

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 012828 / 2025

Pořadové číslo vyhotovení 3949 – 04/25

**zjištění obvyklé ceny nemovitostí v katastrálním území Vidnava, obec Vidnava,
ulice Štachlovice :**

- rodinného domu č. p. 38 na p. č. st. 509, s příslušenstvím
- pozemků p. č. st. 509, p.č. 783/1, p.č. 783/2
- venkovních úprav tvořících příslušenství rodinného domu č.p. 38

**Obor a odvětví, specializace
ve kterých má být podán
znalecký posudek :**

obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Objednatel posudku :

Exekutorský úřad Praha 6,
Vítězné náměstí 829/10, 160 00, Praha 6

Účel posudku :

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro potřebu objednatele

Posudek vypracoval :

ing. Milan Indra, Gemerská 496, Litovel, 784 01
IČO : 45231338

Datum místního šetření :

7. 1. 2025

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění :**

7. 1. 2025

Podle stavu nemovitostí k :

7. 1. 2025

Zvláštní požadavky :

Nejsou

V Litovli 10. 2. 2025

Tento znalecký posudek obsahuje 14 stran textu a 26 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Číslo vyhotovení : 1

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ

A. ZADÁNÍ	3
1. Zadání (účel ocenění)	3
2. Základní pojmy	3
B. VÝČET PODKLADŮ	3
1. Identifikační údaje	3
2. Podklady pro vypracování ocenění	4
C. NÁLEZ	5
D. POSUDEK	5
E. ODŮVODNĚNÍ	12
F. ZÁVĚR	13
G. PŘÍLOHY	14
G.1 Výpis z katastru nemovitostí	
G.2 Snímek z pozemkové mapy	
G.3 Letecký snímek nemovitosti	
G.4 Mapa obce s vyznačením polohy nemovitostí	
G.5 Prodejní ceny nemovitostí	
G.6 Fotodokumentace nemovitosti	
H. ZNALECKÁ DOLOŽKA	40

A . ZADÁNÍ

1. ZADÁNÍ

Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Vypracování znaleckého posudku - zjištění obvyklé ceny nemovitostí v katastrálním území Vidnava, obec Vidnava, ulice Štachlovice :

- rodinného domu č. p. 38 na p. č. st. 509, s příslušenstvím
- pozemků p. č. st. 509, p.č. 783/1, p.č. 783/2
- venkovních úprav tvořících příslušenství rodinného domu č.p. 38

Údaj pro jaké účely má být znalecký posudek použit

Použití pro posudku pro potřebu objednatele ke dni 7. 1. 2025.

Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. ZÁKLADNÍ POJMY

OBVYKLÁ CENA – 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

B . VÝČET PODKLADŮ

Výběr zdrojů dat byl proveden dle obsahu dat v níže uvedených použitelných podkladů pro vypracování posudku

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1. 1. Identifikace objednatele a zhotovitele ocenění

Objednatel ocenění : Exekutorský úřad Praha 6,
Vítězné náměstí 829/10, 160 00, Praha 6

Zhotovitel ocenění : ing. Milan Indra, bytem Gemerská 496, Litovel 784 01

2. PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ OCENĚNÍ

2. 1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 25 . 11 . 2024 – LV 263 :

A : Vlastník :

Prague Office Development s.r.o.,
 Štěpánská 1742/27, Nové Město, 110 00, Praha 1 id. ½ vl. podíl
 Martina Šťastná, Krasnov 23, 790 55, Vidnava id. ½ vl. podíl

B : Parcela č. st. 509 – zastavěná plocha a nádvoří – výměra 105 m²
 Na pozemku stojí stavba : Vidnava č.p. 38, způsob využití rodinný dům

Parcela č. 783/1 – ostatní plocha, způsob využití jiná plocha – výměra 446 m²
 Parcela č. 783/2 – ostatní plocha, způsob využití jiná plocha – výměra 52 m²

B1 : Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B : bez zápisu

C : Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů :
 Zástavní právo exekutorské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu – viz výpis z katastru nemovitostí v příloze.

D : Poznámky a další obdobné údaje :
 Zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – viz výpis z katastru nemovitostí v příloze.

Plomby a upozornění : bez zápisu

E : Nabývací tituly :

Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 1760/1990 ze dne 21. 6.1990, reg.
 Dne 21. 6. 1990.

Pro : Martina Šťastná, Krasnov 23, 790 55, Vidnava

Kolaudační rozhodnutí R 2304/2003 – 404/K1 ze dne 6. 8. 2003.

Právní moc ke dni 7. 8. 2003.

Pro : Martina Šťastná, Krasnov 23, 790 55, Vidnava

Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Jeseník

197-EX 617/2012 -124 ze dne 9. 8. 2021. Právní moc ke dni 1. 7. 2021.

Právní účinky zápisu k okamžiku 2. 8. 2021, 14 : 12 : 36. Zápis proveden dne 26. 8. 2021.

Pro : Prague Office Development s.r.o., Štěpánská 1742/27, Nové Město, 110 00, Praha 1

F : Vztah BPEJ k parcelám : bez zápisu (nebonitováno)

2. 2 Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy ze dne 7. 1. 2025.

2. 3 Výsledky místního šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou nemovitosti bylo provedeno dne 7. 1. 2025.

2. 4 Fotodokumentace

Fotodokumentace nemovitosti vystihující její charakter a parametry.

2. 5 Použité předpisy, literatura a další podklady

Porovnávací databáze cen nemovitostí.

Pro cenové porovnání je použita databáze znalce o již realizovaných obchodech s nemovitostmi a databáze znalce sestavená z údajů systému INEM.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů v jeho platném znění.

C. NÁLEZ

Na základě výše uvedených podkladů a dat v nich obsažených byl proveden sběr dat nutných pro vypracování ocenění.

Na základě těchto dat byl proveden popis nemovitosti s jejími rozměry a zjištěním jejího stavebně technického stavu. Toto bylo využito pro ocenění nemovitosti na základě výše uvedených údajů z databáze znalce o obchodech s nemovitostmi.

Ocenění slouží pro potřebu objednatele. Ocenění je provedeno ke dni 7.1.2025.

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

Metoda porovnávací (srovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nebo nedávno realizovaných na trhu porovnatelných nemovitostí.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek (druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.). Porovnávací (srovnávací) metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti.

Porovnávací (srovnávací) metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách.

Celkový popis nemovitosti je proveden v části D

D. POSUDEK

Celkový popis nemovitosti

Dům je postaven ve městě Vidnava, na okraji zastavěného území tohoto města, v zástavbě objektů v lokalitě Štachlovice.

Dům je přístupný z prostoru příjezdové komunikace s nezpevněným povrchem.

Rodinný dům je napojen na přívod vody z nedaleké studánky do vnitřní akumulární nádrže, ke dni ocenění je přívodní potrubí ze studánky prasklé, tudíž nefunkční. Splašková kanalizace je napojena do žumpy, dešťové vody ze střech objektu jsou svedeny na teren.

Dále je zřízena přípojka elektro, která je ke dni ocenění odpojena.

Tyto venkovní úpravy tvoří příslušenství rodinného domu.

Oceňovaná nemovitost jedno nadzemní podlaží a podkroví pod sedlovou střechou. Nemovitost je částečně podsklepena.

Vstup do domu je možný z venkovního prostoru do vstupní předsíně.

Z této předsíně jsou přístupné místnosti v 1. NP, schodištěm 1. PP a podkroví objektu.

V objektu se nachází jedna bytová jednotka 4 + 1 s příslušenstvím.

Základy tvoří základové pasy s izolací.

Obvodové zdivo 1. PP je kamenné, obvodové zdivo 1. NP a podkroví je z plynosilikátových tvárníc tl. 40 cm.

Strop nad sklepem je ze železobetonové monolitické desky, strop nad 1. NP je z ocelových nosníků se železobetonovou monolitickou deskou.

Zastropení podkroví je zatepleným podhledem z dřevěných palubek.

Krov dřevěný, střecha sedlová, krytina z plechových šablon

Klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu.

Vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda z ulice je z vápenocementové štukové omítky.

Vnitřní keramické obklady jsou v kuchyni v koupelně a na WC

Schody do 1. PP železobetonové, schody do podkroví tvoří provizorní žebříkové schodiště.

Okna jsou dřevěná zdvojená.

Nášlapné vrstvy podlah v 1. NP tvoří dřevěné palubky, keramická dlažba, PVC.

Nášlapné vrstvy podlah v podkroví nejsou provedeny – je zde jen podkladní betonová mazanina.

Vytápění je ústřední etážové s radiátory, napojeno na vlastní kotel na tuhá paliva v 1. PP objektu.

Elektroinstalace je světelná a motorová, bleskosvod není instalován.

Rozvod studené a teplé vody, ohřev teplé vody je v elektrickém zásobníkovém ohříváči TUV v 1. PP.

Kanalizace standardního provedení z koupelny, WC a kuchyně, zaústěna do žumpy.

Vybavení kuchyně standartní, Hygienická zařízení a zařizovací předměty standartní.

Další příslušenství rodinného domu tvoří objekt využívaný jako dílna s ubytovací částí.

Tento objekt není zapsán na katastru nemovitostí, není zkolaudován a část tohoto objektu je postavena na sousedním pozemku jiného vlastníka.

Tento objekt bude oceněn současně s objektem rodinného domu, s tím že nižší cena za jednotku plochy bude realizována snížením plochy místností redukčními koeficienty.

Rodinný dům byl postaven v roce 2003, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 22 let.

Rodinný dům je v původním stavu.

Údržba objektu nebyla delší dobu prováděna, takže vnitřní vybavení a některé konstrukce jsou ve špatném stavebně technickém stavu vyžadujícím opravu nebo výměnu.

Část konstrukcí a vybavení nebyla dokončena.

Pro dosažení současných standartů bydlení je třeba provést rozsáhlejší stavební úpravy objektu – rekonstrukci s dokončením objektu.

Výměry pro ocenění

Místnost	Výměry podlahových ploch (m ²)			
	bytová		koeficient	Výpočtová podlahová plocha
	obyt. místn.	příslušenství		
RODINNÝ DŮM				
1. NP				
Vstupní předsíň		6,20	1,00	6,20
Kuchyně s jídelnou		21,40	1,00	21,40
Obývací pokoj	25,60		1,00	25,60
Ložnice	12,50		1,00	12,50
Koupelna		7,50	1,00	7,50
WC		1,30	1,00	1,30
Podkroví				
Chodba se schodištěm		25,00	1,00	25,00
Pokoj	13,00		1,00	13,00
Pokoj	17,00		1,00	17,00
DÍLNA S UBYTOVACÍ ČÁSTÍ				

Dílňa		66,80	0,15	10,02
Sklad		2,30	0,15	0,35
WC		1,50	0,15	0,23
Předsíní ubytovací části		2,10	0,30	0,63
Pokoj s KK	25,50		0,30	7,65
Koupelna s WC		3,00	0,30	0,90
Celkem				149,28

Celková podlahová plocha místností rodinného domu v 1. NP a v podkroví : 149,28 m²
(bez místností v 1. PP, se zohledněním místností v dílně)

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek (druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.) Porovnávací (srovnávací) metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti.

Dům je postaven ve městě Vidnava, na okraji zastavěného území tohoto města, v zástavbě objektů v lokalitě Štachlovice.

Dům je přístupný z prostoru příjezdové komunikace s nezpevněným povrchem.

Rodinný dům je napojen na přívod vody z nedaleké studánky do vnitřní akumulární nádrže, ke dni ocenění je přívodní potrubí ze studánky prasklé, tudíž nefunkční. Splašková kanalizace je napojena do žumpy, dešťové vody ze střech objektu jsou svedeny na teren.

Dále je zřízena přípojka elektro, která je ke dni ocenění odpojena.

Tyto venkovní úpravy tvoří příslušenství rodinného domu.

Oceňovaná nemovitost jedno nadzemní podlaží a podkroví pod sedlovou střechou. Nemovitost je částečně podsklepena.

Vstup do domu je možný z venkovního prostoru do vstupní předsíně.

Z této předsíně jsou přístupné místnosti v 1. NP, schodištěm 1. PP a podkroví objektu.

V objektu se nachází jedna bytová jednotka 4 + 1 s příslušenstvím.

Základy tvoří základové pasy s izolací, svislé nosné konstrukce jsou

Obvodové zdivo 1. PP je kamenné, Obvodové zdivo 1. NP a podkroví je z plynosilikátových tvárníc tl. 40 cm.

Strop nad sklepem je ze železobetonové monolitické desky, strop nad 1. NP je z ocelových nosníků se železobetonovou monolitickou deskou.

Zastropení podkroví je zatepleným podhledem z dřevěných palubek.

Krov dřevěný, střecha sedlová, krytina z plechových šablon

Klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu.

Vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda z ulice je z vápenocementové štukové omítky.

Vnitřní keramické obklady jsou v kuchyni v koupelně a na WC

Schody do 1. PP železobetonové, schody do podkroví tvoří provizorní žebříkové schodiště.

Okna jsou dřevěná zdvojená.

Nášlapné vrstvy podlah v 1. NP tvoří dřevěné palubky, keramická dlažba, PVC.

Nášlapné vrstvy podlah v podkroví nejsou provedeny – je zde jen podkladní betonová mazanina.

Vytápění je ústřední etážové s radiátory, napojeno na vlastní kotel na tuhá paliva v 1. PP objektu.

Elektroinstalace je světelná a motorová, bleskosvod není instalován.

Rozvod studené a teplé vody, ohřev teplé vody je v elektrickém zásobníkovém ohřivači TUV v 1. PP.

Kanalizace standardního provedení z koupelny, WC a kuchyně, zaústěna do žumpy.

Vybavení kuchyně standardní, Hygienická zařízení a zařizovací předměty standardní.

Další příslušenství rodinného domu tvoří objekt využívaný jako dílna s ubytovací částí.

Tento objekt není zapsán na katastru nemovitostí, není zkolaudován a část tohoto objektu je postavena

na sousedním pozemku jiného vlastníka.

Tento objekt bude oceněn současně s objektem rodinného domu, s tím že nižší cena za jednotku plochy bude realizována snížením plochy místností redukčními koeficienty.

Rodinný dům byl postaven v roce 2003, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 22 let.

Rodinný dům je v původním stavu.

Údržba objektu nebyla delší dobu prováděna, takže vnitřní vybavení a některé konstrukce jsou ve špatném stavebně technickém stavu vyžadujícím opravu nebo výměnu.

Část konstrukcí a vybavení nebyla dokončena.

Pro dosažení současných standartů bydlení je třeba provést rozsáhlejší stavební úpravy objektu – rekonstrukci s dokončením objektu.

Celkem k rodinnému domu patří pozemek o výměře : 603,00 m².

Hodnota rodinného domu je určena porovnáním s cenami obdobných rodinných domů v okolí nemovitosti.

Pro cenové porovnání je použita databáze sestavená z nabídkových cen realitního systému INEM, proto je nabídková cena u těchto nemovitostí vynásobená objektivizačním koeficientem 0,95.

Bude vycházeno z jednotkové ceny srovnávaných nemovitostí za 1 m² podlahové plochy objektů.

Podlahová plocha místností oceňovaného objektu je : **149,28 m²**.

Základní srovnatelná cena bude na závěr upravena cenovými faktory upřesňujícími obvyklou cenu. Bylo provedeno porovnání se třemi obdobnými objekty.

1. Nemovitost č. 1

lokalita : Vidnava, ulice Pivovarská

objektivizační koeficient – 0,95 - uvedená cena je nabídková cena v systému INEM

konstrukční řešení :

K prodeji rodinný dům se zahradou o celkové ploše 570 m² nedaleko Polska v malém krásném městečku Vidnava okres Jeseník. Pozemek je oplocený a zabezpečený proti vniknutí. Dům leží v klidné části města a do centra je to klidnou chůzí 5 minut. Na pozemku jsou hospodářské budovy, které se můžou využít k chovu drůbeže. V přízemí se nachází, kuchyň, koupelna, dva pokoje a velká chodba, která je průchozí přes celý dům zdobená klenbovou výstavbou. V patře jsou další dva pokoje, které se nabízejí na vytvoření půdního bytu. Dům je před rekonstrukcí, ale celkový stav záleží na posouzení zájemců.

vlastnictví : osobní vlastnictví

plocha pozemku : celková výměra pozemků je 570,00 m²

přípojky, vybavení : napojení na inž. sítě – voda obecní, kanalizace, plyn, elektro.

technický stav : starší nemovitost, nutné jsou stavební úpravy

okolní zástavba : rodinné domy, klidná lokalita

podlahová plocha místností : 160,00 m².

nabídková prodejní cena : 1 690 000,00 Kč

přířazená váha : 2,00 (dům v bližším okolí)

Jedná se o prodej starší než 6 měsíců (v dubnu 2023 – datum vyřazení inzerátu).

Pro přepočtení ceny na úroveň k 7. 1. 2025 bude využit poměr indexů růstu cen rodinných domů (ČSOB index (bývalý HB index) vydávaný ČSOB bankou)

Poměr ČSOB indexů = 216,80 / 206,40 = 1,050

jednotková cena : $1,050 \cdot 0,95 \cdot 1\,690\,000,00 / 160,00 = 10\,536,09 \text{ Kč} / \text{m}^2$

2. Nemovitost č. 2

lokalita : Velké Kunětice

objektivizační koeficient – 0,95 - uvedená cena je nabídková cena v systému INEM

konstrukční řešení :

K prodeji rodinný dům v obci Velké Kunědice, ležící těsně u státní hranice s Polskem a 20 minut od lázeňského města Jeseník. Dům má dispozici 4+1. V přízemí se nachází dva pokoje, kuchyně a koupelna. V prvním patře potom další dva pokoje a dvě komory. Součástí nemovitosti je i hospodářská budova. Dům je připojen na obecní vodovod a v současné době probíhá připojení i na obecní kanalizaci. Topí se tuhým palivem v jednotlivých podlažích. Celková výměra i s pozemkem je 376m²

vlastnictví : osobní vlastnictví

plocha pozemku : celková výměra pozemků je 376,00 m²

přípojky, vybavení : napojení na inž. sítě – voda obecní, kanalizace, elektro.

technický stav : starší nemovitost, nutné jsou stavební úpravy

okolní zástavba : rodinné domy, klidná lokalita

podlahová plocha místností : 150,00 m².

nabídková prodejní cena : 1 908 900,00 Kč

přířazená váha : 1,00 (dům ve vzdálenějším okolí)

Jedná se o prodej mladší než 6 měsíců (v lednu 2025 – datum vyřazení inzerátu).

jednotková cena : $0,95 * 1\,908\,900,00 / 150,00 = 12\,089,70 \text{ Kč/m}^2$

3. Nemovitost č. 3

lokalita : Velká Kraš

objektivizační koeficient – 0,95 - uvedená cena je nabídková cena v systému INEM

K prodeji atypický rodinný dům nacházející se v centru obce Velká Kraš. Nemovitost původně sloužila jako obchod s přípravou na kanceláře. Je částečně podsklepena, v přízemí se nachází 3 prostorné místnosti s koupelnou, toaletou a garáží. Stavba má přistavené 1. patro, které nabízí 7 místností, koupelnu a toaletu a vstup na prostornou půdu. Parkování je možné před budovou nebo na vlastním pozemku o rozloze 335 m². Voda z obecního vodovodu, septik (obecní kanalizace je ve fázi tvorby projektové dokumentace), přípojka elektřiny 230/400 V, internet VDSL, střecha v dobrém stavu.

vlastnictví : osobní vlastnictví

plocha pozemku : celková výměra pozemků je 538,00 m²

přípojky, vybavení : napojení na inž. sítě – voda kanalizace do žumpy, elektro.

technický stav : starší nemovitost, nutné jsou stavební úpravy

okolní zástavba : rodinné domy, klidná lokalita

podlahová plocha místností : 170,00 m².

nabídková prodejní cena : 1 990 000,00 Kč

přířazená váha : 1,00 (dům ve vzdálenějším okolí)

Jedná se o prodej mladší než 6 měsíců (v říjnu 2024 – datum vyřazení inzerátu).

jednotková cena : $0,95 * 1\,990\,000,00 / 170,00 = 11\,120,59 \text{ Kč/m}^2$

Základní jednotková srovnatelná cena :

$$\frac{10\,536,09 * 2 + 12\,089,70 * 1 + 11\,120,59 * 1}{2 + 1 + 1} = 11\,070,62 \text{ Kč/m}^2$$

Úprava zohledňující další cenové faktory upřesňujícími srovnatelnou cenu :

- 1) poloha v obci vzhledem k účelu užití
- 2) stavebně technický stav
- 3) materiálová charakteristika
- 4) vybavenost
- 5) velikost

ad 1) poloha obdobná jako srovnávací nemovitosti :	0%
ad 2) stavebně technický stav	-5 %
Rodinný dům je napojen na přívod vody z nedaleké studánky do vnitřní akumulární nádrže, ke dni ocenění je přívodní potrubí ze studánky prasklé, tudíž nefunkční. Přípojka elektro je ke dni ocenění odpojena.	
ad 3) srovnatelná materiálová charakteristika :	0 %
ad 4) vybavenost RD :	-5 %
Příslušenství rodinného domu tvoří též objekt využívaný jako dílna s ubytovací částí. Tento objekt není zapsán na katastru nemovitostí, není zkolaudován a část tohoto objektu je postavena na sousedním pozemku jiného vlastníka.	
ad 5) velikost je zohledněna pomocí jednotkové ceny za 1 m ² zastavěné plochy objektů.	0 %
celkem snížení	- 10 %

Upravená jednotková srovnatelná cena : $11\,070,62 \text{ Kč} / \text{m}^2 * 0,90 = 9\,963,56 = \mathbf{9\,960,00 \text{ Kč} / \text{m}^2}$

$149,28 * 9\,960,00 \text{ Kč} / \text{m}^2 = 1\,486\,828,80 = \mathbf{1\,490\,000,00 \text{ Kč}}$

Srovnatelná hodnota celé nemovitosti k datu ocenění činí **1 490 000,00 Kč**

Slovy : **jedemmiliónčtyřístadevadesát tisíc korun českých**

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI (závěrečná analýza)

Rekapitulace výsledků zjištěných jednotlivými metodami :

- srovnatelná hodnota celého RD s příslušenstvím a s pozemky : **1 490 000,00 Kč**

Dům je postaven ve městě Vidnava , na okraji zastavěného území tohoto města, v zástavbě objektů V lokalitě Štachovice.

Dům je přístupný z prostoru příjezdové komunikace s nezpevněným povrchem.

Rodinný dům je napojen na přívod vody z nedaleké studánky do vnitřní akumulární nádrže, ke dni ocenění je přívodní potrubí ze studánky prasklé, tudíž nefunkční. Splašková kanalizace je napojena do žumpy, dešťové vody ze střech objektu jsou svedeny na teren.

Dále je zřízena přípojka elektro, která je ke dni ocenění odpojena.

Tyto venkovní úpravy tvoří příslušenství rodinného domu.

Oceňovaná nemovitost jedno nadzemní podlaží a podkroví pod sedlovou střechou. Nemovitost je částečně podsklepena.

Vstup do domu je možný z venkovního prostoru do vstupní předsíně.

Z této předsíně jsou přístupné místnosti v 1. NP, schodištěm 1. PP a podkroví objektu.

V objektu se nachází jedna bytová jednotka 4 + 1 s příslušenstvím.

Základy tvoří základové pasy s izolací, svislé nosné konstrukce jsou

Obvodové zdivo 1. PP je kamenné, Obvodové zdivo 1. NP a podkroví je z plynosilikátových tvárníc tl. 40 cm.

Strop nad sklepem je ze železobetonové monolitické desky, strop nad 1. NP je z ocelových nosníků se železobetonovou monolitickou deskou.

Zastropení podkroví je zatepleným podhledem z dřevěných palubek.

Krov dřevěný, střecha sedlová, krytina z plechových šablon

Klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu.

Vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda z ulice je z vápenocementové štukové omítky.

Vnitřní keramické obklady jsou v kuchyni v koupelně a na WC
 Schody do 1. PP železobetonové, schody do podkroví tvoří provizorní žebříkové schodiště.
 Okna jsou dřevěná zdvojená.
 Nášlapné vrstvy podlah v 1. NP tvoří dřevěné palubky, keramická dlažba, PVC.
 Nášlapné vrstvy podlah v podkroví nejsou provedeny – je zde jen podkladní betonová mazanina.
 Vytápění je ústřední etážové s radiátory, napojeno na vlastní kotel na tuhá paliva v 1. PP objektu.
 Elektroinstalace je světelná a motorová, bleskosvod není instalován.
 Rozvod studené a teplé vody, ohřev teplé vody je v elektrickém zásobníkovém ohřivači TUV v 1. PP.
 Kanalizace standardního provedení z koupelny, WC a kuchyně, zaústěna do žumpy.
 Vybavení kuchyně standartní, Hygienická zařízení a zařizovací předměty standartní.

Další příslušenství rodinného domu tvoří objekt využívaný jako dílna s ubytovací částí.
 Tento objekt není zapsán na katastru nemovitostí, není zkolaudován a část tohoto objektu je postavena na sousedním pozemku jiného vlastníka.
 Tento objekt bude oceněn současně s objektem rodinného domu – viz výše.

Rodinný dům byl postaven v roce 2003, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 22 let.
 Rodinný dům je v původním stavu.
 Údržba objektu nebyla delší dobu prováděna, takže vnitřní vybavení a některé konstrukce jsou ve špatném stavebně technickém stavu vyžadujícím opravu nebo výměnu.
 Část konstrukcí a vybavení nebyla dokončena.
 Pro dosažení současných standartů bydlení je třeba provést rozsáhlejší stavební úpravy objektu – rekonstrukci s dokončením objektu.
 Celkem k rodinnému domu patří pozemek o výměře : 603,00 m².
 Inženýrské sítě s možností napojení oceňované nemovitosti : veřejná kanalizace, voda, Elektro.
 Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně obytnými stavbami - rodinnými domy.
 Životní prostředí v okolí nemovitosti není zasaženo škodlivými imisemi, v úvahu připadá běžný hluk od dopravy na obecní komunikaci.
 Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu.
 Na nemovitosti nevážne žádné věcné břemeno.
 Ocenění slouží pro potřebu objednatele. Ocenění je provedeno ke dni 7.1.2025.

Na základě výsledku získaného výše uvedenou metodou a na základě závěrečné analýzy je zjištěna obvyklá cena celku RD s příslušenstvím ve výši :

1 490 000,00 Kč

Slovy : jedenmiliončtyřístadevadesáttisíc korun českých

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě výše uvedených podkladů a dat v nich obsažených byl proveden sběr dat nutných pro vypracování ocenění.

Úkolem znalce je vypracování znaleckého posudku - zjištění obvyklé ceny nemovitostí v katastrálním území Vidnava, obec Vidnava, ulice Štachlovice :

- rodinného domu č. p. 38 na p. č. st. 509, s příslušenstvím
- pozemků p. č. st. 509, p.č. 783/1, p.č. 783/2
- venkovních úprav tvořících příslušenství rodinného domu č.p. 38

Ocenění slouží pro potřebu objednatele. Ocenění je provedeno ke dni 7. 1. 2025.

Použité předpisy, literatura a další

Porovnávací databáze cen nemovitostí.

Pro cenové porovnání je použita databáze znalce o již realizovaných obchodech s nemovitostmi a databáze znalce sestavená z údajů systému INEM.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů v jeho platném znění

Na základě dat nutných pro vypracování ocenění byl proveden popis nemovitosti s jejími rozměry a zjištěním jejího stavebně technického stavu.

Toto bylo využito pro ocenění nemovitosti na základě výše uvedených porovnávacích databází.

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

Metoda porovnávací (srovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nebo nedávno realizovaných na trhu porovnatelných nemovitostí.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek (druh a účel, technické parametry, použité materiály, kvalita provedení, umístění, využitelnost, velikost, stupeň údržby, projevy okolí aj.) Porovnávací (srovnávací) metoda pro ocenění nemovitosti je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány, nebo jsou nabízeny na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu oceňované nemovitosti.

Porovnávací (srovnávací) metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách.

F. ZÁVĚR

Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku

Vypracování znaleckého posudku - zjištění obvyklé ceny nemovitostí zjištění obvyklé ceny nemovitostí v katastrálním území Vidnava, obec Vidnava, ulice Štachlovice :

- rodinného domu č. p. 38 na p. č. st. 509, s příslušenstvím
- pozemků p. č. st. 509, p.č. 783/1, p.č. 783/2
- venkovních úprav tvořících příslušenství rodinného domu č.p. 38

Ocenění slouží pro potřebu objednatele. Ocenění je provedeno ke dni 7. 1. 2025.

REKAPITULACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění k uvedenému datu, je zjištěna obvyklá cena celku výše uvedených nemovitostí

1 490 000,00 Kč

Slovy : jedenmiliončtyřístadevadesáttisíc korun českých

Datum : 10. 2. 2025

Vypracoval : ing. Milan Indra
Gemerská 496
Litovel
784 01

Podpis :



G. PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH

- G.1 Výpis z katastru nemovitostí
- G.2 Snímek z pozemkové mapy
- G.3 Letecký snímek nemovitosti
- G.4 Mapa obce s vyznačením polohy nemovitosti
- G.5 Prodejní ceny nemovitostí
- G.6 Fotodokumentace nemovitosti

15

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2024 12:20:00

vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 148EX 563/24 pro Soudní exekutor Vybíral David, Mgr.

res: CZ0711 Jeseník

Obec: 541303 Vidnava

emí: 781711 Vidnava

List vlastnictví: 263

kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

vník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
nické právo		
ague Office Development s.r.o., Václavské náměstí 6/1, Nové Město, 11000 Praha 1	07003731	1/2
Štastná Martina, Krasov 25, 79055 Vidnava	675417/0467	1/2

ovitosti

ozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
509	105	zastavěná plocha a nádvoří		
oučástí je stavba: Vidnava, č.p. 38, rod.dům				
stavba stojí na pozemku p.č.: St. 509				
783/1	446	ostatní plocha	jiná plocha	
783/2	52	ostatní plocha	jiná plocha	

ná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

ná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

ztahu

stavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

e spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2, k uspokojení pohledávky v základní částce
826,- Kč a jejího příslušenství.

Oprávnění pro

ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 27232433

Povinnost k

Štastná Martina, Krasov 25, 79055 Vidnava, RČ/IČO:
675417/0467

Parcela: St. 509, Parcela: 783/1, Parcela: 783/2

istina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Prostějov 018-EX 00122/2014 - 009 ze dne 26.02.2014. Právní
účinky zápisu k okamžiku 26.02.2014 18:02:23. Zápis proveden dne 26.03.2014.

V-445/2014-811

ořadí k 26.02.2014 18:02

stavní právo z rozhodnutí správního orgánu

e spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2, k zajištění pohledávky ve výši 47.173,- Kč
četně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Jeseník, Karla
Čapka 1147/10, 79001 Jeseník

Povinnost k

Štastná Martina, Krasov 25, 79055 Vidnava, RČ/IČO:
675417/0467

Parcela: St. 509, Parcela: 783/1, Parcela: 783/2

istina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48003-220/8070/10.12.2019-00823/JU-1 ze dne
10.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2019 14:22:10. Zápis proveden

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

16

res: CZ0711 Jeseník

Obec: 541303 Vidnava

emí: 781711 Vidnava

List vlastnictví: 263

kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

vztahu

dne 03.01.2020.

V-3215/2019-811

ořadí k 10.12.2019 14:22

zastavní právo z rozhodnutí správního orgánu

spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2, k zajištění pohledávky ve výši 88.923,- Kč
čestně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Jeseník, Karla
Čapka 1147/10, 79001 Jeseník

Povinnost k

Šťastná Martina, Krasov 25, 79055 Vidnava, RČ/IČO:
675417/0467

Parcela: St. 509, Parcela: 783/1, Parcela: 783/2

listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48003-220/8070/10.12.2019-00824/JU-1 ze dne
10.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2019 14:22:20. Zápis proveden
dne 03.01.2020.

V-3216/2019-811

ořadí k 10.12.2019 14:22

zastavní právo z rozhodnutí správního orgánu

spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2, k zajištění pohledávky ve výši 324.959,- Kč
čestně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Jeseník, Karla
Čapka 1147/10, 79001 Jeseník

Povinnost k

Šťastná Martina, Krasov 25, 79055 Vidnava, RČ/IČO:
675417/0467

Parcela: St. 509, Parcela: 783/1, Parcela: 783/2

listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) 48003-220/8070/26.04.2021-00303/JU - 1 ze dne
26.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2021 12:16:58. Zápis proveden
dne 19.05.2021.

V-1159/2021-811

ořadí k 27.04.2021 12:16

známky a další obdobné údaje

vztahu

zahájení exekuce

ověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10,
60 00 Praha 6

Povinnost k

Šťastná Martina, Krasov 25, 79055 Vidnava, RČ/IČO:
675417/0467

listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 563/24-9 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2024 12:20:00

17

res: CZ0711 Jeseník

Obec: 541303 Vidnava

emí: 781711 Vidnava

List vlastnictví: 263

kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

ztahu

11.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2024 20:04:52. Zápis proveden dne 16.09.2024; uloženo na prac. Praha

Z-44043/2024-101

visející zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Šťastná Martina, Krasov 25, 79055 Vidnava, RČ/IČO:
675417/0467

Parcela: St. 509, Parcela: 783/1, Parcela: 783/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 148 EX 563/24-11 ze dne 12.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2024 20:04:39. Zápis proveden dne 20.09.2024; uloženo na prac. Jeseník

Z-1712/2024-811

a upozornění - Bez zápisu

abývací tituly a jiné podklady zápisu

ba

oda o zřízení práva osobního užívání RII 1760/1990 ze dne 21.6.1990, reg.dne 21.6.1990.

POLVZ:49/1990

Z-24800049/1990-811

o: Šťastná Martina, Krasov 25, 79055 Vidnava

RČ/IČO: 675417/0467

audační rozhodnutí R 2304/2003 -404/K1 ze dne 06.08.2003. Právní moc ke dni 08.2003.

Z-4605/2004-811

o: Šťastná Martina, Krasov 25, 79055 Vidnava

RČ/IČO: 675417/0467

esení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX /2012 -124 ze dne 09.06.2021. Právní moc ke dni 01.07.2021. Právní účinky zápisu k mžiku 02.08.2021 14:12:36. Zápis proveden dne 26.08.2021.

V-2211/2021-811

o: Prague Office Development s.r.o., Václavské náměstí 846/1, Nové Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 07003731

ztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
783/1	nebonitováno	446
783/2	nebonitováno	52

res: CZ0711 Jeseník

Obec: 541303 Vidnava

emí: 781711 Vidnava

List vlastnictví: 263

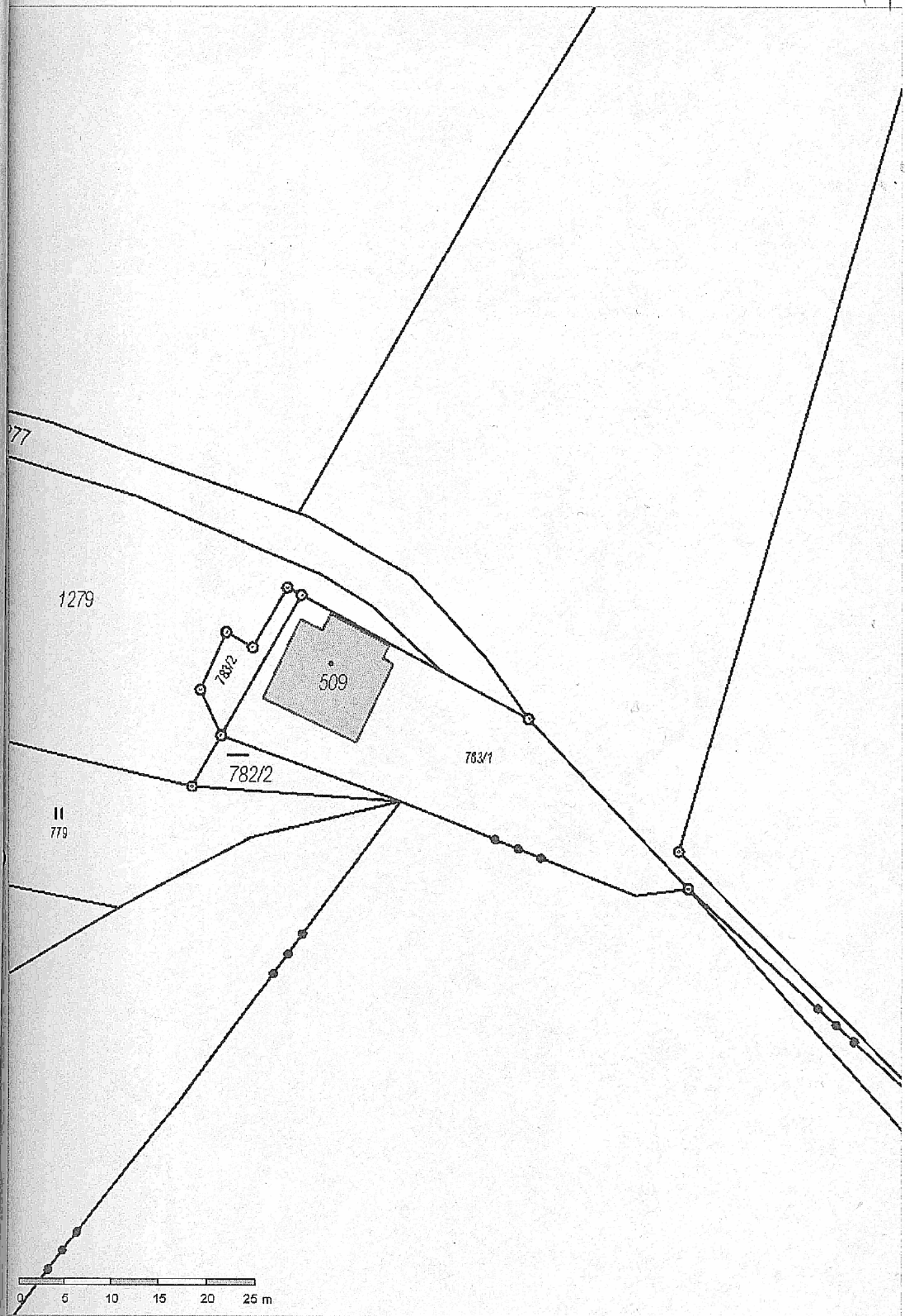
kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

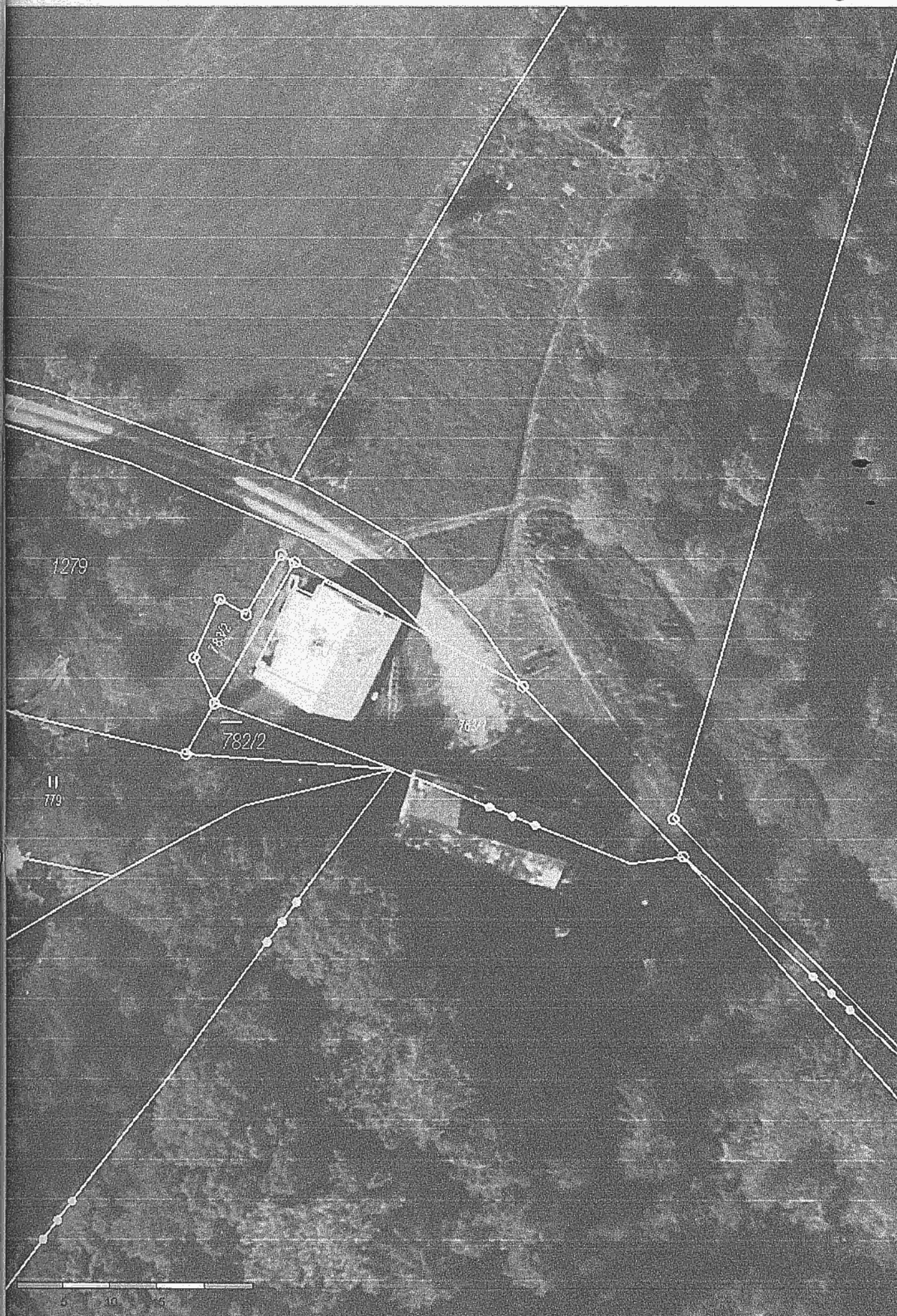
losti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
rální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

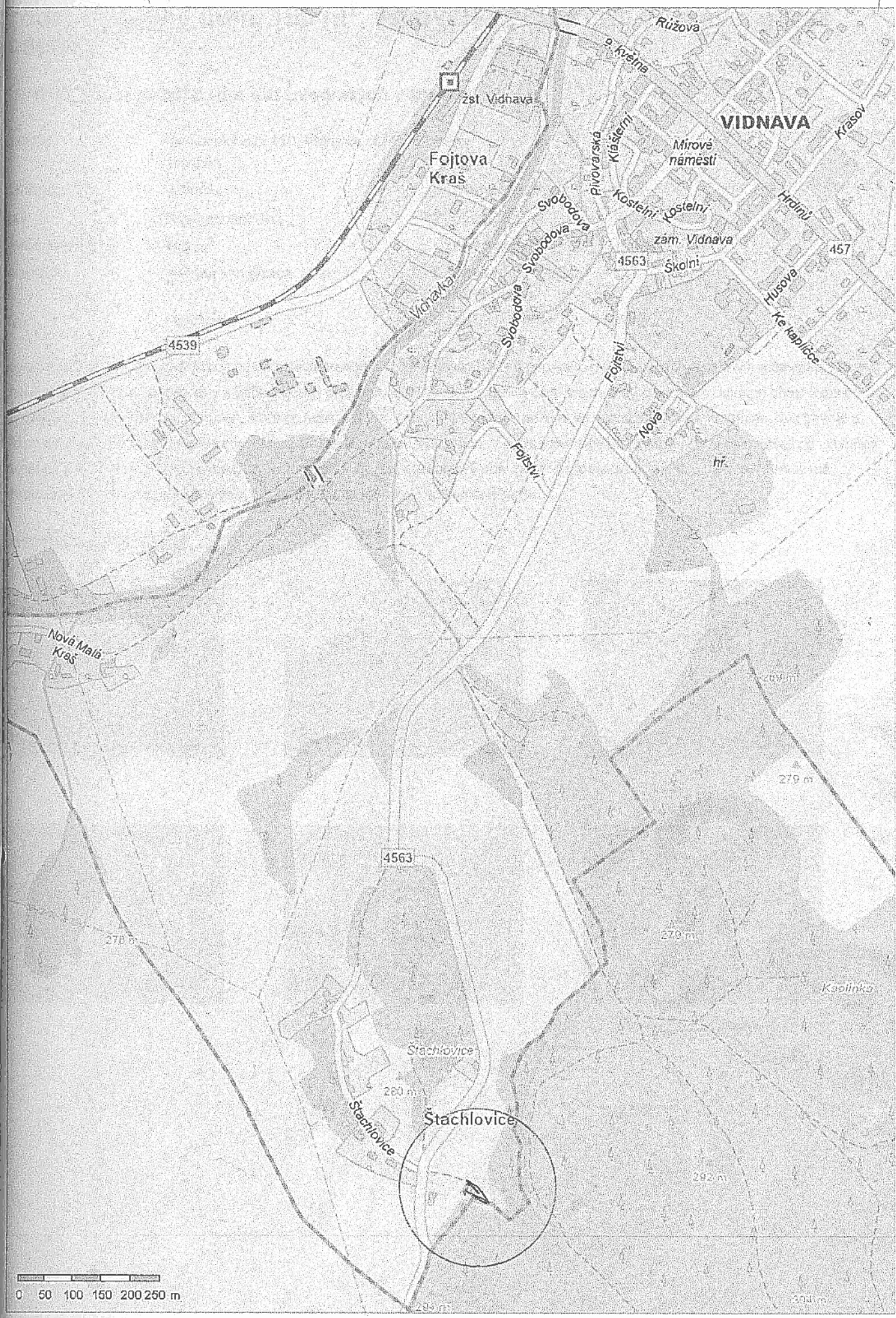
vil:
úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.11.2024 12:50:05

í: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
aně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.







Prodej, Rodinný dům, 160 m², Pivovarská č.p. 110, Vidnava, okres Jeseník

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

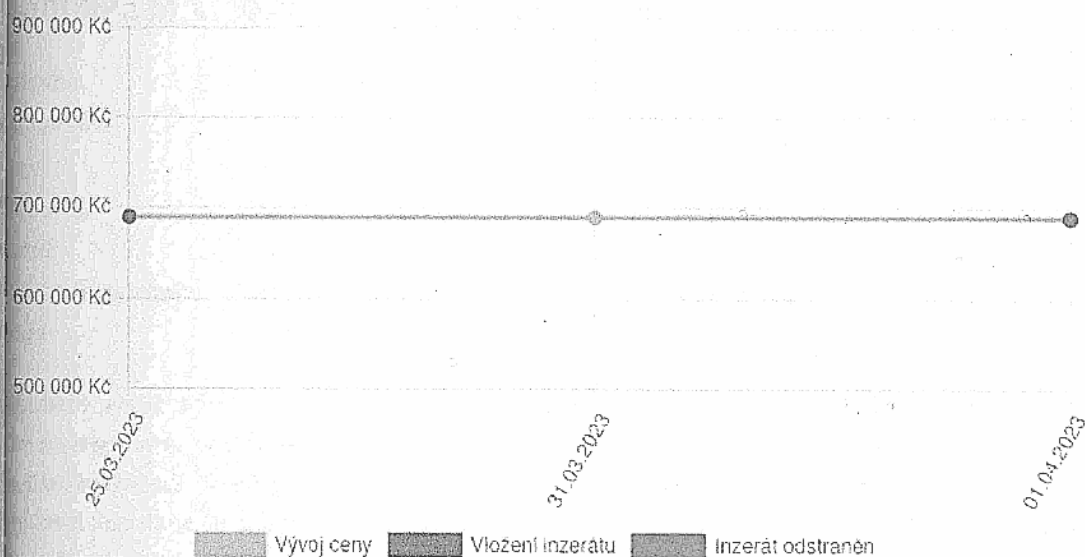
Okalita	Pivovarská č.p. 110, Vidnava, okres Jeseník	Cena	1 690 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	570 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Přízemní
Podlahová plocha	190 m ²	Užitná plocha	160 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

Jesenická realitní nabízí k prodeji rodinný dům se zahradou o celkové ploše 570 m² nedaleko Polska v malém krásném městečku Vidnava okres Jeseník. Pozemek je oplocený a zabezpečený proti vniknutí. Dům leží v klidné části města a do centra je to klidnou chůzí 5 minut. Na pozemku jsou hospodářské budovy, které se mohou využít k chovu drůbeže. V přízemí se nachází, kuchyň, koupelna, dva pokoje a velká chodba, která je průchozí přes celý dům zdobená klenbovou výstavbou. V patře jsou další dva pokoje, které se nabízejí na vytvoření krásného a prostorného půdního bytu. Dům je před rekonstrukcí, ale celkový stav záleží na posouzení zájemců. Město Vidnava má bohatou občanskou vybavenost, lékaře, škola, školka, autobusové spojení a lékárnu.

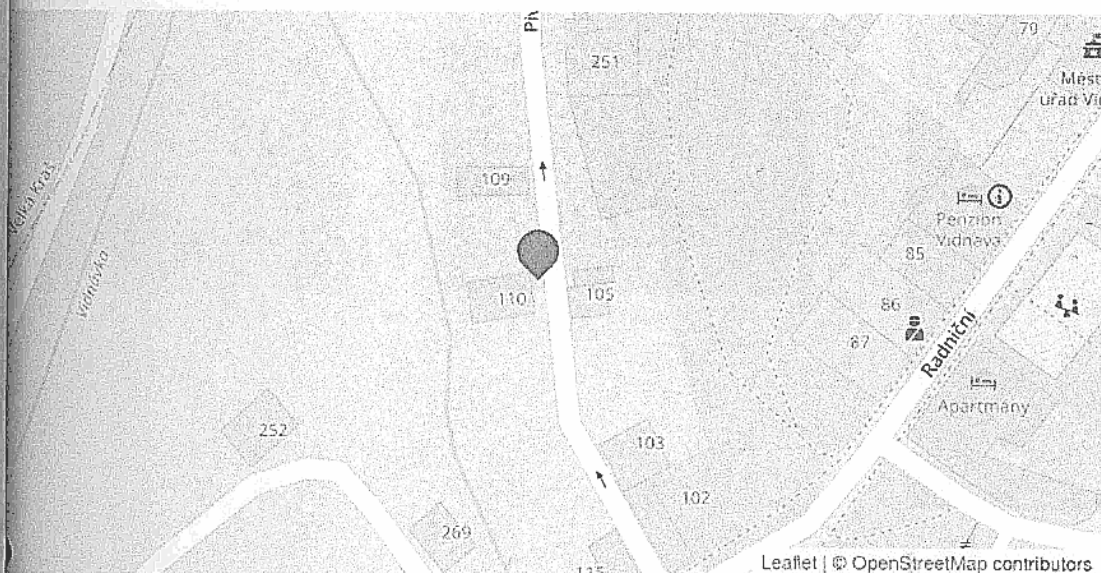
Fotodokumentace



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



Mapové zobrazení



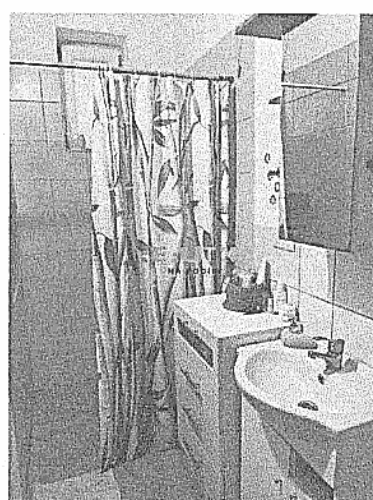
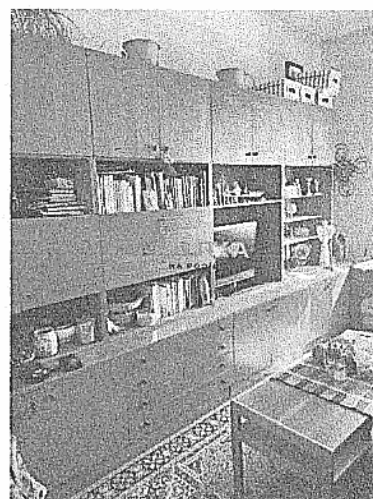
Prodej, Rodinný dům, 150 m², Velké Kunětice, okres Jeseník

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

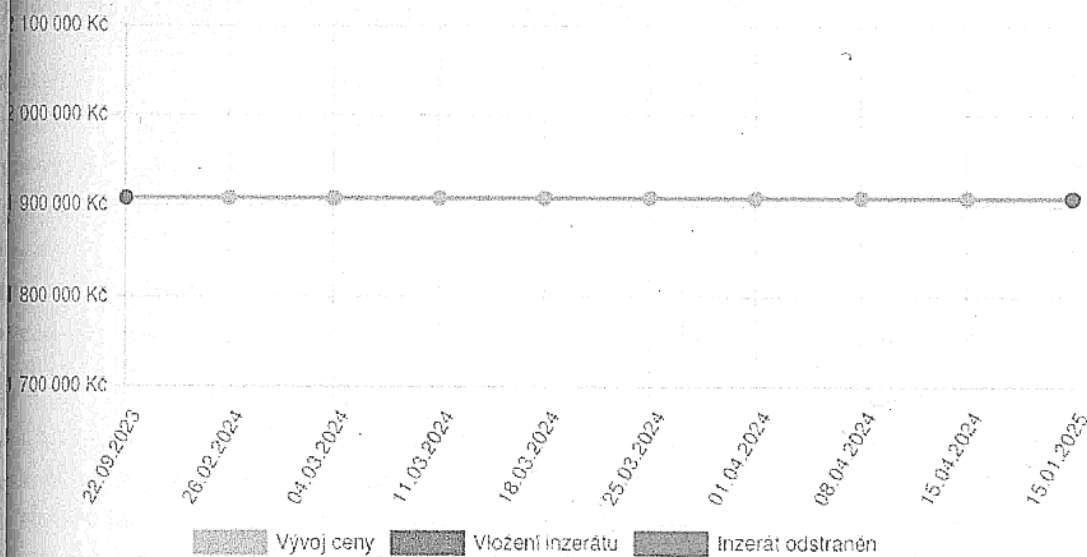
Okolita	Velké Kunětice, okres Jeseník	Cena	1 908 900 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	342 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Typ objektu	Patrový
Elektrika	230V	Vytápění	Krbová vložka
Staráž	Ne	Užitná plocha	150 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Jímka, Veřejná kanalizace
Voda	Místní zdroj		

nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Velké Kunětice, ležící těsně u státní hranice s Polskem a 20 minut od lázeňského města Jeseník. Dům má dispozici 4+1. V přízemí se nachází dva pokoje, kuchyně a koupelna. V prvním patře potom další dva pokoje a dvě komory. Součástí nemovitosti je i hospodářská budova. Dům je připojen na obecní vodovod a v současné době probíhá připojení i na obecní kanalizaci. Topí se tuhým palivem v jednotlivých podlažích. Celková výměra i s pozemkem je 376m², zastavěná plocha je přibližně 88m². Dům může sloužit jako investice, jelikož jej několik let obývá stálý nájemník.

Fotodokumentace



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



Mapové zobrazení



Prodej, Rodinný dům, 170 m², Velká Kraš, okres Jeseník

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

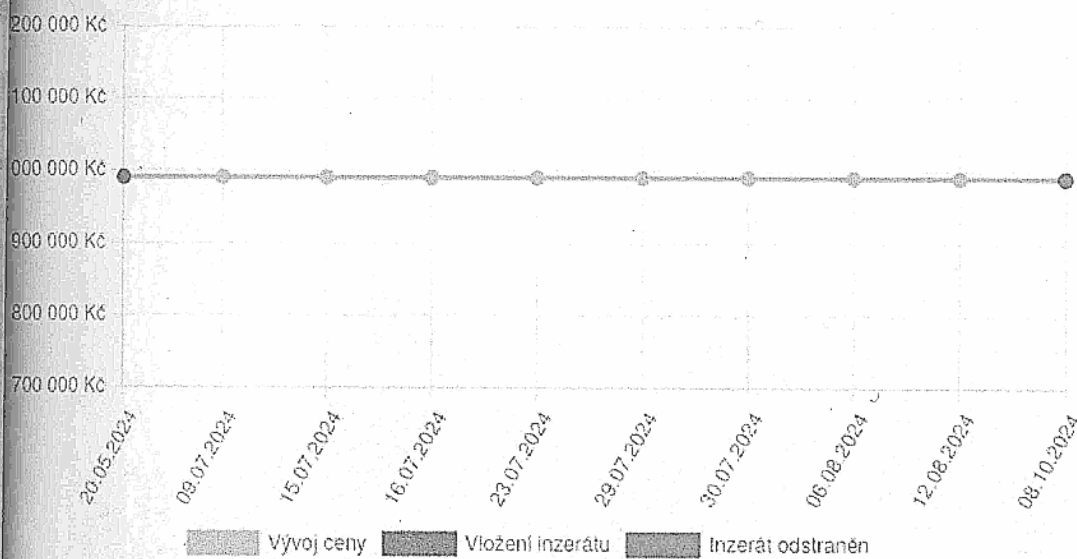
Okalita	Velká Kraš, okres Jeseník	Cena	1 990 000 Kč
Popisná k ceně	včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	538 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Patrový	Elektrina	230V
Garáž	Ano	Užitná plocha	170 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Jímka, Veřejná kanalizace, Septik
Počet nadzemních podlaží domu	2	Voda	Vodovod

Nabízíme Vám k prodeji atypický rodinný dům nacházející se v centru obce Velká Kraš. Nemovitost původně sloužila jako obchod s přípravou na kanceláře. Je částečně podsklepena, v přízemí se nachází 3 prostorné místnosti s koupelnou, toaletou a garáží. Stavba má přistavené 1. patro, které nabízí 7 místností, koupelnu a toaletu a vstup na prostornou půdu. Parkování je možné před budovou nebo na vlastním pozemku o rozloze 335 m². Voda z obecního vodovodu, septik (obecní kanalizace je ve fázi tvorby projektové dokumentace), přípojka elektřiny 230/400 V, internet VDSL, střecha v dobrém stavu. Nemovitost je možné pořídit se sousedním rodinným domem 4+1 o rozloze 135 m² a pozemkem o velikosti 2123 m², který máme také v nabídce.

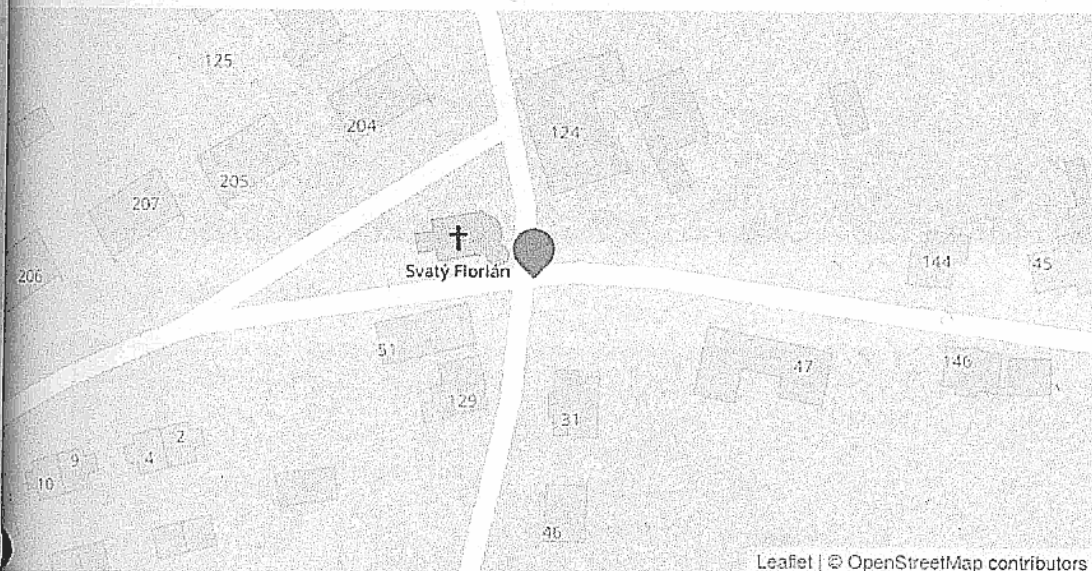
Fotodokumentace



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



Mapové zobrazení

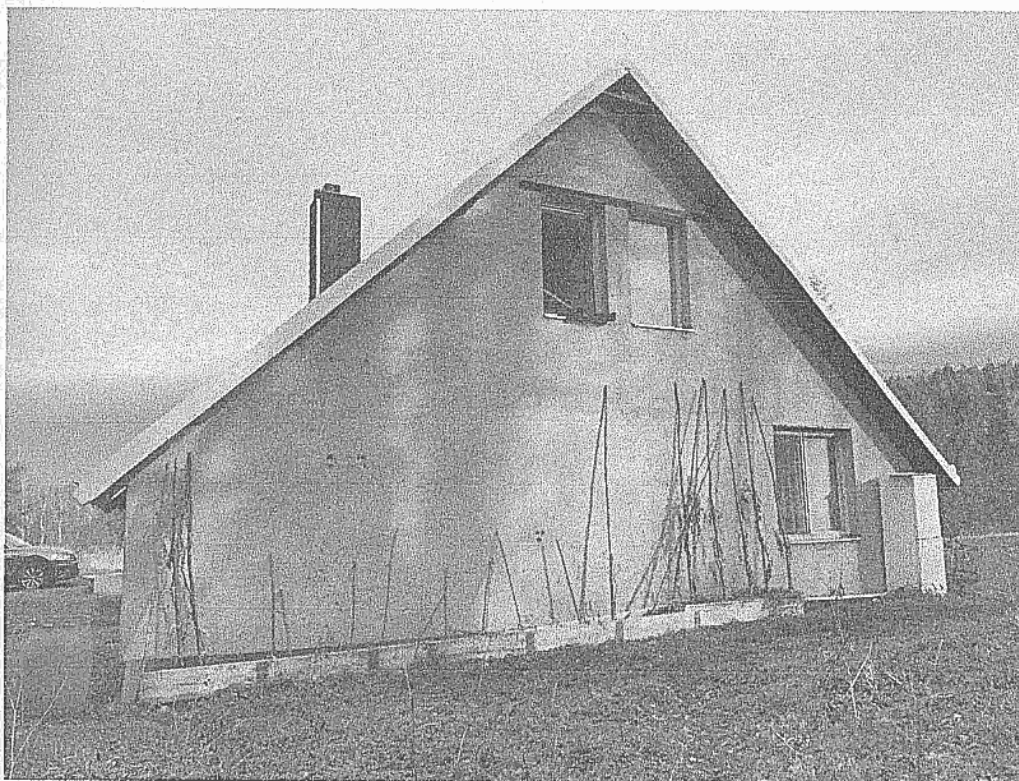


Fotodokumentace nemovitosti ze dne 7. 1. 2025

Rodinný dům - pohled přední



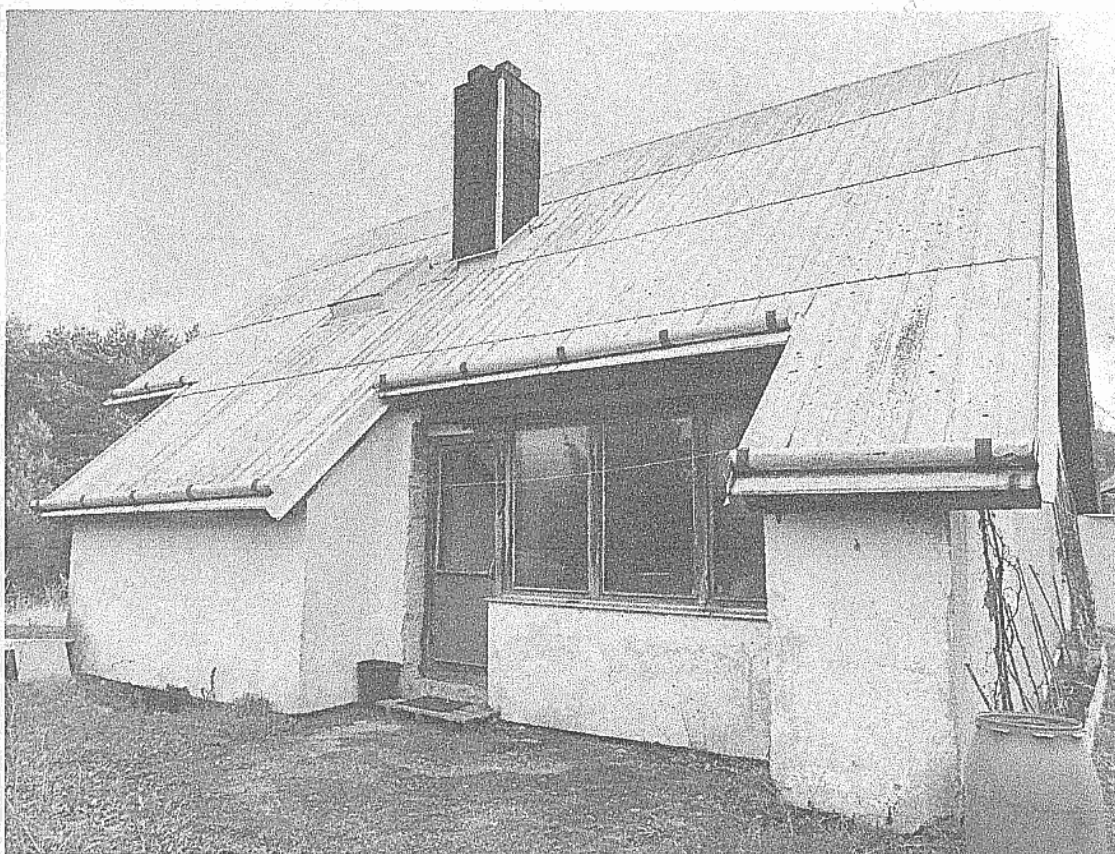
Rodinný dům - pohled zadní



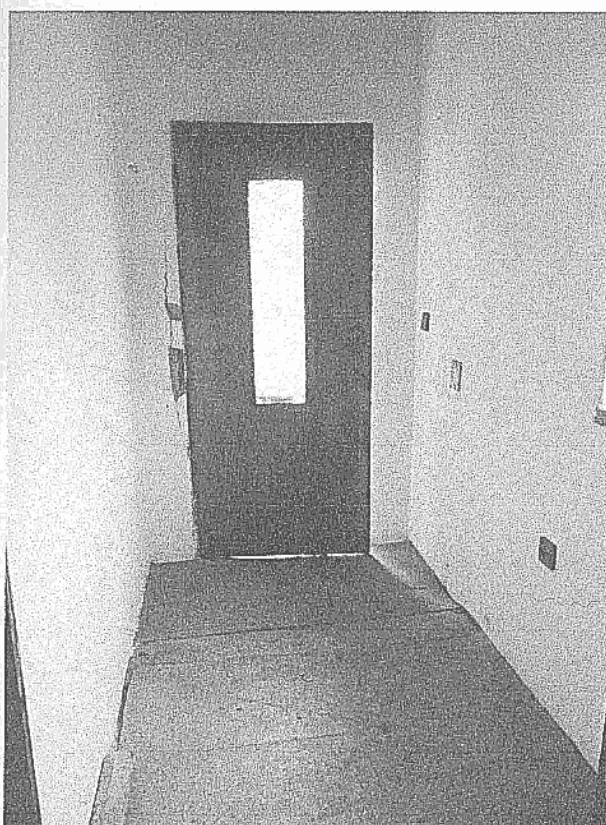
Rodinný dům - pohled boční 1



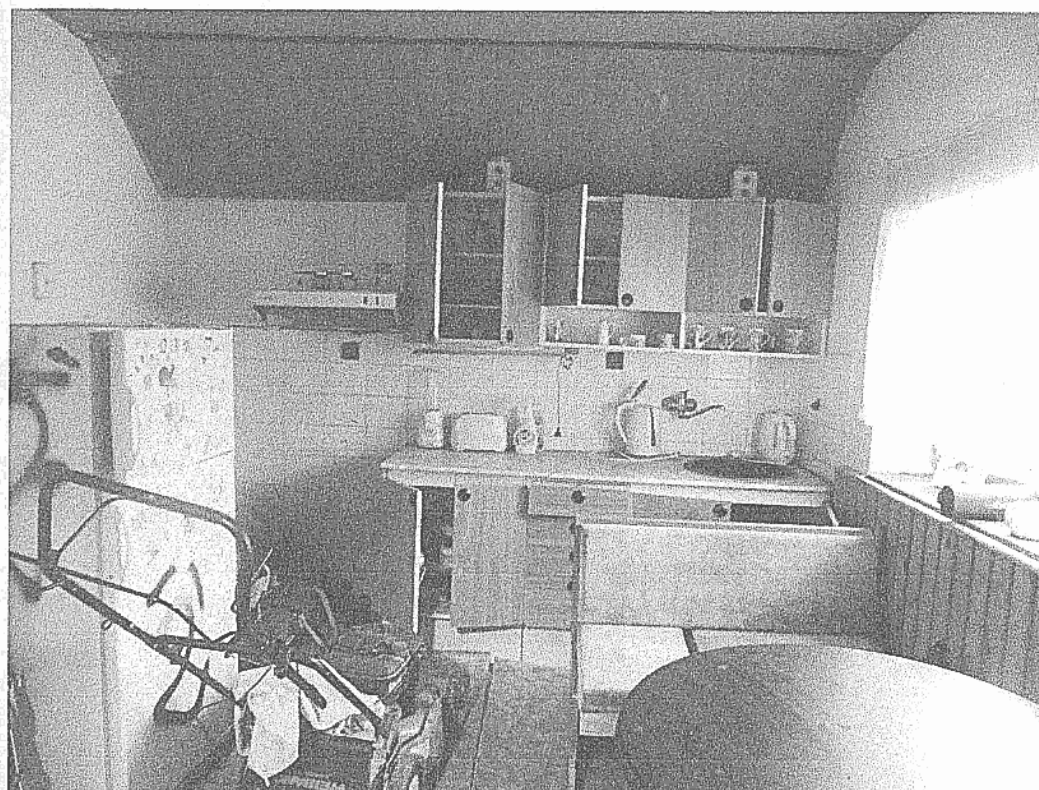
Rodinný dům - pohled boční 2



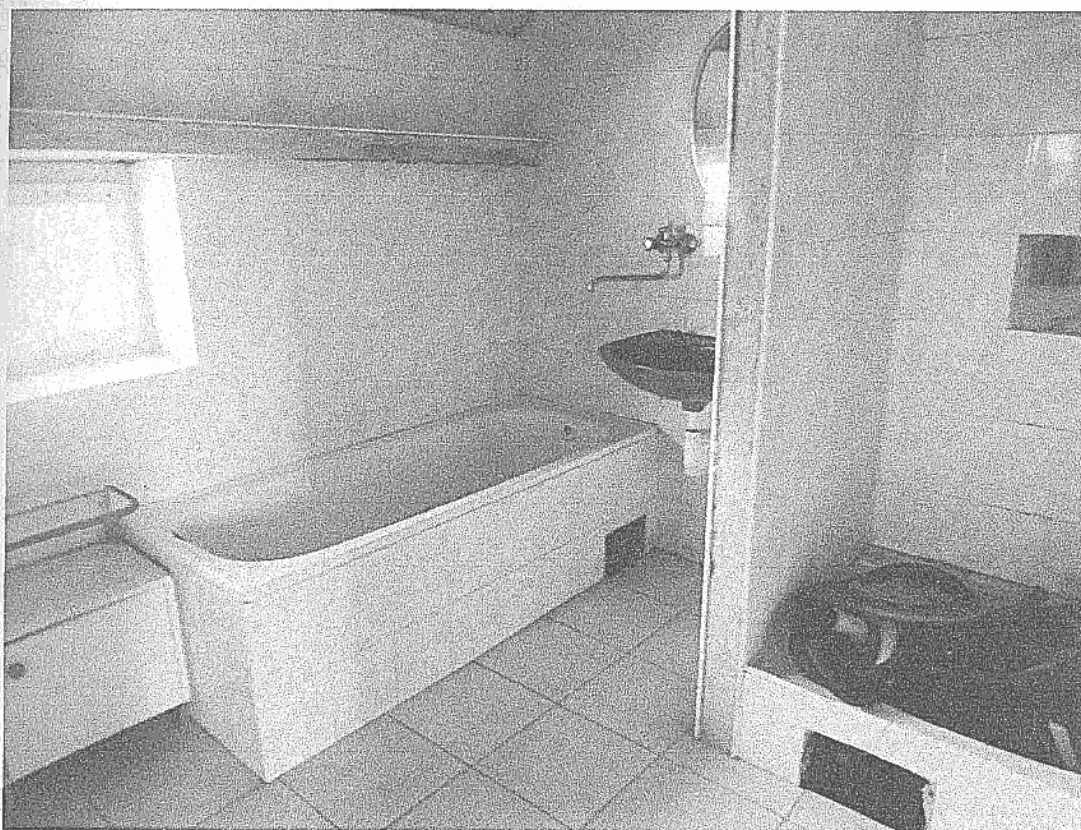
Rodinný dům – 1. NP – vstupní předsíň – prostor vstupu



Rodinný dům – 1. NP – kuchyně



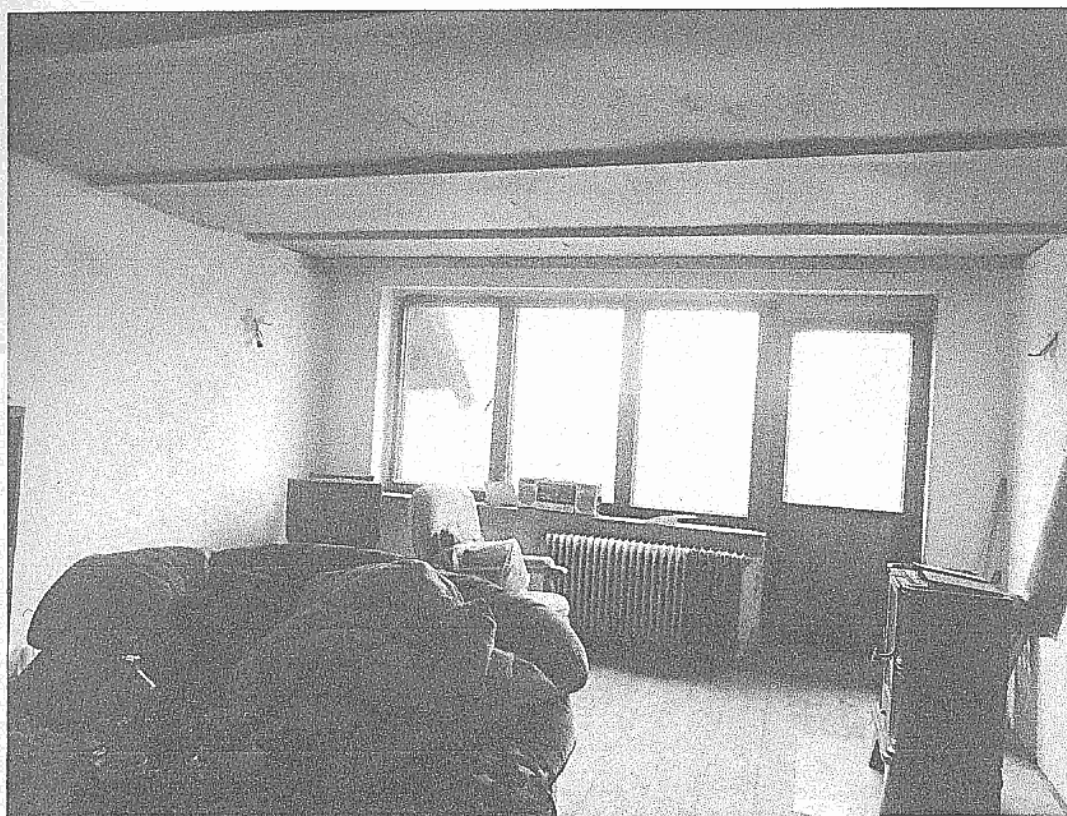
Rodinný dům – 1. NP – koupelna



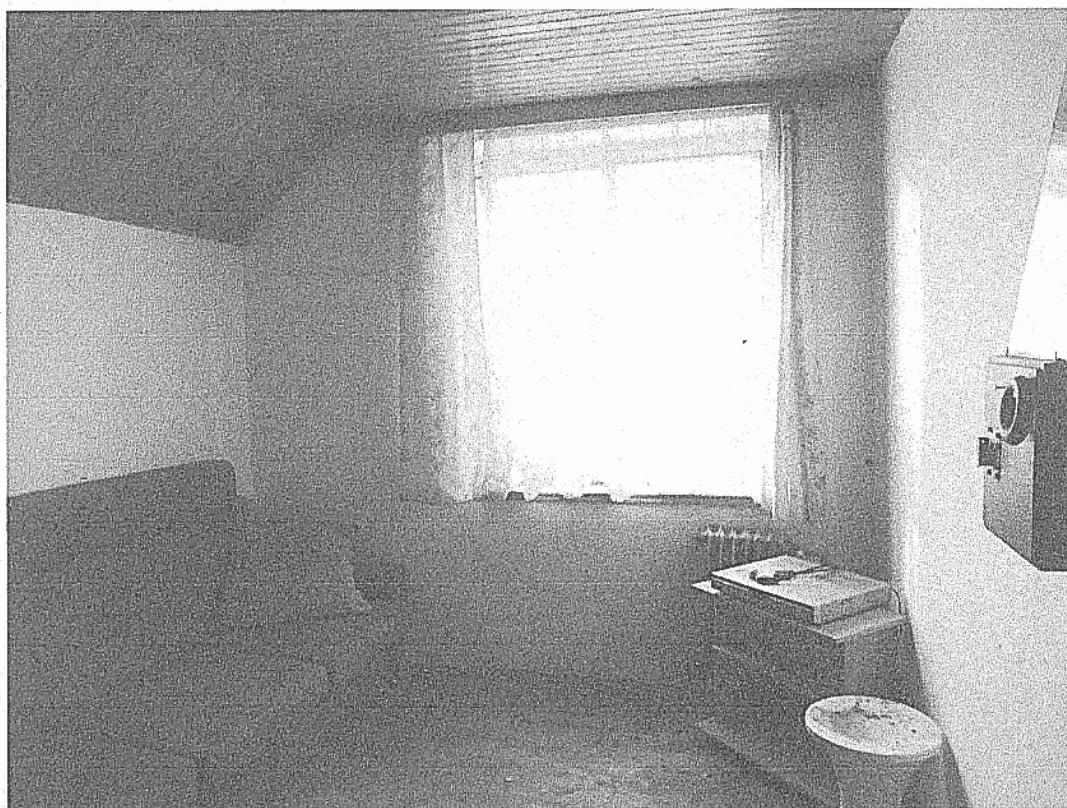
Rodinný dům – 1. NP – WC



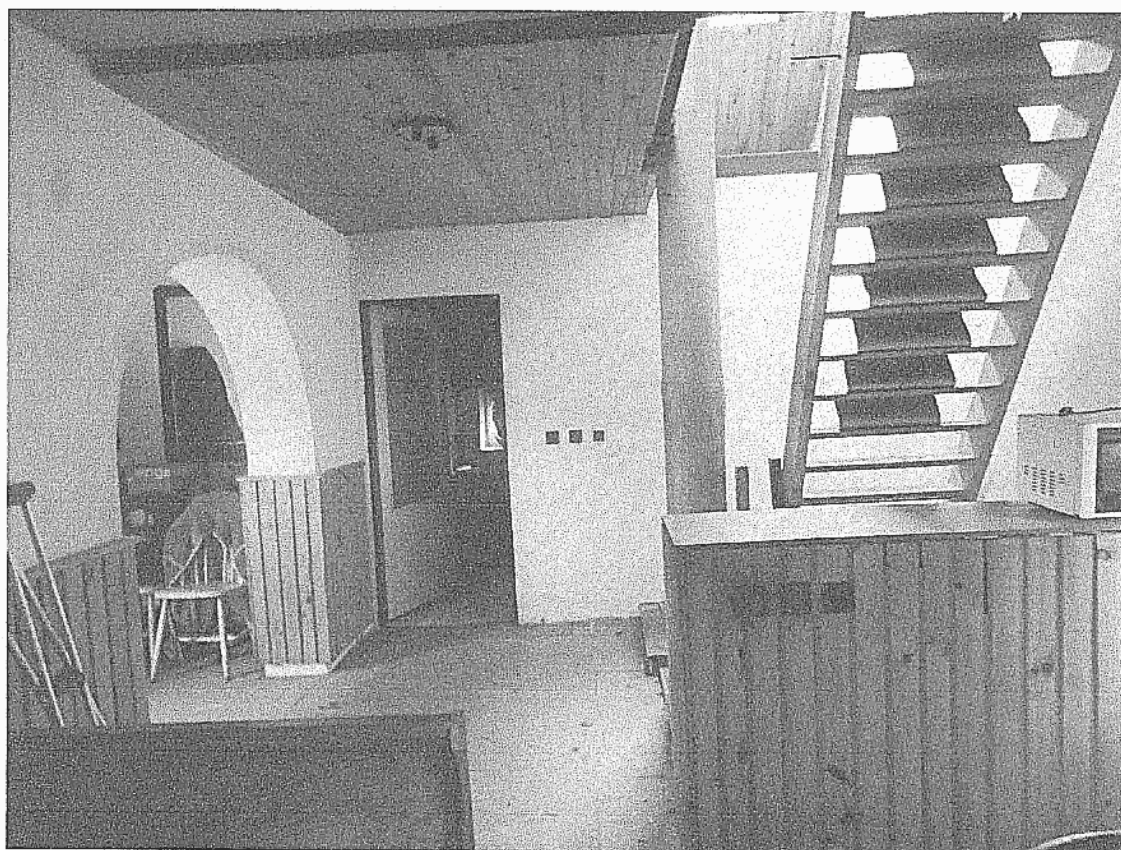
Rodinný dům – 1. NP – obývací pokoj



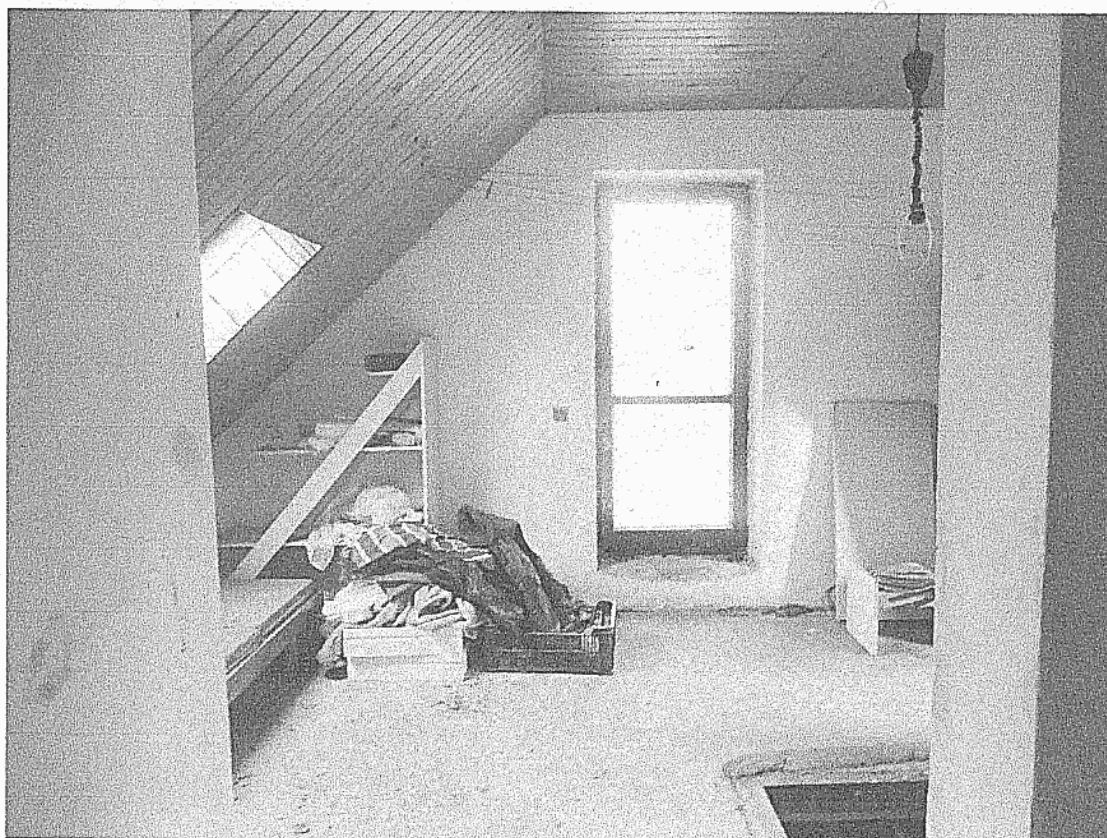
Rodinný dům – 1. NP – ložnice



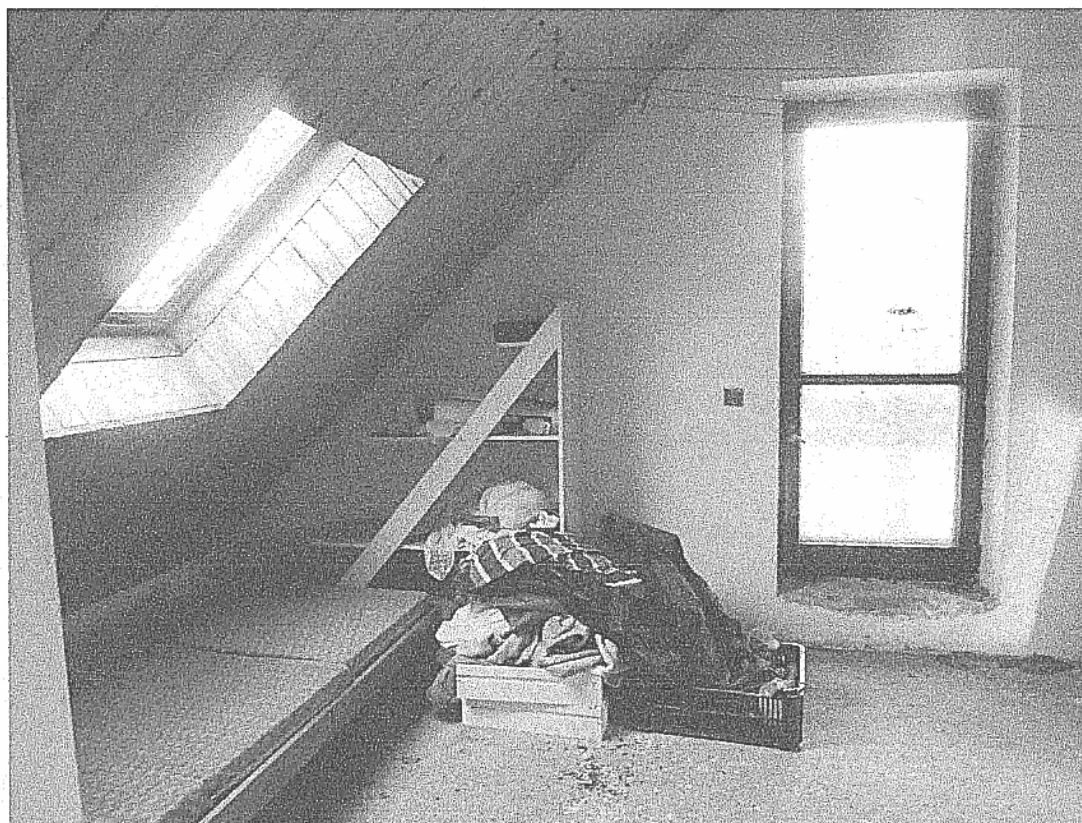
Rodinný dům – 1. NP – schody do podkroví



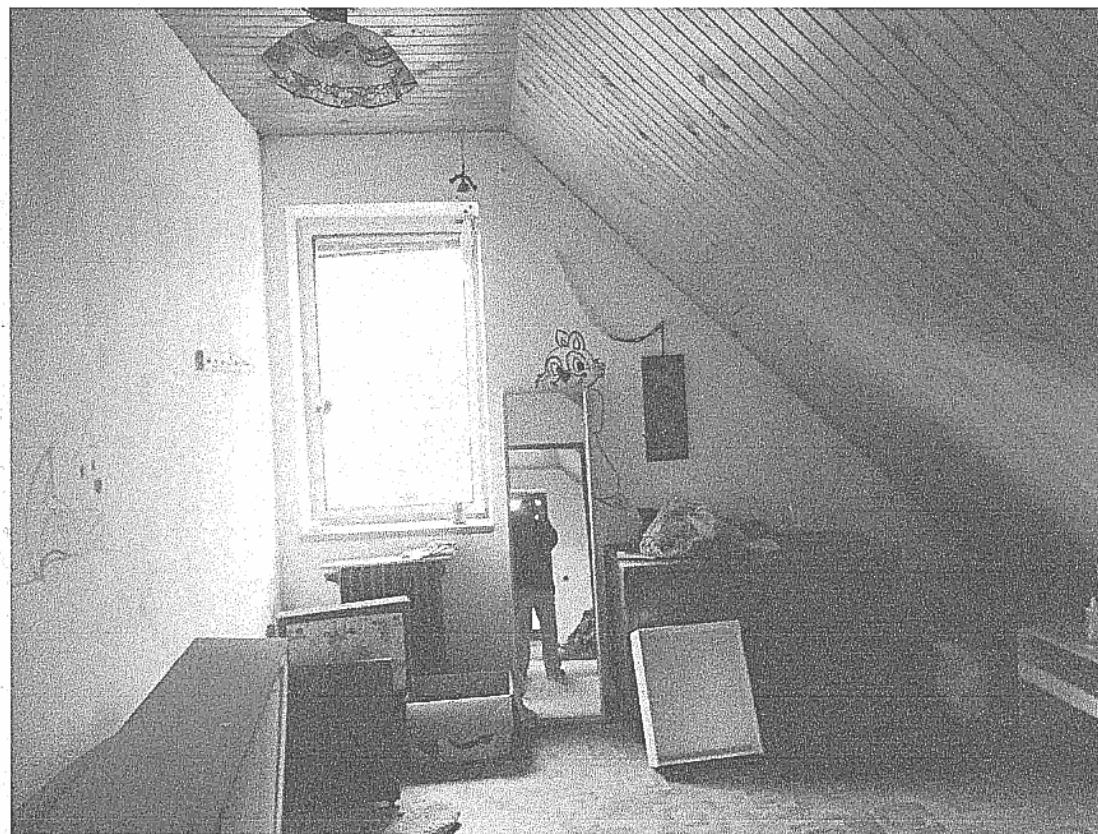
Rodinný dům – podkroví - chodba



Rodinný dům – podkroví - chodba



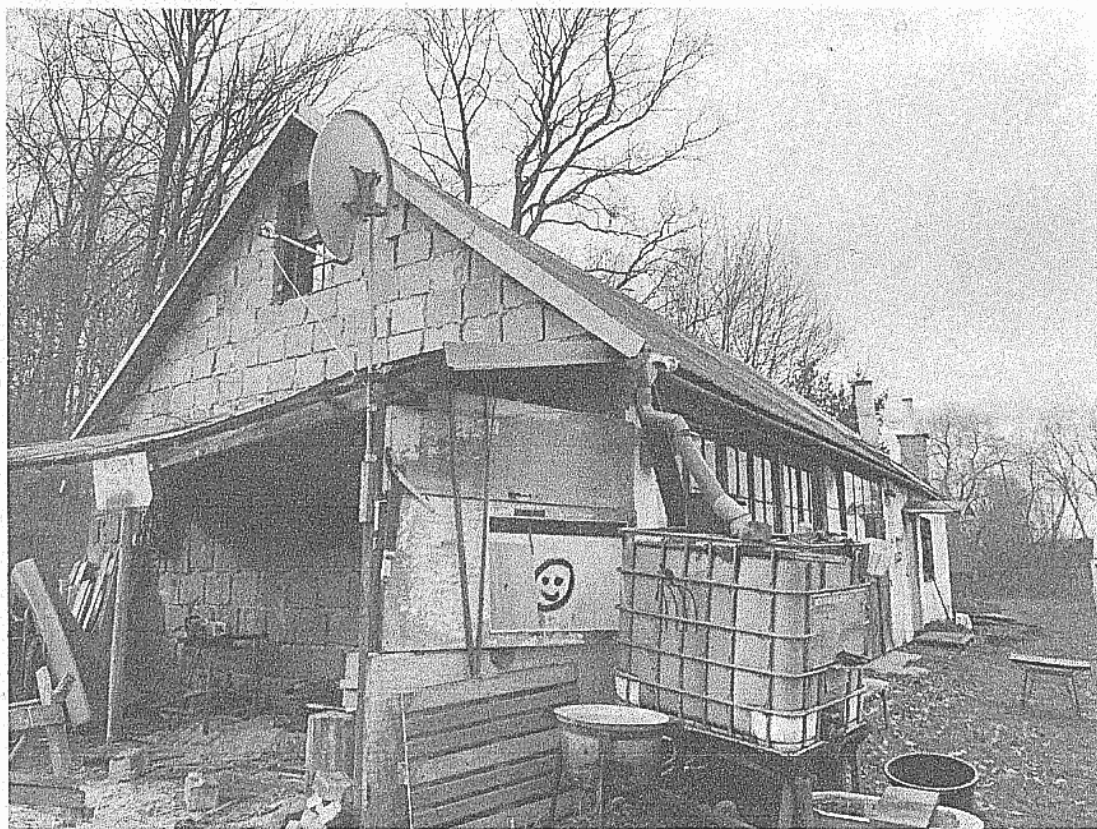
Rodinný dům – podkroví – pokoj



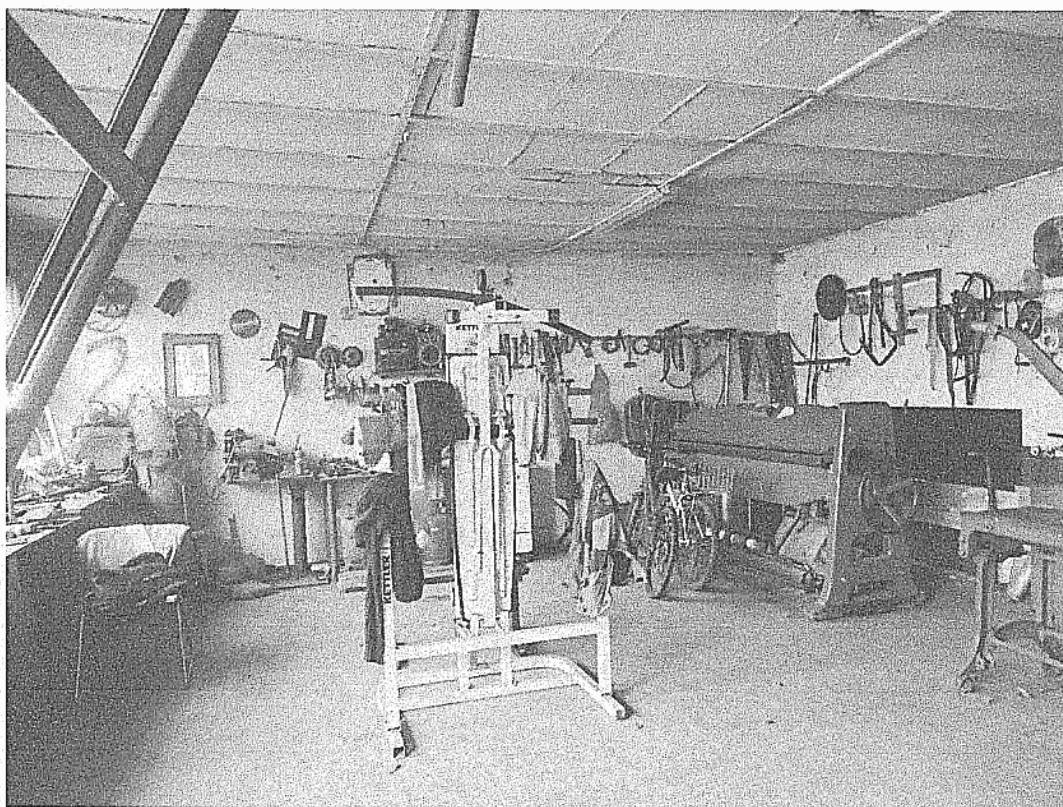
Dílna - pohled přední



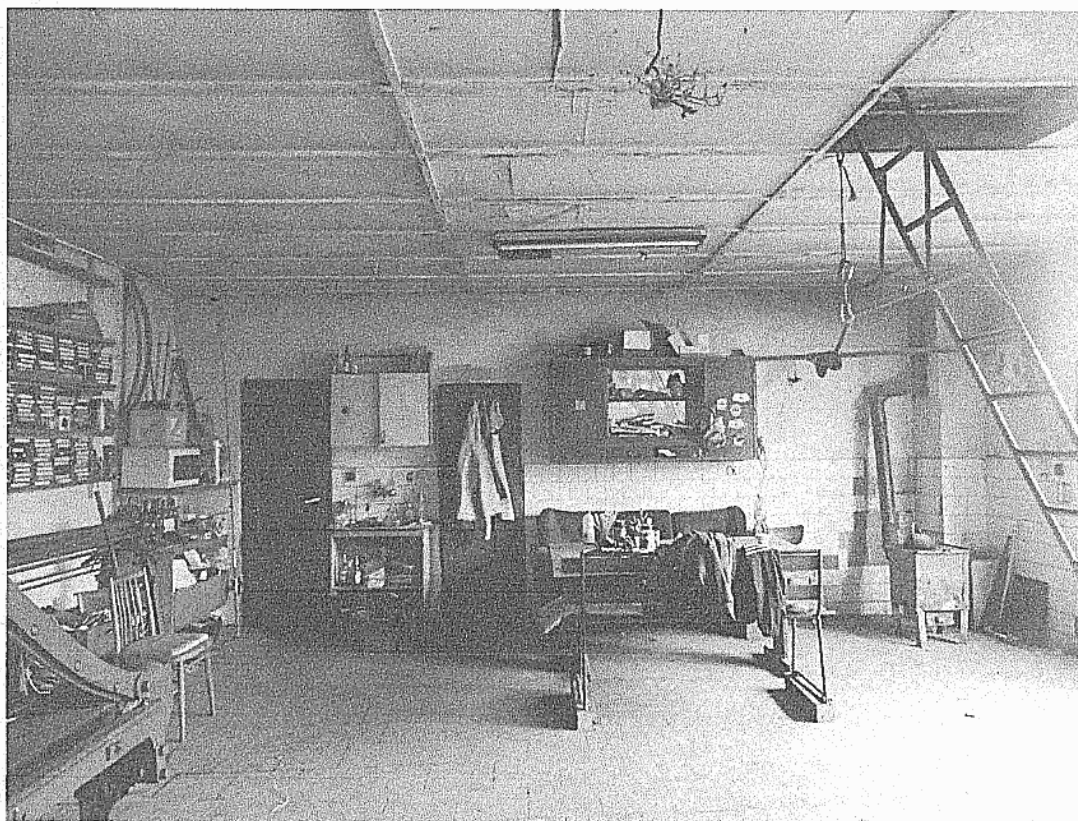
Dílna - pohled boční



Dílna – vnitřní prostor dílny



Dílna – vnitřní prostor dílny – kout s kuchyňkou



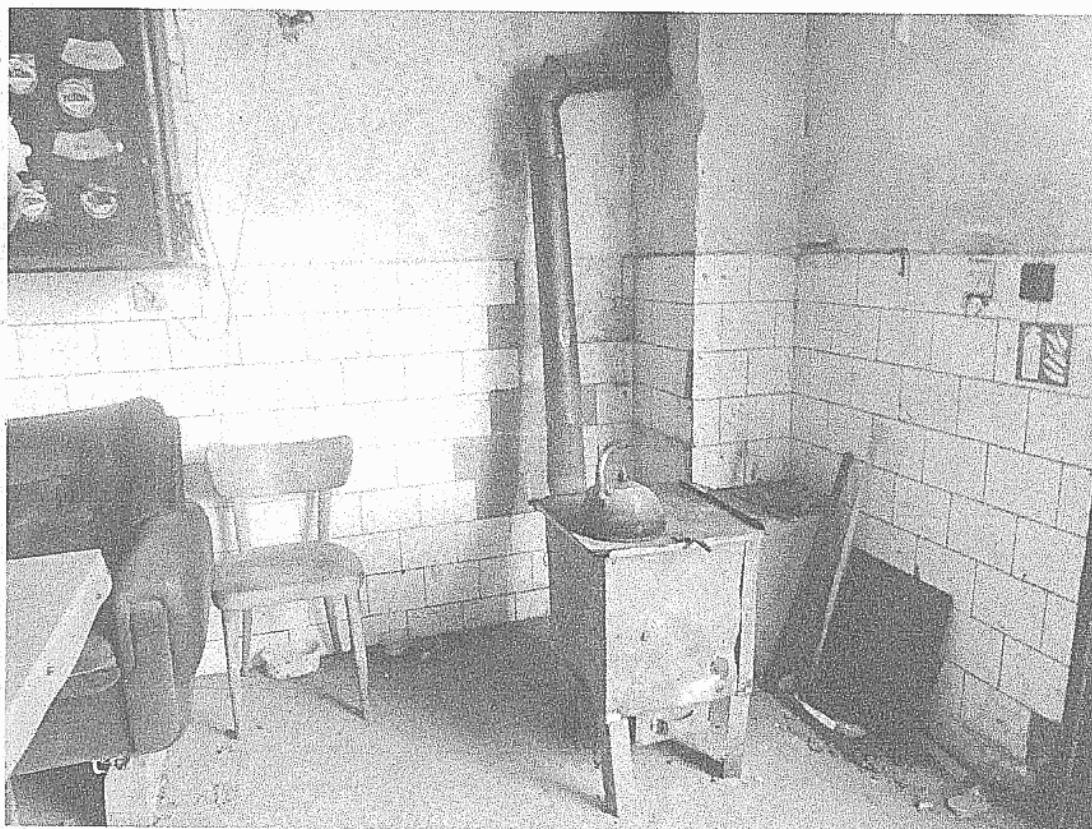
Dílňa – vnitřní prostor dílny – WC



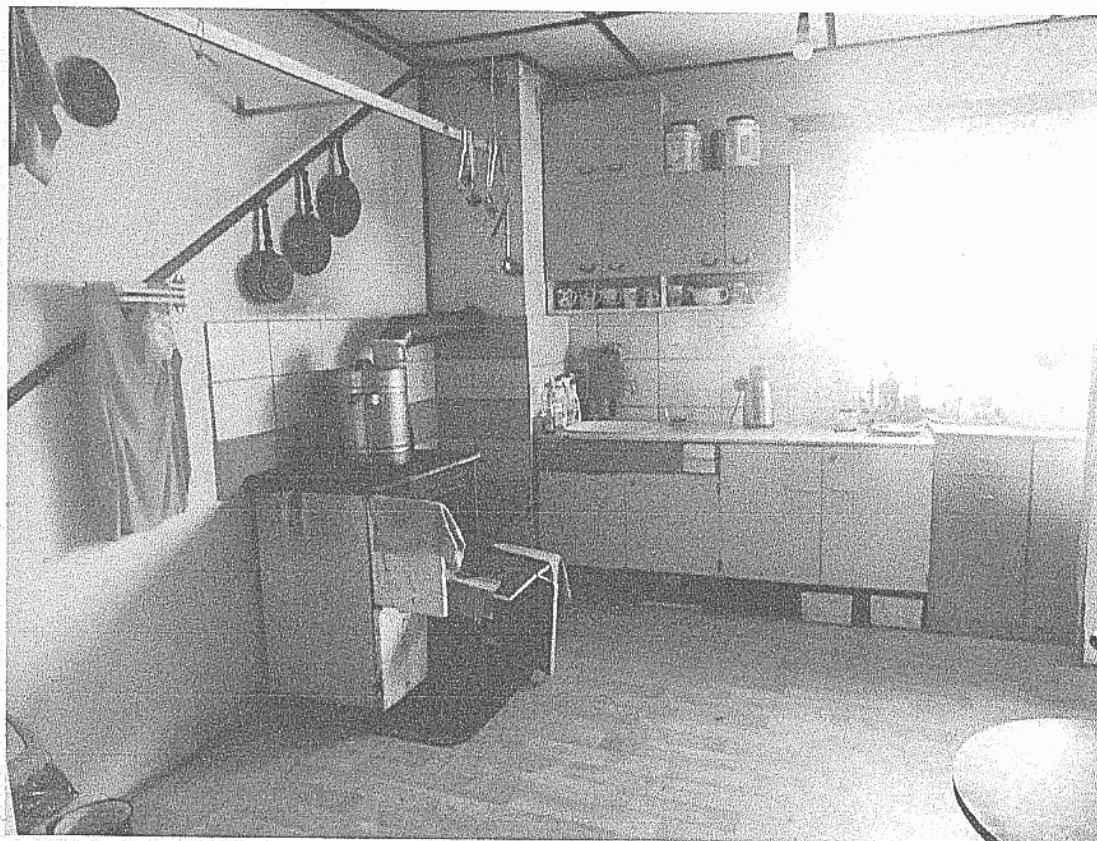
Dílňa – vnitřní prostor dílny – elektrický zásobníkový ohříváč TUV na WC



Dílňa – vnútorný priestor dílny – topidlo na tuhá paliva



Dílňa – ubytovací časť - pokoj s KK



PROHLÁŠENÍ OSTATNÍ

Znalec nepřibral konzultanta k posouzení zvláštních dílčích otázek

Písemně byla sjednána smluvní odměna za vypracování znaleckého posudku

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný do seznamu znalců vedeného u ministerstva spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 012828 / 2025 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. PO 3949 – 04 / 25.

V Litovli dne 10. 2. 2025

ing. Milan Indra
Gemerská 496
784 01 Litovel



Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument 56324 vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **7405593-000-250212190249**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **39**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Vybíral David, Mgr. - soudní exekutor, IČ: 67956581

Datum vyhotovení: **12.02.2025**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



7405593-000-250212190249