

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 5458-32/2021

o ceně nemovitosti pozemku p.č.st.2/2 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 128 s příslušenstvím, v obci Bohdíkov, k.ú. Raškov Ves

Objednavatel posudku:

**Česká pošta, s.p.
č.o. 4710081725
Politických vězňů 909/4
225 99 Praha 1**

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014, č.345/2015, č.53/2016, č.443/2016, č.457/2017, č.188/2019 a č.488/2020 Sb. s účinností od 1.1.2021.

Oceněno ke dni:

15.dubna 2021

Posudek vypracoval:

Ing. Jiří Doleček, 78701 Šumperk, Bezručova 933/1
Mob. 777002657, email: jiridolecek@email.cz

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 16 stran.

V Šumperku, dne 16.dubna 2021

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v obci Bohdíkov, místní části obce Raškov Ves při státní komunikaci Ruda n/Mor. - Jeseník a je přímo přístupná z této komunikace. Obec Bohdíkov je obec s cca 1600 obyvateli, položená severozápadně od okresního města Šumperka, s nímž má společnou katastrální hranici. Technickou vybavenost obce tvoří místní kanalizace, veřejný vodovod, plynovod, elektrická síť. Obec má vlakové a autobusové spojení s okolními obcemi. Občanskou vybavenost tvoří obecní úřad, škola, školka, sportoviště, tělocvična, kulturní dům, síť obchodů, pohostinství a služeb. Nemovitost je tvořena pozemkem, domem č.p. 128 a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Raškov Ves, obec Bohdíkov, list vlastnictví č. 26, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk dne 26.02.2021 pod položkou knihy o poskytovaných údajích z katastru č.-.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Raškov Ves, mapový list č.-, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk dne 26.2.2021 pod č.zak.- v měřítku 1:1000.

Výkresová dokumentace: Půdorysy podlaží, Evidenční list majetku, Realitní nabídka ČP, nájemní smlouvy.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 15.4.2021 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitosti a současně objednavatele posudku.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 26 pro k.ú. Raškov Ves, obec Bohdíkov zapsán

Česká pošta, s.p.

IČ 471114983

Politických vězňů 909/4

225 99 Praha 1

K nemovitostem nejsou zřízena žádná omezení nebo břemena.

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.st.2/2
- 2) Dům č.p.128
- 3) Venkovní úpravy

1.5 Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 11.11.2020, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č.

345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. , vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhl.č.488/2020 Sb. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 12 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

1.6 Použité podklady a literatura :

- výpisu z listu vlastnictví č.26
- snímek mapy evidence nemovitostí
- informace realitních kanceláří o cenách staveb a stavebních prací v regionu a ČR
- vlastní databáze o dosahovaných kupních cenách
- informace z Katastrálního úřadu pracoviště Šumperk
- informací majitele nemovitosti
- nabídek nemovitostí České pošty s.p. na internetových stránkách
- Oceňování nemovitostí na tržních principech Ing. Z. Zazvonil Ceduk 1996
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. Vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 a další pozdější vydání

2. POSUDEK A OCENĚNÍ cena dle vyhl.č.488/2020 Sb.

2.1 Pozemek p.č.st.2/2

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Oceňovaným pozemkem je p.č.st.2/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 261 m², který je zastavěn stavbou budovy č.p.128, rodinný dům.

2.1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 1001 - 2000	3	0.70
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	2	1.03
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola b))	4	0.90
Součin hodnot		0.3699

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.3699$$

2.1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	2	-0.01
4. Chráněná území a ochranná pásma Ochranné pásmo 1)	2	-0.03
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		-0.04

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.04 = 0.960$$

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

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.01
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Negativní	1	-0.01
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	3	0.95
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		0.00

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 0.95 = 0.950$$

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

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Obchodní centra	2	0.01
3. Poloha pozemku v obci Okrajové části obce	3	-0.01
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	2	-0.10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	2	-0.02
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	5	-0.02
7. Osobní hromadná doprava Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,	3	0.00
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
9. Obyvatelstvo	2	0.00

Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * -0.14

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.14) \times 1.01 = 0.869$$

2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	435,-
ZC = ZCv x Iu = 1175 Kč x 0.3699 = 435 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.7930
I = Io x It x Ip = 0.960 x 0.950 x 0.869		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	344,96
Cena za celou výměru 261.00 m ²	= Kč	90.033,26
Pozemek p.č.st.2/2	Cena celkem Kč	90.033,-

2.2 Dům č.p.128

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Oceňovanou nemovitostí je podsklepený, dvoupodlažní dům se složitou sedlovou střechou, který byl postavený v těsné blízkosti silnice č.396 Ruda n/Mor.-Hanušovice a řeky Moravy. Dům byl postaven dle evidenčního majetku ČP v roce 1921. Dispozičně je řešen takto. V 1PP jsou komunikační prostory, sklepy, které užívají nájemníci a technologické místnosti domu. Ve zvýšeném 1NP je expozitura České pošty. Ta obsahuje samostatný vstup se schodištěm, zádveří, hovorňu, poštovní úřad s přepážkami, chodbu, sklad a WC. V druhé, větší části 1NP je chodba se schodištěm a bytová jednotka. Ta obsahuje chodbu, WC, koupelnu, dva pokoje a kuchyni. V 2NP je druhá bytová jednotka obsahující chodbu, koupelnu, WC, komoru, tři pokoje, kuchyni a dvě půdy. Nad jednotkou je ještě půdní prostor. Obvodové a nosné zdivo tl.70-30 cm, je vyzdívané, cihelné na základových pásech z kamene, stropy klenuté v 1PP, vodorovné v nadzemních podlažích, krov sedlový, krytina osinkocementové šablony, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, fasáda vápenná, vnitřní omítky vápenné hladké, okna plastová, dveře dřevěné, vytápění ÚT s el. kotlem v bytech, akumulční kamna pošta, podlahy obytných místností vlýskové, plovoucí podlahy, dlažby lino, keramická dlažba, ohřevy vody kotly a průtokový ohříváč. Dům je v dobrém technickém stavu odpovídající stáří stavby, údržba je prováděna. V roce 1993 byla provedena malá ČOV, v roce 1998 byly namontována plastová okna, opravena střecha, v roce 2000 byla provedena poštovní přepážka, v roce 2007 byla opravena fasáda a klempířské prvky, v roce 2008 byla opravena ČOV, v roce 2013 byly opraveny rozvody. Mimo to byla prováděna drobná údržba. Dle popisu je dům rodinných domem obsahující dvě bytové jednotky a z menší části provozovnu. Byty jsou pronajaty na základě nájemních smluv, výnos z nájmu je podle informací České pošty 61.176,- Kč. Podlahová plocha bytu č.1 činí 80.23 m², bytu č.2 činí 92.26 m², podlahová plocha pošty činí 72.10 m² (výměry bez sklepů).

2.2.2 Charakteristika stavby

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

2.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	231.71*3.20	=	741.47 m ³
Vrchní stavba	229.36*3.80+229.36*3.10	=	1582.58 m ³
Zastřešení	392.70	=	392.70 m ³
celkem =			2716.76 m ³

2.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.PP - 1.PP	11.15*19.75+8.60*1.25+2.50*0.30 231.71 m ²	0.00 m	2.85 m
1.NP - 1.NP	11.15*19.55+8.50*1.25+2.50*0.30 229.36 m ²	0.00 m	3.80 m
2.NP - 2.NP	10.75*19.55+8.50*1.25 220.79 m ²	0.00 m	2.85 m

Celkem: 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 227.29 m² a prům.výška podlaží je 3.17 m.

2.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.04300	100%	-0.043
9.	Vnější obklady chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
21.	Instalace plynu chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
				-0.05967

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.05967) = 0.9678$$

2.2.6 Opotřebení stavby

Při stáří 100 let a životnosti 150 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 66.6667%.

2.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.900,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9678
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3540
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.8260
pp = It x Ip = 0.950 x 0.869		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.217,87
Cena za celý obestavěný prostor 2716.76 m ³	= Kč	8.742.180,50
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	8.742.180,50
Snížení ceny za opotřebení 66.6667%	- Kč	5.828.123,25
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	2.914.057,25
Dům č.p.128	Cena celkem Kč	2.914.057,-

2.3 Venkovní úpravy

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

2.3.1 Čist.odpad.vod pro 11-16-stav.část

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 2.5.3.

2.3.1.1 Opotřebení stavby

Při stáří 23 let a životnosti 70 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 32.8571%.

2.3.1.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	1.00 kus	x 31.190,- Kč/kus = Kč	31.190,-
CZCC: 2223			
SKP:			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)			x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)			x 2.5210
pp: koeficient dle trhu a polohy			x 0.8260
pp = It x Ip = 0.950 x 0.869			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	58.453,53	
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	58.453,53	
Snížení ceny za opotřebení 32.8571%	- Kč	19.206,13	
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	39.247,40	
Čist.odpad.vod pro 11-16-stav.část	Cena celkem Kč		39.247,-

2.3.2 Čist.odpad.vod pro 11-16 obyv.-technologie

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 2.5.3.

2.3.2.1 Opotřebení stavby

Při stáří 13 let a životnosti 30 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 43.3333%.

2.3.2.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	1.00 kus	x 19.110,- Kč/kus = Kč	19.110,-
CZCC: 2223			
SKP:			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.9000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.5210	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.8260	
pp = It x Ip = 0.950 x 0.869			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč		35.814,27
Cena stavby bez opotřebení	= Kč		35.814,27
Snížení ceny za opotřebení 43.3333%	- Kč		15.519,51
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč		20.294,76
Čist.odpad.vod pro 11-16 obyv.-technologie	Cena celkem Kč		20.295,-
Venkovní úpravy	Cena celkem Kč		59.542,-

3. REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st.2/2	Kč	90.033,-
2) Dům č.p.128	Kč	2.914.057,-
3) Venkovní úpravy	Kč	59.542,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	3.063.632,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	3.063.630,-

Slovy: Třimilionyšedesáttřítisícešestsetřicet Kč

4. CENA OBVYKLÁ

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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 ze sjednaných cen, porovnáním.

Porovnávací hodnota :

Vychází z vlastních poznatků a znalosti realizovaných obchodů v regionu. V principu je jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým účelem, velikostí a lokalitou.

4.1. Výběr porovnatelných vzorků:

Pro výběr vzorků byly použity jednak ceny obdobných nemovitostí, které byly v rozhodné době obchodovány a také vzorky z inzerce nemovitostí na internetu.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

4.2. Srovnávací analýza, určení základní jednotky, úprava cen

Srovnávací analýza – vzhledem k tomu, že každá nemovitost je svým způsobem jedinečná, a i velmi podobné nemovitosti se liší, je třeba při uplatnění přístupu na bázi porovnání provést analýzu oceňovaných a porovnávaných nemovitostí co do jejich podobnosti a rozdílností přímým přičítáním nebo odečítáním přírážek či srážek odhadnutých v procentuální formě

z porovnávané ceny. Položky porovnání jsou uvedeny v následující tabulce, v položce Úvaha znalce je promítnuta současná situace na trhu s nemovitostmi, tj. výrazný nárůst cen nemovitostí vzhledem k situaci na trhu s nemovitostmi.

Jednotky porovnání - jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Vzorky ke srovnání



Prodej rodinného domu 405 m², pozemek 845 m² Telnice, okres Ústí nad Labem 4 100 000 Kč Jedná se o nepotřebný majetek – bývalá pošta Telnice. V obci je provozována PP. Budova se nachází v severní okrajové a klidné části obce, nedaleko od budovy sídla obecního úřadu a autobusové zastávky. Obec prochází železniční trať, nachází se zde potraviny, knihovna, restaurace a kino. Vlastníkem pozemku a budovy v areálu nabízeném k prodeji je Česká republika, k těmto nemovitým věcem (nemovitostem) vykonává práva a povinnosti vlastníka Česká pošta, s.p., které v souladu se zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, přísluší právo hospodařit se svěřeným majetkem České republiky. Pozemek parc. č. st. 71 o výměře 329 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je i stavba č. p. 87, objekt k bydlení, pozemek parc. č. 57/7 o výměře 231 m², ostatní plocha - zeleň, a pozemek parc. č. 57/11 o výměře 285 m², zahrada, k. ú. a obec Telnice, LV č. 147, KÚ pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Ústí nad Labem. Jedná se o samostatně stojící podsklepenou budovu se zahradou. V budově jsou prostory sloužící podnikání a bytové jednotky Budova je zděná s nosnou konstrukcí z cihelného zdiva a zděnými příčkami Klempířské konstrukce jsou pozinkované, krovy jsou dřevěné Střecha je polo valbová, alukrytový plech. Fasáda je z klasické omítky a bez zateplení Celkový stav nemovitosti: zachovalý Závady: fasáda Omezení vlastnického práva/ způsob ochrany. Na uvedených nemovitých věcech jsou omezení vlastnického práva a územní ochrana: Na pozemku parc. č. st. 71 a parc. č. 57/7 je zřízeno VB (V-132/2005-510) podle listiny za účelem umístění, provozu, údržby a oprav telekomunikačních zařízení veřejné telekomunikační sítě U pozemku parc. č. 57/11 je evidována územní ochrana – zemědělský půdní fond Prodávající upozorňuje, že do pozemku parc. č. 57/7 bylo uloženo (nad rámec VB zapsaného v katastru nemovitostí) další podzemní komunikační vedení veřejné komunikační sítě – telekomunikační kabel včetně příslušenství a nová technologická skříň ve vlastnictví společnosti CETIN a.s. IČO 04084063, smlouva o zřízení služebnosti k pozemku parc. č. 57/7 v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 446-107/2019 nebyla uzavřena. Smlouvu uzavře společnost CETIN a.s. s nabyvatelem Nemovitosti. Nemovitost je prodávána formou E-aukce na webovém portále: eaukce.cz Minimální nabídková cena činí 4.100.000,- Kč. Výše požadované kauce činí 410.000,- Kč (10% z minimální nabídkové ceny). Bližší informace o nemovitosti, způsobu prodeje, termínech prohlídek nemovitosti a podmínkách účasti v E-aukci jsou k dispozici na stránkách České pošty, s. p. v sekci Prodej a pronájem nemovitostí, případně je zašleme na vyžádání.

- Poznámka k ceně: **vyvolávací cena**
- ID zakázky: **03243000**
- Aktualizace: **12.04.2021**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**

- Podlaží: **2 včetně 1 podzemního**
- Užitná plocha: **405 m²**
- Plocha pozemku: **845 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední tuhá paliva, Ústřední dálkové**
- Odpad: **Jímka**
- Elektřina: **230V**



Prodej vily 316 m², pozemek 948 m² Hlavní, Hanušovice 5 850 000 Kč G Mimořádně ne hospodárná Činžovní dům ve středu města Hanušovice s obchodními prostory na komerčně exponovaném místě v centru města. V přízemí domu je nebytový prostor o celkové výměře 141 m² využíváný jako obchod. Obchod je vytápěn teplovodním topením s plynovým kotlem. Obchod má k dispozici připojení na městský vodovod, kanalizaci, samostatně měřený přívod elektrické energie 400V/240V a zemního plynu. K zásobovací se používá vstup ze dvora, kam lze zajíždět. Ve 2. nadzemním podlaží, přístupném po samostatném schodišti se nachází bytová jednotka o dispozici 3+1 a výměře 90 m². K bytové jednotce náleží terasa o výměře 33 m² a hostinský pokoj ve 3. nadzemním podlaží s výměrou 14 m². Bytová jednotka je vytápěna teplovodním topením, jako zdroj tepla využívá kotel na dřevo umístěný v suterénu domu. Ve 3. Nadzemním podlaží se nachází rozměrná půda o výměře 71 m², která je vhodná k vestavbě další bytové jednotky. Bytová jednotka je vytápěna teplovodním topením, jako zdroj tepla využívá kotel na dřevo umístěný v suterénu domu. Na pozemku se nachází garáž a drobná stavba využívaná jako sklad paliva a zahradního nářadí. PENB není zpracován, a tak se dle zákona uvádí třída „G“. Dům je součástí pozemku o celkové výměře 948 m². Zastavěná plocha domu činí 170 m². Dům je podsklepený má cihelnou konstrukci, plastová okna, dřevěný krov s eternitovou krytinou. Je připojen na městský vodovod, zemní plyn, kanalizaci a rozvod NN 400V/240V. Celková cena: **5 850 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu** Provize: **50000,0 Kč** Poznámka k ceně: **konečná cena včetně právních služeb** Aktualizace: **14.05.2021** ID: **795585116** Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Dobry** Poloha domu: **Samostatny** Umístění objektu: **Centrum obce** Typ domu: **Patrový** Podlaží: **3 včetně 1 podzemního** Plocha zastavěná: **170 m²** Užitná plocha: **316 m²** Plocha pozemku: **948 m²** Sklep: **Parkování: 7** Garáž: **Voda: Dálkový vodovod** Topení: **Ústřední plynové** Plyn: **Plynovod** Odpad: **Veřejná kanalizace** Elektřina: **400V** Doprava: **Vlak, Silnice, Autobus** Komunikace: **Asfaltová** Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná RK Bača**



Prodej komerční nemovitosti 460 m² T. G. Masaryka, Ústí nad Orlicí 6 250 000 Kč (13 587 Kč za m²) G Mimořádně ne hospodárná Město stí nad Orlicí zveřejňuje záměr prodeje nemovitosti na adrese T. G. Masaryka 123, stavební parcela č. st.171 v k.ú. Ústí nad Orlicí, v obci Ústí nad Orlicí. Jedná se o budovu bývalého stacionáře v blízkosti Mírového náměstí. Současně vyhlašuje tímto výběrové řízení na nejvhodnější nabídku pro uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem bude prodej Nemovitosti. Minimální kupní cena je stanovena na 6.250.000,- Kč. Blížší informace Vám sdělí Bc. Jana Kolomá - vedoucí majetkoprávního odboru, Město Ústí nad Orlicí, tel.: 465 514 249, 604 235 066, e-mail: koloma@muuo.cz Aktualizace: **09.10.2020** Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Dobry** Umístění objektu: **Centrum obce** Typ domu: **Patrový** Podlaží: **1 podzemní** Plocha zastavěná: **460 m²** Užitná plocha: **460 m²** Rok rekonstrukce: **1995** Voda: **Dálkový vodovod** Topení: **Ústřední plynové** Plyn: **Plynovod** Odpad: **Veřejná kanalizace** Elektřina: **230V** Doprava: **Vlak, Silnice, Autobus** Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**

Porovnání

Vzorek	1	2	3	Pozn.
Nabídková cena Kč	4.100.000,-	5.850.000,-	6.250.000,-	
Redukční koef.				
Pramen ceny	0.95	0.95	0.95	
Velikost objektu plocha m2	0.97	1.01	0.94	
Poloha	0.98	0.97	0.95	
Provedení, vybavení	1.00	0.96	0.96	
Příslušenství	0.99	0.94	0.95	
Technický stav	1.00	0.97	0.94	
Vliv pozemku	0.97	0.94	0.98	
Úvaha znalce	0.90	0.90	0.90	
Celkem redukční koef.	0.780	0.689	0.668	
Redukovaná cena Kč	3.198.000	4.030.650,-	4.175.000,-	
Váha vzorku	2	3	1	
Vážená jednotková cena Kč – porovnávací hodnota	3.777.160,-			

Porovnávací hodnota (zaokrouhleno) činí

3.780.000,- Kč

4.3 Rekapitulace

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

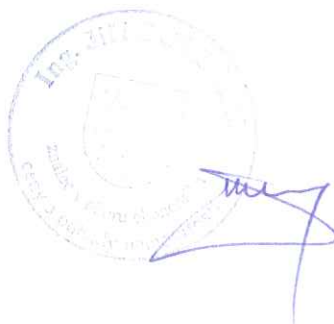
Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd. Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech větší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je v současnosti vysoká. V obdobných lokalitách je na trhu minimální nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou až podprůměrnou. Objekt leží v těsné blízkosti u frekventované komunikace a v záplavovém území, které ovlivňuje cenu a je zachyceno v porovnání v odd. úvaha znalce. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za dobře obchodovatelný. Cena stanovená podle oceňovací vyhlášky není pro stanovení ceny obvyklé rozhodující, za tyto ceny se v regionu neobchoduje.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí tuto považuji za obvyklou

3.780.000,- Kč

Rekapitulace

Cena podle cenového předpisu	3.063.630,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3.780.000,- Kč
Movité věci	neoceňují se
Práva váznoucí (nájem pacht)	nepřihlíží se
Závady váznoucí (služebnosti)	nezjištěna



5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5458-32/2021.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2021 07:35:03

Okres: CZ0715 Šumperk

Obec: 525804 Bohdík

území: 606251 Raškov Ves

List vlastnictví: 26

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

Identifikátor	Podíl
lastník, jiný oprávněný	
lastnické právo	00000001-001
Česká republika	

ávo hospodařit s majetkem státu

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 47114983
11000 Praha 1

emovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
t.	2/2	261	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Raškov, č.p. 128, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 2/2					

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

mbly a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Jiná listina ze dne Rozhodnutí min.hosp.ČR č.j. 521 295/92 - 42 ze dne 16.12.1992.

POLVZ:40/1992

Z-12800040/1992-809

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

novitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk, kód: 809.

Vyhotoveno: 26.02.2021 07:49:26

hotovil:

ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD
hotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

dpis, razítko:

