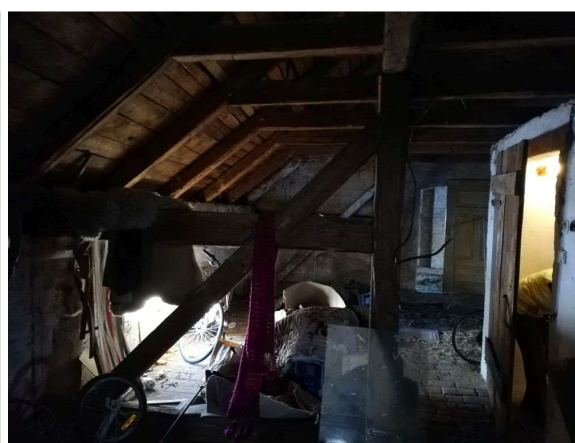
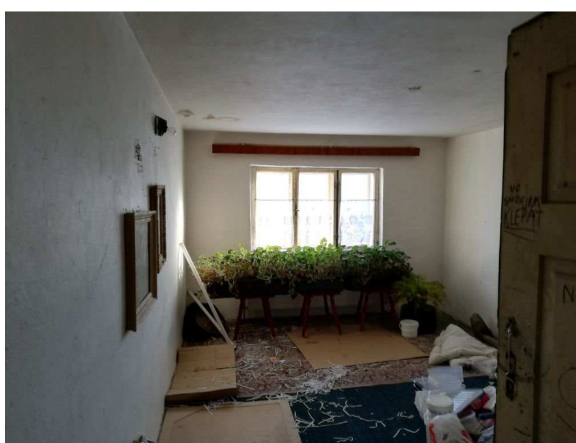
Mapy oblasti

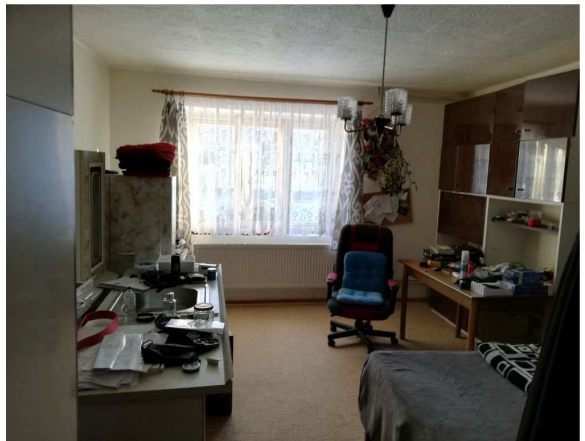
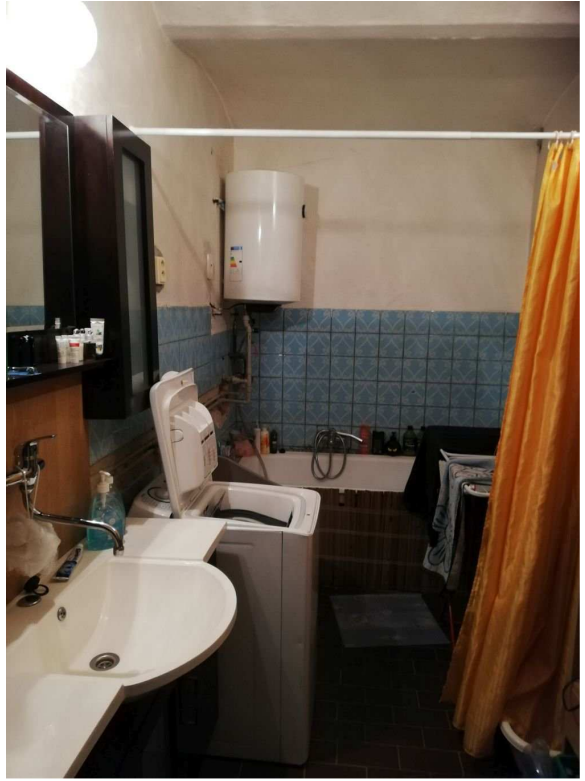


