

# OCENĚNÍ OBVYKLOU (TRŽNÍ) CENOU

číslo xxx

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>Objekt k bydlení - chalupa</b>
Katastrální údaje :	Kraj Moravskoslezský,
Adresa:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

<b>VLASTNÍK:</b>	<b>XXXXX</b>
Adresa:	XXXXX

<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>XXXXXXXXXX</b>
Adresa:	XXXXXXXXXX

<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Ing. Martin Sasínek, makléř oceňování nemovitostí</b>
Adresa:	XXXXXXXXXXXX

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu) pro FORTUNA REALITY s.r.o. za účelem prodeje nemovitosti</b>
----------------------	--



Foto Vaší nemovitosti 1



Foto Vaší nemovitosti 2

<b>VÝSLEDNÁ CENA</b>	<b>3 500 000 Kč</b>
----------------------	---------------------

Stav ke dni: 21.11.2019  
Za přítomnosti:  
Počet stran:

Datum místního šetření: 21.11.2019  
Počet příloh: 9  
Počet vyhotovení: 2

V Ostravě, dne 26.11.2019

**Ing. Martin Sasínek, Oceňování nemovitosti  
Sasínek s.r.o.**

## NÁLEZ

### Zadání

Stanovení ceny obvyklé k jednání při prodeji nemovitých věcí

### Základní pojmy a metody ocenění

Nákladová metoda, porovnávací komparativní metoda, výnosová metoda

### Přehled podkladů

Měření a foto při osobní prohlídce

LVXXX

### Místopis

Dům se nachází v části Janovice v turisticky navštěvované obci Rýmařov. V okolí je mnoho možností pro zimní porty a cyklistiku.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
	<input type="checkbox"/> jiné		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Přístup přes pozemky:

153 XXXXXXXXXXX - věcné břemeno chůze a jízdy smluvní

### Celkový popis

Jedná se o dům - objekt k bydlení a rekreaci postavený cca v 1919. Rekonstrukce objektu do současného stavu byla dokončena v r. 1998.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## OBSAH

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Dům - objekt k bydlení č.p. xxx

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ostatní vedlejší stavby a příslušenství

### 3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky p.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

### 4. Výnosová hodnota

4.1. Dům - objekt k bydlení - č.p. xxx

### 5. Porovnávací hodnota

5.1. Dům - objekt k bydlení - č.p. xxx

## OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Dům - objekt k bydlení č.p. xxx

#### Věcná hodnota dle THU

### Užitná plocha

#### Název

#### Užitná plocha

#### 1. NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
ložnice 1	22,45 m <sup>2</sup>	1,00	22,45 m <sup>2</sup>
kuchyň 1	6,28 m <sup>2</sup>	1,00	6,28 m <sup>2</sup>
WC	1,93 m <sup>2</sup>	1,00	1,93 m <sup>2</sup>
koupelna	6,08 m <sup>2</sup>	1,00	6,08 m <sup>2</sup>
technická místnost	20,05 m <sup>2</sup>	1,00	20,05 m <sup>2</sup>
dílna	6,44 m <sup>2</sup>	1,00	6,44 m <sup>2</sup>
chodba-předsín	4,59 m <sup>2</sup>	1,00	4,59 m <sup>2</sup>
chodba-hlavní	21,70 m <sup>2</sup>	1,00	21,70 m <sup>2</sup>
chodba-zadní	18,47 m <sup>2</sup>	1,00	18,47 m <sup>2</sup>
chodba-k půdě	6,23 m <sup>2</sup>	1,00	6,23 m <sup>2</sup>
kuchyň 2	13,33 m <sup>2</sup>	1,00	13,33 m <sup>2</sup>
ložnice 2	16,08 m <sup>2</sup>	1,00	16,08 m <sup>2</sup>
ložnice 3	11,65 m <sup>2</sup>	1,00	11,65 m <sup>2</sup>
ložnice 4	15,89 m <sup>2</sup>	1,00	15,89 m <sup>2</sup>
ložnice 5 s krbem	23,97 m <sup>2</sup>	1,00	23,97 m <sup>2</sup>

**195,11 m<sup>2</sup>**

#### Půda

$$((14,40*5,50)+(1,92*9,80))/2 = 49,01 \text{ m}^2$$

**244,12 m<sup>2</sup>**

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

#### Název

#### Zastavěná plocha [m<sup>2</sup>]

#### výška

1. NP	$(5,69*2,3)+(7,97*1,14)+(4,67*1,71)+(2,94*1,94)$ $)+(14,57*15,96) =$	268,40	2,40 m
Půda		268,40	5,45 m

**536,80 m<sup>2</sup>**

## Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	268,40*3 =	805,20
Z	Půda	268,40*(5,65/2) =	758,23
Obestavěný prostor - celkem:			<b>1 563,43 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	268
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	244
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 563,43
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 058
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 058
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 907 829
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	
Opotřeбенí	%	65,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>2 767 740</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Ostatní vedlejší stavby a příslušenství

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	2 767 740,15
Procento příslušenství	%	4,50
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>124 548,31</b>

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. Pozemky p.č.xxxxxxxxxxxxxx

Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Prodej stavebního pozemku 235 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	Rýmařov, okres Bruntál
<b>Popis:</b>	Ve výhradním zastoupení majitelů vám nabízíme prodej skvěle situovaného pozemku určeného k zastavění o výměře 235 m2, v lokalitě vhodné pro volnočasové aktivity i bydlení, v Rýmařově v Jeseníkách. Pozemek se nachází u hlavní silnice Šumperk - Bruntál, na ulici Bezručova, nedaleko od centra města s veškerou občanskou vybaveností. Zastávka autobusu je odtud vzdálena zhruba 250 metrů, nákupní centrum 530 metrů, náměstí s městským úřadem, lékárnou, poštou a restaurací cca 750 metrů a MŠ+ ZŠ cca 950 metrů. Do Malé Morávky je to 11 km, Karlovy Studánky cca 18 km a na Praděd 25 km. Město Rýmařov je obklopeno krásnou přírodou chráněné krajinné oblasti Jeseníky. V okolí je mnoho ski areálů, cyklostezek, rozhleden a dalších turisticky zajímavých míst. Můžete se vykoupat v Edrovickém rybníku vzdáleném jen 1,3 km, navštívit přírodní park Sovinecko (4 km) a Rešovské vodopády (9 km), nebo si zalyžovat ve ski areálu Čerták (10 km) či Karlově pod Pradědem (13 km), atd..

Pozemek je velmi mírně svažité a má tvar téměř pravidelného obdélníku se šířkou přední části (uliční šíře) cca 9,2 m, šířkou zadní části cca 8,7 m, délkou levé strany cca 26,9 m a délkou pravé strany 26,0 m. Přední část pozemku je orientovaná na jihozápad, zadní na severovýchod.

Pozemek je vhodný ke stavbě malého rodinného domu, garáže, umístění mobilního domu, nebo k využití jako zahrada.

Podle platného Územního plánu města Rýmařov je pozemek vedený jako plocha individuálního bydlení (BI). Dle regulativu plochy jsou zde možné stavby pro bydlení - rodinné domy, bytové domy a stavby ubytovacích zařízení s max. podlažností 2 NP + podkroví, a stavby garáží.

Inženýrské sítě se nacházejí v těsné blízkosti hranice pozemku.

V Listu vlastnictví je pozemek vedený jako trvalý travní porost.

Celková výměra pozemku je dle KN 235 m<sup>2</sup>.

Velkou výhodou pozemku jsou jeho široké možnosti využití v atraktivní lokalitě chráněné krajinné oblasti.

Uvedená cena je včetně provize, právního servisu, úschovy kupní ceny a vkladu do Katastru nemovitostí.

Volné ihned.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
100 000	235	425,53	0,98	<b>417,02</b>

**Název:** Prodej stavebního pozemku 1 920 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Dolní Moravice, okres Bruntál

**Popis:** Prodej stavebního pozemku o velikosti 1.920 m<sup>2</sup> ve vyhledávané rekreační oblasti Dolní Moravice. Inženýrské sítě: přivedená elektřina. Dle územního plánu je pozemek vhodný k výstavbě rodinného domu nebo rekreační nemovitosti. V blízkosti se nachází několik známých turistických středisek - Malá Morávka, lázně Karlova Studánka, Slezská Harta atd. Lokalita je oblíbená jak pro zimní, tak i pro letní dovolenou. Do konce listopadu 2019 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokovou sazbu od 2,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,03



úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
864 000	1 920	450,00	0,83	<b>373,50</b>

**Název: Prodej stavebního pozemku 699 m<sup>2</sup>**

**Lokalita:** Břidličná - Albrechtice u Rýmařova, okres Bruntál

**Popis:** Ve výhradním zastoupení majitelů vám nabízíme prodej skvěle situovaného pozemku o výměře 699 m<sup>2</sup>, vhodného pro bydlení, rekreaci i komerční využití, na krásném místě obklopeném přírodou, v k.ú. Albrechtice u Rýmařova, okres Bruntál. Pozemek se nachází 80 m od nefrekventované silnice Břidličná - Albrechtice - Rýmařov, téměř na okraji obce. Autobusová zastávka je odtud vzdálena zhruba 100 metrů, pošta, městský úřad a další služby jsou v nedalekém Rýmařově (cca 5 km), nebo v Břidličné (cca 5,3 km). Bruntál je odtud vzdálený přibližně 18,5 km.

Vesnice Albrechtice u Rýmařova je správní součástí města Břidličná. Nachází se v přírodou obklopené oblasti na rozhraní CHKO Jeseníky a Nízkého Jeseníku. Okolí nabízí mnoho cyklostezek, ski areálů a dalších turisticky zajímavých míst. Najdete zde pohodu, klid a čerstvý vzduch.

Pozemek je mírně svažité a má téměř čtvercový tvar s maximální šířkou cca 26 m a maximální délkou cca 29 m. Od příjezdu je orientovaný na jihovýchod.

Pozemek je vhodný pro bydlení, rekreaci, komerční využití a další služby.

Podle nového Územního plánu města Rýmařov je pozemek vedený jako plocha smíšená obytná (SO). Dle regulativu jsou zde možné stavby pro bydlení: rodinné domy, venkovské usedlosti, dále stavby pro rodinnou rekreaci, zahrady, stavby pro stravování, ubytování, sociální služby, vzdělávání, výchovu a kulturu, stavby a zařízení pro provozování služeb, drobnou výrobu, atd..

Některé inženýrské sítě se nacházejí na přilehlých pozemcích.

GPS souřadnice: 49.9083850N, 17.3247414E

Celková výměra pozemku je dle KN 699 m<sup>2</sup>.

V Listu vlastnictví je pozemek vedený jako trvalý travní porost.

Velkou výhodou pozemku je poloha na krásném místě obklopeném přírodou a široké možnosti využití.

Uvedená cena je včetně provize, právního servisu, úschovy kupní ceny a vkladu do Katastru nemovitostí.

Volné ihned.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	1,02
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00




<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
120 000	699	171,67	1,00	<b>171,67</b>

**Název:** Prodej stavebního pozemku 412 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Dolní Moravice, okres Bruntál  
**Popis:** V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme stavební pozemek v Dolní Moravici, okr. Bruntál. Dvě parcely o celkové výměře 412 m<sup>2</sup> jsou rovinaté, s nádherným výhledem do okolí. Všechny dostupné inž. sítě ( kanalizace, voda a elektřina ) jsou přivedeny k hranici pozemku, příjezdová cesta vede napříč celou chatovou osadou. Pozemek je určen územním plánem k rekreační výstavbě, v sousedství již stojí novostavby menších penzionů i chatek. Lokalita je vyhledávaná pro svou atraktivní polohu, veškerá občanská vybavenost v blízkém Bruntále či Rýmařově, v obci D.Moravice škola, školka, restaurace a obecní úřad. Okolí je protkáno množstvím turistických a cyklistických tras, v zimě možnost využití blízkého Ski areálu Čerták. Cena obsahuje veškerý realitní i právní servis.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,08
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,01
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00




Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
699 000	412	1 696,60	0,88	1 493,01

**Název:** Prodej stavebního pozemku 1 673 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Dolní Moravice, okres Bruntál  
**Popis:** Nabízím k prodeji stavební pozemek o rozloze 1 673 m<sup>2</sup> v obci Dolní Moravice, katastrálním území Nová Ves u Rýmařova. Krásná lokalita!

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 490 000	1 673	890,62	0,89	792,65

**Zjištěná průměrná jednotková cena** **649,57 Kč/m<sup>2</sup>**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha	152/6	48	649,57		31 179
zastavěná plocha a	155	678	649,57		440 408



nádvoří				
Zahrada	156	982	649,57	637 878
Zahrada	157	127	649,57	82 495
Zahrada	161	69	22,00	1 518
<b>Celková výměra pozemků</b>	<b>1 904</b>		<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>1 193 478</b>

#### 4. Výnosová hodnota

##### 4.1. Dům - objekt k bydlení - č.p. XXX

Dům je vhodný ke krátkodobému pronájmu v zimních a letních měsících. Uvažuji pronajímání v měsících prosinec, leden, únor, březen, červenec a srpen. Maximální kapacita je 18 lůžek a cena za 1 noc a osobu 190,- Kč a s obsazeností 65%. Celkem hrubé nájemné činí 400.000,- Kč.

##### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	1. Np	195	2 051	33 333	400 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>400 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	195
Reprodukční cena	RC	Kč	7 907 829
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *ro k)	2 051
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	400 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	380 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 500
Pojištění	1,00 % * Nh	Kč/rok	3 800
Opravy a údržba	1,45 % * RC	Kč/rok	114 664
Správa nemovitosti	20,00 % * Nh	Kč/rok	76 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	195 964
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	184 036
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>4 089 689</b>



## 5. Porovnávací hodnota

### 5.1. Dům - objekt k bydlení - č.p. xxx

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	244,12 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 563,43 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	268,40 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1 904,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 90 m2, pozemek 90 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Horní Město, okres Bruntál			
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji investiční dům o velikosti 3+1, rozloha 90m2 v Horním Městě v Dobřečově se stávajícím spolehlivým nájemníkem. Investice s čistým ročním výnosem 6,9% p.a. . Cena domu 1.050 000,-Kč.			
<b>Pozemek:</b>	90,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	90,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,10	
K3 Poloha			1,05	
K4 Provedení a vybavení			1,10	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
	<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>
	[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc
	1 050 000	90,00	11 667	1,37
				<b>Upravená j. cena</b>
				[Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>15 984</b>



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej chaty 200 m2, pozemek 1 800 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Břidličná - Albrechtice u Rýmařova, okres Bruntál			
<b>Popis:</b>	Nabízíme na prodej, zděným, samostatně stojící dům o současné dispozici 2+1. Nemovitost možno zvětšit o další min. 3 pokoje v půdní vestavbě. Dům prošel částečnou rekonstrukcí obytných prostor a koupelny, ve větší části obytných prostor vyměněná elektroinstalace do mědi, voda a odpady v plastu. Dům vytápěný ústředním topením s kotlem na tuhá paliva, vytápění domu po kompletní rekonstrukci včetně kotle Viadrus. Dům je napojený na elektřinu 230 / 380V, voda ze studny - na pozemku se nacházejí 2 studny, odpad svedený do septiku. K domu patří sklep o výměře cca 10m2, garáž a pozemek o celkové rozloze 1800m2 který je částečně v pronájmu od pozemkového úřadu za symbolické nájemné. Na vlastním pozemku se nachází venkovní posezení s grilem. Nemovitost se prodává vybavená (bližší upřesnění na osobní prohlídce). K domu zajištěn právní přístup, možnost využívat jak na trvalé bydlení tak velmi vhodné na rekreaci. Doporučuji osobní prohlídku nemovitosti. Do konce listopadu 2019 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.			
<b>Pozemek:</b>	1 800,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	200,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 890 000	200,00	9 450	0,92	8 694

**Název: Prodej chaty 98 m2, pozemek 374 m2****Lokalita:** Rýmařov - Harrachov, okres Bruntál

**Popis:** Nabízíme prodej zděné budovy pro rodinnou rekreaci, v obci Rýmařov, část Harrachov. Nachází se v klidné části obce u lesa. Pozemek je oplocen živým plotem, což zajišťuje jisté soukromí. Sousední pozemky jsou zelené pastviny a les. Budova je zděná, patrová s garáží. Nové rozvody vody, bojler, čerpadlo, sporák, izolace terasy a bezpečnostní dveře. Ve vzdálenosti 7 km se nachází lyžařské středisko Karlov a Malá Morávka. Obchody a veškeré služby v dojezdové vzdálenosti 2 km v Rýmařově. Více informací u makléře.

**Pozemek:** 374,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 98,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 770 000	98,00	28 265	1,01	28 548

**Název: Prodej rodinného domu 190 m2, pozemek 537 m2****Lokalita:** Rýmařov - Janovice, okres Bruntál

**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 m<sup>2</sup>. Součástí zahrady je pozemek v pronájmu o výměře 1264 m<sup>2</sup>. 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 listopadu 2019 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

**Pozemek:** 537,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 190,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,08
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 100 000	190,00	5 789	1,07	6 194

**Název: Prodej rodinného domu 120 m<sup>2</sup>, pozemek 1 076 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Julia Fučíka, Rýmařov

**Popis:** Prodej rodinného domu o velikosti 3+1 v Rýmařově - Edrovicích. Dům je po částečné rekonstrukci: plastová okna, plovoucí podlahy, voda v plastu, odvodnění domu, vyvločkový komín, zámková dlažba na dvoře. V přízemí se nachází veranda, kuchyně, obývací pokoj, koupelna, chodba s schodištěm, kotelna a dřevárka, V podkroví jsou umístěny dva pokoje. Objekt je napojen na obecní vodovod i kanalizaci. Dům je vytápěn ústředním topením na tuhá paliva. Na pozemku o velikosti 1.076 m<sup>2</sup> se nachází garáž s hospodářskou částí a dřevěná kůlna. V místě veškerá občanská vybavenost. Do konce listopadu 2019 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 2,39 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

**Pozemek:** 1 076,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 120,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 590 000	120,00	13 250	1,04	13 780

Minimální jednotková porovnávací cena	6 194 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 640 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	28 548 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	14 640 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	244,12 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 573 917 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Dům - objekt k bydlení č.p. xxx	2 767 740,- Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. Ostatní vedlejší stavby a příslušenství	124 548,- Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. Pozemky p.č.xxxxxxxxxxxxxxxxxx	1 193 478,- Kč
<b>4. Výnosová hodnota</b>	
4.1. Dům - objekt k bydlení - č.p. xxx	4 089 689,- Kč
<b>5. Porovnávací hodnota</b>	
5.1. Dům - objekt k bydlení - č.p. xxx	3 573 917,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>3 573 917 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>4 085 766 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	1 193 478 Kč
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>4 089 689 Kč</b>

### Silné stránky

- + Jedná se o oblíbenou lokalitu v zimních i letních měsících
- + Poměrně slušný technický stav, rekonstrukce byla provedena do konce r. 1998

### Slabé stránky

- horší příjezdová cesta z hlavní cesty přes pozemek souseda - doporučoval bych vybudování zpevněného parkovacího stání

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena obvyklá je stanovena s přihlédnutím k lokalitě, velikosti a technickému stavu objektu. Výběrové řízení výběru zájemců doporučuji realizovat prostřednictvím smlouvy o výhradním zastoupení s naší realitní kanceláří, k dosažení kupní ceny, která by se přibližovala ceně obvyklé.

## Výsledná cena

**3 500 000 Kč**

slovy: Třímilionpětsettisíc Kč

**Koncesní listina: živnostenský list vázaná živnost oceňování věcí - nemovitosti**

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z KN	5
Územní plán	1
Snímek pozemků	1
Povodňová zpráva	1
Výpis z KN - věcné břemeno chůze a jízdy	1