

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6658/39/2019

o ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku číslo st. 709 jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 536 a pozemku číslo 5414 v katastrálním území Jindřichov ve Slezsku, obec Jindřichov, okres Bruntál



Objednavatel znaleckého posudku: Mgr. Romana Tatarčíková

notář se sídlem v Krnově

č.j. 22D 720/2015-646

Hlavní náměstí 36/1b

79401 Krnov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 1/2

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 30.04.2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský

Ježnická 1737/88

794 01 Krnov

telefon: 724 747 437

e-mail: pzilinsky@quick.cz

Počet stran: 14 včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 12.05.2019

A. NÁLEZ

1. Základní informace

LV: 402
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Jindřichov
Katastrální území: Jindřichov ve Slezsku
Počet obyvatel: 1 267
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 523,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 149,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.04.2019 za přítomnosti paní Jiřiny Jeřábkové.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- kopie výpisu z KN z LV č. 402 pro kú Jindřichov ve Slezsku
- kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Hynek Jeřábek, Jindřichov 536, 793 83 Jindřichov, podíl: 1 / 2
Jiřina Jeřábková, Jindřichov 536, 793 83 Jindřichov, podíl: 1 / 2

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zděný přízemní rodinný dům s podsklepením, krytý sedlovou střechou pod níž je podkroví a půdní prostor přístupný po ocelovém žebříku otvorem ve stropu chodby v podkroví. Přístup a příjezd k domu je po asfaltové komunikaci. Dům je napojen na rozvod elektrické energie a veřejný vodovod. Odkanalizování je provedeno do jímky. Dispoziční řešení domu je následující:

PP (sklep) - schodiště, chodba, kotelna, prádelna, garáž

1NP (přízemí) - veranda, chodba, schodiště, WC, komora, dva pokoje, kuchyň

P (podkroví) - chodba, WC, koupelna, dva pokoje, lodžie 2x

Podlahová plocha domu činí 220 m².

Popis domu

Základy jsou betonové, obvodové konstrukce jsou zděné, stropy jsou provedeny z ocelových nosníků a stropních desek HURDIS, zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem. Střešní krytina je z eternitových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinku. Fasáda je vápenná, vnitřní omítky jsou taktéž vápenné. Sokl kolem terénu není obložen. Vnitřní obklady jsou keramické. Okna jsou dřevěné kastlové, dveře jsou dřevěné hladké do ocelových zárubní. Podlahy jsou betonové, vesklepě je terasová dlažba, v obytných místnostech PVC, jinak keramická dlažba. Schodiště do sklepa je betonové, do podkroví je ocelové.

Elektroinstalace je světelná a motorická, bleskosvod je instalován. Rozvod vody je proveden teplé a studené. Zdrojem teplé vody je el. boiler. V kuchyni je instalován kombinovaný sporák na PB. V koupelně je vana a umývadlo, další vana a umývadlo je v prádelně. Vytápění domu je ústřední s kotlem na tuhá paliva.

Stav domu

Dle sdělených skutečností byl dům postaven v letech 1989 - 1990. Od této doby je užíván. je prováděna pouze nezbytná údržba. Na domě je spousta nedodělků (není obložen sokl domu kolem terénu, nebyla natřena fasáda, dřevěný obklad štítu neby natřen, okna domu nebyla natřena atd.). Ke vstupu byla přistavěna zděná veranda. V místech styku s domem jsou zřetelné praskliny. Na základě zjištěných skutečností předpokládám celkovou životnost domu na 80 let.

Příslušenství domu

Příslušenstvím domu jsou přípojky na NN, vodovod, přípojka kanalizace, jímka, vstupní schody, zpevněné plochy, oplocení pozemku z přední strany.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům čp. 536 součást pozemku číslo st. 709 v kú Jindřichov ve Slezsku (podíl 1/2))
2. Studna
3. 110
4. Trvalé porosty na pozemku číslo 5414

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
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,	V	0,00

nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku		
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
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 ambulantní 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,684}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,705$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,978$

1. Rodinný dům čp. 536 součást pozemku číslo st. 709 v kú Jindřichov ve Slezsku (podíl 1/2))

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	29 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 674,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PP:	9,30*11,5	=	106,95 m ²
1NP:	9,30*11,50+3,90*2,60	=	117,09 m ²
P:	9,30*11,50	=	106,95 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
PP:	106,95 m ²	2,55 m
1NP:	117,09 m ²	2,90 m
P:	106,95 m ²	2,65 m

Obestavěný prostor

PP:	(9,30*11,5)*(2,55)	=	272,72 m ³
1NP:	(9,30*11,50+3,90*2,60)*(2,90)	=	339,56 m ³
P:	(9,30*11,50)*(1,50+3,80/2)	=	363,63 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	975,91 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	117,09 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	330,99 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,83

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
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: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
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: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 29 let:

$$s = 1 - 0,005 * 29 = \mathbf{0,855}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(I + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) * V_{13} * 0,855 = \mathbf{0,705}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,674,- \text{ Kč/m}^3 * 0,705 = 1\,180,17 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 975,91 \text{ m}^3 * 1\,180,17 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 1,030 = 1\,126\,977,30 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 126 977,30 Kč

2. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

Základní cena celkem

= 9 750,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3820

Upravená cena studny

= 20 902,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 29 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 71 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 29 / 100 = 29,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 29,0 \% / 100)$

* 0,710

Nákladová cena stavby CS_N

= 14 840,46 Kč

Koeficient pp

* 0,978

Cena stavby CS

= 14 513,97 Kč

Studna - zjištěná cena

= 14 513,97 Kč

3. 110

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

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 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,030 = 0,978$

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	149,-	0,978		145,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 709	110	145,72	16 029,20
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	5414	489	145,72	71 257,08
Stavební pozemky - celkem			599		87 286,28

110 - zjištěná cena celkem = 87 286,28 Kč

4. Trvalé porosty na pozemku číslo 5414

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	87 286,28
Celková výměra pozemku	m ²	599,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	125,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	18 215,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 183,98

Trvalé porosty na pozemku číslo 5414 - zjištěná cena celkem = 1 183,98 Kč

C. REKAPITULACE

1. Rodinný dům čp. 536 součást pozemku číslo st. 709 v kú Jindřichov ve Slezsku (podíl 1/2))	1 126 977,30 Kč
2. Studna	14 514,- Kč
3. 110	87 286,30 Kč
4. Trvalé porosty na pozemku číslo 5414	1 184,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 229 961,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 229 960,-- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstědvacetdevětstisícdevětsetšedesát Kč

D/ Zjištění hodnoty porovnávací metodou a stanovení ceny obvyklé

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

-Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit

-Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím

-Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

Ocenění je zpracováno k datu místního šetření 30.04. 2019, jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Obecným oceňovacím principem pro stanovení obvyklé (tržní) ceny nemovitostí je:

- Porovnání oceňované nemovitosti s uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí
- Ocenění dle platného cenového předpisu (pouze pomocný ukazatel)

K porovnání se používají údaje známé z uskutečněných prodejů, popřípadě z realitní inzerce. V současné době je znalci k dispozici dostatek údajů o uskutečněných prodeji obdobných nemovitostí - rodinných domů na území obce Jindřichov a dalších v okrese Bruntál, čerpáno z vlastní databáze a z realitní inzerce. Výpočet porovnávací hodnoty je v příloze znaleckého posudku

Silné stránky nemovitosti

- umístění v klidné lokalitě obce

Slabé stránky nemovitosti

- různé drobné nedodělky na domu
- neprováděná pravidelná údržba
- pozemky nejsou oploceny
- obchodován bude pouze podíl 1/2

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na oceňované nemovitosti, předpokládám shodně s vypočtenou porovnávací hodnotou a přihlédnutí ke všem skutečnostem, které tuto cenu ovlivňují (silné a slabé stránky) ve výši:

Stanovená obvyklá cena podílu 1/2

750 000,-- Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.6.1989 č.j. Spr. 2927/89 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.čís. 659/39 2019 znaleckého deníku.

Podpis znalce



V Krnově 12.05.2019

D. SEZNAM PŘÍLOH

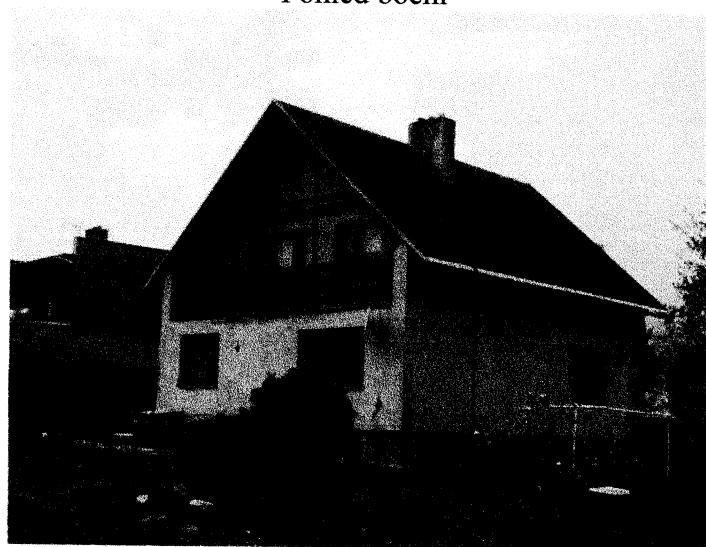
	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Kopie katastrální mapy	1
Výpočet porovnávací hodnoty	2



Pohled přední



Pohled boční






Pohled zadní



Výpočet porovnávací hodnoty

K cenovému porovnání byly vybrány tři porovnatelné zděné rodinné domy z Jindřichova, Města Albrechtic a Divčičho Hradu ze současné realitní inzerce. Trh s rodinnými domy na území obec Jindřichov je stabilní, domy jsou prodávány v řádech několika měsíců, současná realitní nabídka je velmi slabá, ceny nemovitostí jsou na nižší úrovni. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě porovnání lokality umístění domu, jeho technického stavu a vybavení, velikosti podlahové plochy, velikosti pozemku a příslušenství.

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Jindřichov	180,00	2 248	6+1	1 860 000	10 333	0,58	5 993
<p>RD Jindřichov, Exkluzivní nabídka rodinného domu v Jindřichově ve Slezsku na Osoblažské. Tato nemovitost má velmi různorodé možnosti využití (rodinný dům, chalupa, hospodářská usedlost, rekreační účely). Skládá se z podsklepeného rodinného domu s garáží, postaveného v roce 1979 (dispozice 6+1 s jídelnou a dvojitým sociálním zázemím, možnost využití půdy k podkrovnímu obyvání), podsklepené hospodářské budovy, zahrady, samostatné stavební parcely o velikosti 498 m² včetně inženýrských sítí a pozemku, který lze využívat k mnoha dalším hospodářským účelům. Když k tomu všemu připočteme klidnou lokalitu v předhuří Jeseníků, dělá to z této nemovitosti velmi okázalou záležitost, kde si na své přijde opravdu každý.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,80; Lokalita - shodná - koeficient 1,00; Velikost objektu - shodná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - oceňovaný dům je horší - koeficient 0,90; Celkový stav - oceňovaný dům je horší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - oceňovaný dům má malý pozemek - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný dům je horší - koeficient 0,95;</p>							
Město Albrechtice	150,00	1 403	4+1	2 299 000	15 327	0,46	7 050
<p>RD Město Albrechtice, Exkluzivně nabízím ke koupi rodinný dům na adrese Boženy Němcové 623/5, Město Albrechtice. Dispozičně je dům 4+1, jídelna, zimní zahrada, zahrada, kulna. Dům je pouze částečně podsklepen. Dům byl zkolaudovaný v roce 1977, od té doby se dělala rekonstrukce fasády a topení, fasáda není zateplená. Střecha v dobrém stavu. Garáž je přístupná z hlavní cesty, je zde dlažba. Vstupní dveře do domu jsou dřevěné, v chodbě je nová dlažba a vstup na WC s umyvadlem. Dále se dostaneme do haly s laminátovou podlahou, která je propojená s jídelním koutem a kuchyní, v kuchyni je spíž a dveře do sklepa. V hale se nachází krbová kamna využívají se pro spodní část domu. Ve sklepě plynový kotel funkční a kotel na tuhá paliva, který už se nevyužívá. Jsou zde dvě místnosti, jedna slouží jako kotelna a druhá jako sklad pro zavařeniny, pak je další místnost jako prádelna a vstup do garáže. Plynový kotel má propojení do celého domu, kromě dřevěného schodiště, které vede do patra. Radiátory jsou novějšího typu, okna dřevěná trojskla v dobrém stavu, některá jsou plastová. Z haly se vchází do zimní terasy, ze které je vstup na zahradu, jsou tu plastová okna. V přízemí je hlavní obývací pokoj a z haly vstup po dřevěném schodišti do mezipatra, kde je pokoj a pak nahoře v patře je koupelna (WC, vana, umyvadlo, ohřev vody el. bojler), dva pokoje a podkrovní úložné prostory. V mezipatře a patře jsou původní parkety v dobrém stavu.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,80; Lokalita - oceňovaný dům má horší lokalitu - koeficient 0,90; Velikost objektu - oceňovaný dům je větší - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - oceňovaný dům je horší - koeficient 0,90; Celkový stav - oceňovaný dům je horší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - oceňovaný dům má menší pozemek - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný dům je menší - koeficient 0,90;</p>							

Divčí Hrad	100,00	1 516	4+1	1 650 000	16 500	0,50	8 250
RD Divčí Hrad. Nabízíme k prodeji rodinný dům, o celkové ploše 100 m ² , v obci Divčí Hrad na Bruntálsku. Vhodný pro rekreaci, v klidné lokalitě. Dům je po rekonstrukci, částečně zateplený							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - realitní inzerce - koeficient 0,80; Lokalita - oceňovaný dům má lepší - koeficient 1,05; Velikost objektu - oceňovaný dům je větší - koeficient 0,90; Provedení a vybavení - oceňovaný dům je horší - koeficient 0,90; Celkový stav - oceňovaný dům je horší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - oceňovaný dům má menší - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný dům je horší - koeficient 0,90;							

Variační koeficient před úpravami:	19,03 %	Variační koeficient po úpravách:	12,99 %
Započítatelná plocha	220,00 m ²	Minimální cena:	1 318 460 Kč
Minimální jednotková cena:	5 993 Kč/m ²	Průměrná cena:	1 561 560 Kč
Průměrná jednotková cena:	7 098 Kč/m ²	Maximální cena:	1 815 000 Kč
Maximální jednotková cena:	8 250 Kč/m ²	Porovnávací hodnota:	1 562 000 Kč
Stanovená jednotková cena:	7 100 Kč/m²		