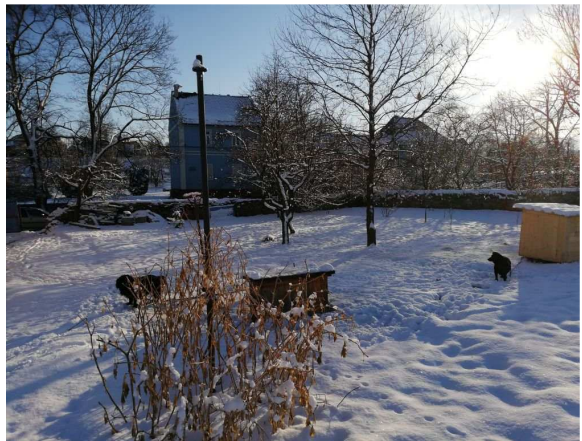
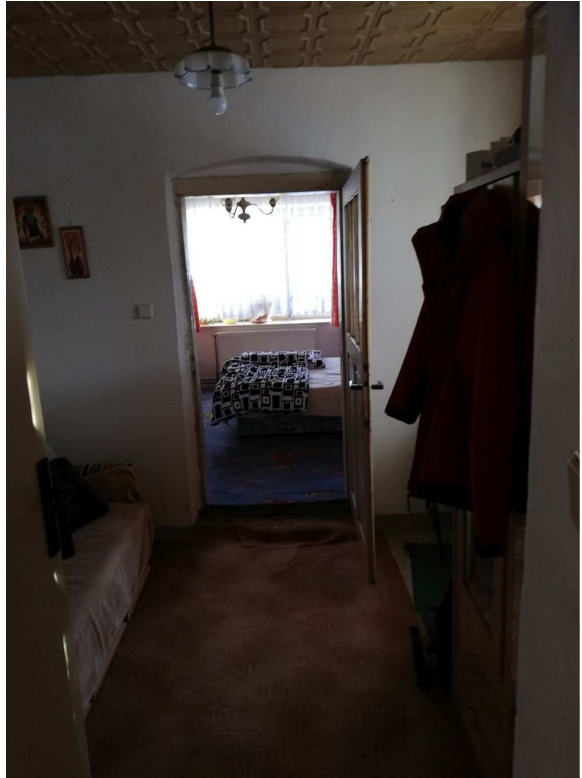
Snímek z povodňového informačního systému



Pořízená fotodokumentace









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

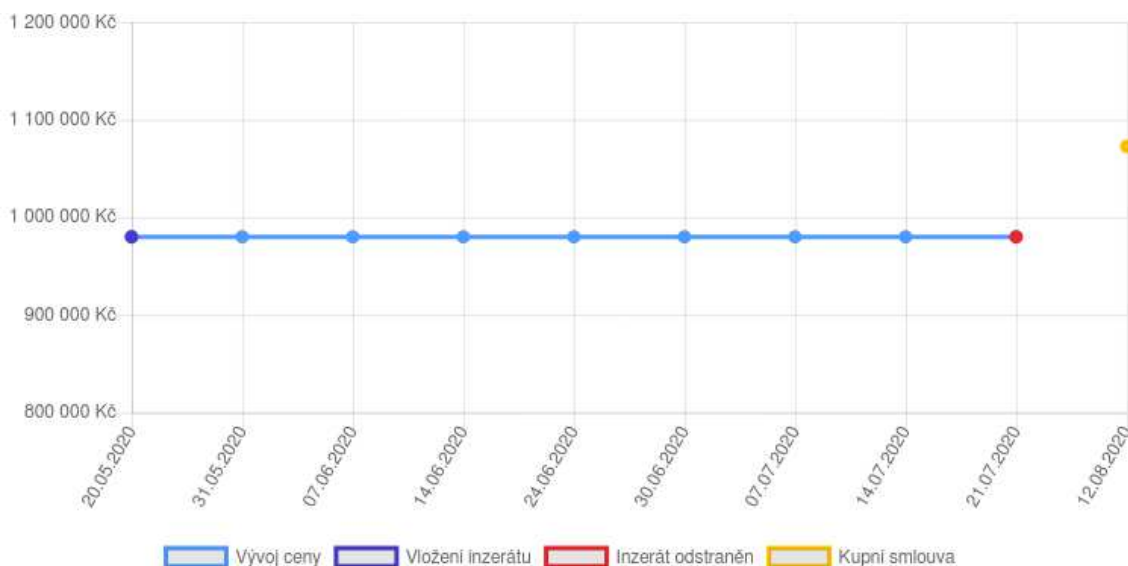


Prodej, Rodinný dům, 130 m², Žulová č.p. 195, okres Jeseník

Celková cena: 1.072.700 Kč

Adresa: Žulová, okres Jeseník

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	Žulová, okres Jeseník	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena dle kupní smlouvy	1 072 700 Kč	Zastavěná plocha (m²)	319
Kupní smlouva podepsaná dne	12.08.2020	Plocha užitná	130
Číslo řízení	V-1845/2020-811	Podlahová plocha	130
Poznámka k ceně	980 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	1100
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Vodovod
Typ domu	Přízemní	Odpad	Septik
Počet nadzemních podlaží	1	Umístění objektu	Klidná část obce

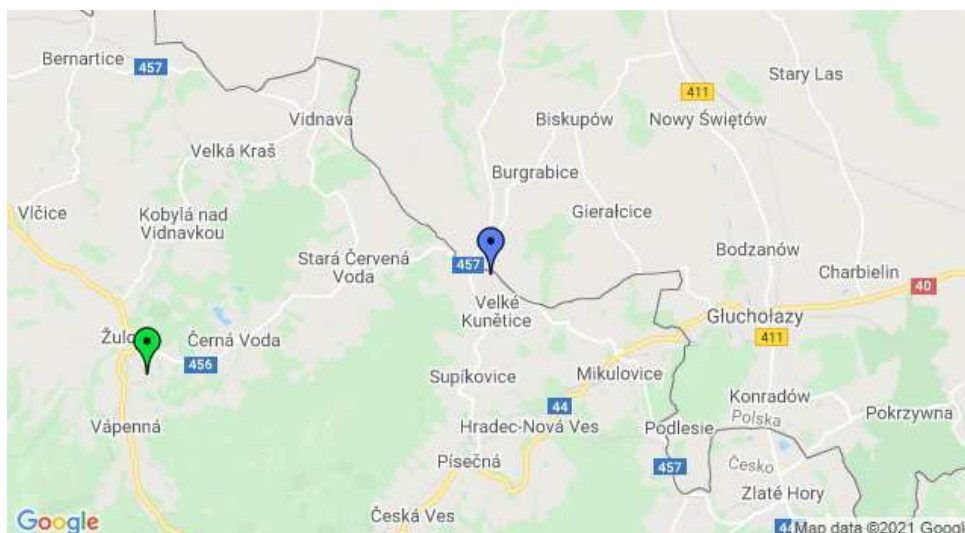
Slovní popis

Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej rodinného domu na pozemku o celkové ploše 1100 m², který je vhodný jak k trvalému bydlení, tak i na rekreaci nebo jako investice ke krátkodobým pronájmům. Momentálně je ve stavu rekonstrukce, což je pro nového majitele výhoda - může si vše upravit dle vlastních představ. Klidná lokalita s možností koupání v blízkém lomu. Nemovitost je možné financovat úvěrem, který vám zdarma vyřídíme. Více informací u makléřky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

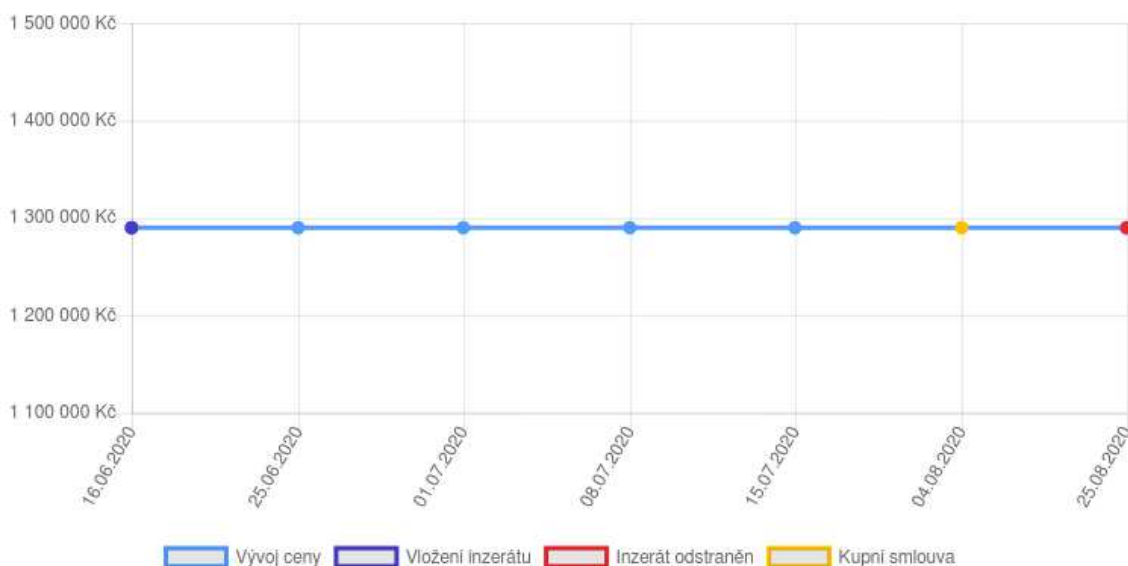


Prodej, Rodinný dům, 170 m², Kobylá nad Vidnavkou č.p. 139, okres Jeseník

Celková cena: 1.290.000 Kč

Adresa: Kobylá nad Vidnavkou, okres Jeseník

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	Kobylá nad Vidnavkou, okres Jeseník	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	1 290 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	04.08.2020	Zastavěná plocha (m²)	350
Číslo řízení	V-2004/2020-811	Plocha užitná	170
Poznámka k ceně	1 290 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	1353
Konstrukce budovy	Smíšená		

Slovní popis

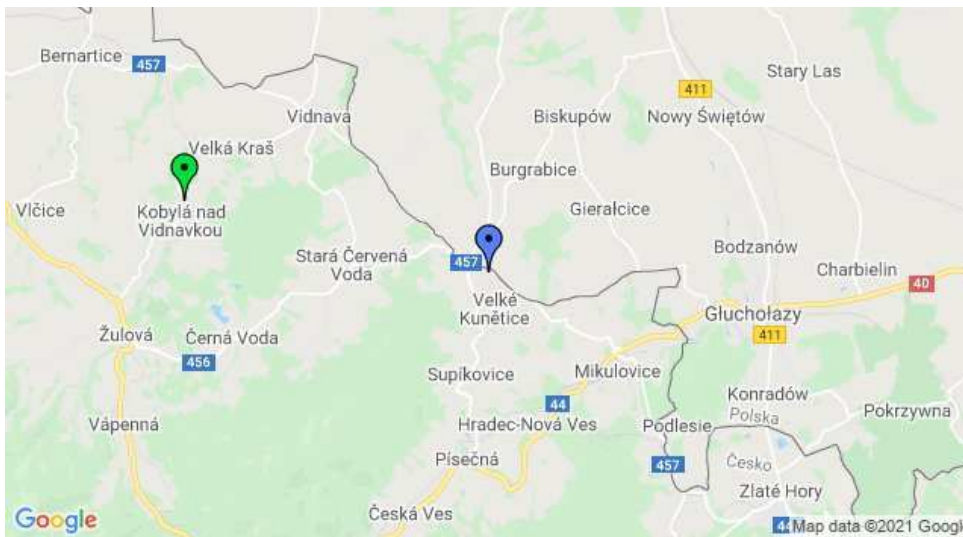
R E Z E R V O V Á N O !!! Klidné bydlení, možnost hospodaření. RE/MAX Vám nabízí exkluzivně k prodeji prostorný dům s velkou zahradou 1000 m² na klidném místě v obci Kobylá nad Vidnavkou, okr. Jeseník. Dům je prostorný dvoupatrový s

velkou otevřenou terasou, částečně podsklepený. Dům je v rekonstrukci, jsou vyměněná okna v celém domě, v přízemí jsou nově dveře a plovoucí podlahy, kuchyňská linka a koupelna. Přízemí je po drobných úpravách ihned k nastěhování. V prvním patře je třeba dokončit rekonstrukci (výměna podlah, dveří). Střecha je nově zateplená. Dům je vhodný jak pro trvalé bydlení, tak i rekreační využití. Na velkém pozemku (1001 m²) je studna, která je využívána jako zdroj vody. Příjezd na pozemek je po zpevněné asfaltové obecní komunikaci. Inženýrské sítě na hranici pozemku (elektrina a veřejný vodovod). V obci je plná občanská vybavenost. Dostupnost Jeseníku 20 min autem, Javorník 15 min. V blízkosti jsou i Otmuchovská jezera. Financování Vám zajistíme hypotečním úvěrem se zvýhodněnou úrokovou sazbou. Doporučujeme prohlídku, kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

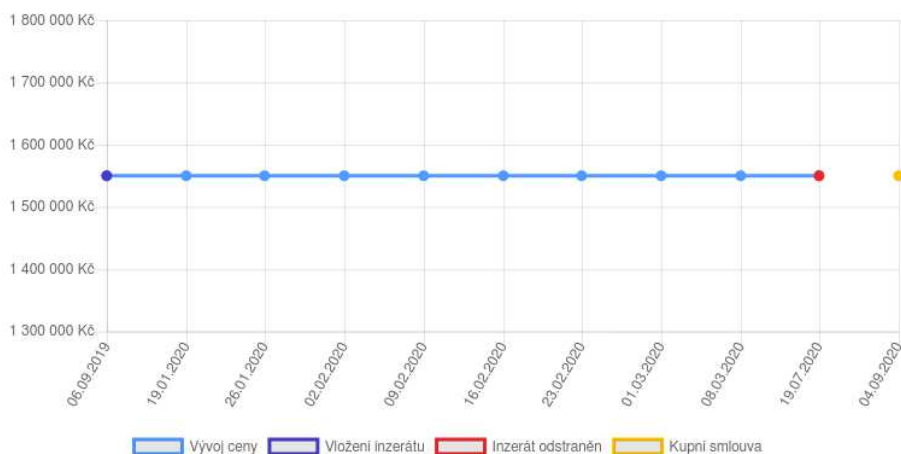


Prodej, Rodinný dům, 240 m², Hradec-Nová Ves, okres Jeseník

Celková cena: 1.550.000 Kč

Adresa: Hradec-Nová Ves, okres Jeseník

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	Hradec-Nová Ves, okres Jeseník	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	1 550 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	04.09.2020	Zastavěná plocha (m2)	360
Číslo řízení	V-2124/2020-811	Plocha užitná	360
Poznámka k ceně	1 550 000 Kč za nemovitost	Podlahová plocha	240
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	2504
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

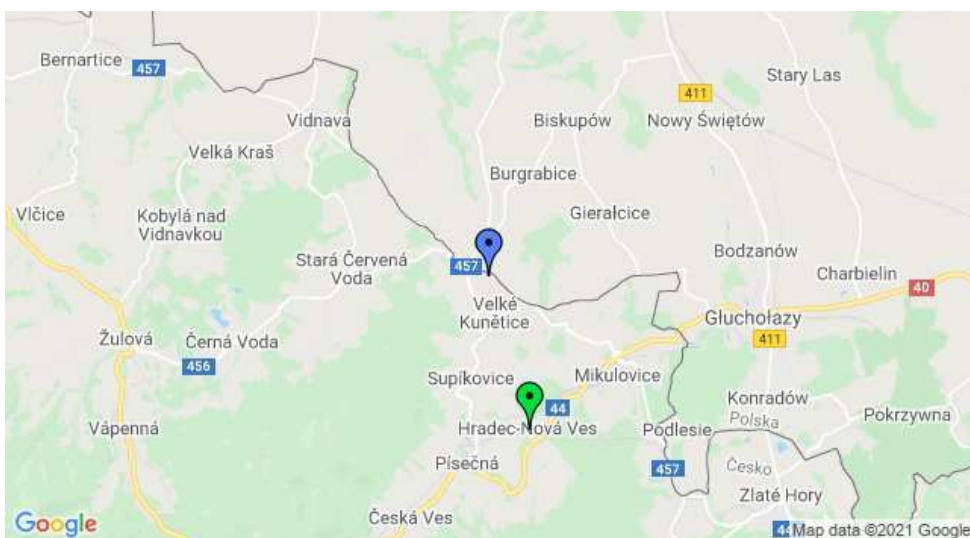
Naše společnost Vám zprostředkuje prodej chalupy v klidném prostředí Jeseníků v obci Hradec Nová Ves. V přízemí se nachází zádveří, předsíň, krbová kamna na dřevo s rozvody do radiátorů, 2 místnosti, kuchyň, komora, 1x koupelna s vanou a wc + další wc a sprchy + maštál 45m², ze které by šlo udělat 1+1 s vlastní sociálkou a zvláštním vchodem. (rozvody vody a odpadu tam jsou již připraveny) V II NP. je 2+kk na chodbě + 2 komory a samostatné wc. Nad tím je nevyužitá prostorná půda. Nad maštálí by šlo též udělat další místnosti, se vstupem z předsíňe prvního patra nebo z maštale anebo ze stodoly. El. 220/380 s tarifem na noční proud. Topení v krbových kamnech z rozvodem v mědi do radiátorů. Voda jak obecní, u domu je studna, s výkonným ponorným čerpadlem a tlakovým zásobníkem vody ve sklepě. 2 sklepy, celkem 3 místností. Kanalizace obecní. Zastavěná plocha chalupy se stodolou je 298 m² + 5 m² zádveří + 46 m² kolna za domem. Chalupa se prodává s veškerým vybavením. Chalupu lze využít jak k rekreaci, tak k celoročnímu bydlení. Poloha objektu zaručuje soukromí, klid, odpočinek, relaxaci a poznávání přírodních krás. Lázeňské město Jeseník je vzdáleno cca 10 km. Majitel je ochoten o ceně za nemovitost jednat. Ev. číslo: 19783.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost