

ODHAD OBVYKLÉ NABÍDKOVÉ CENY

O ceně nemovitých věcí – objektu č.p. 21 – rodinný dům v obci Brandýs nad Orlicí na pozemku p.č. st. 27, včetně pozemku p.č. st 27 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p.č. 1304/40 – ostatní plocha, vše v k.ú. Brandýs nad Orlicí, obec Brandýs nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí.



Objednatel posudku(vlastník):

Kateřina Hlavsová
Výrava 68
503 03 Smiřice

Účel posudku:

Odhad je proveden pro účely zjištění nabídkové ceny nemovitosti jako odborné posouzení na základě zkušeností s realitním trhem. Úkolem je zdokumentování nabídkových cen obdobných nemovitostí v dané lokalitě v čase zpracování tohoto odhadu.

Vypracoval:

Michael Maček
Jednatel Mex Investment s.r.o.
IČO 04852451
Jičínská 226/17
130 00 Praha 3

Dokument:

Obsahuje 5 stran a předává se ve dvou vyhotoveních

V Praze, dne 12. 7. 2016

1.1 Předmětné nemovitosti

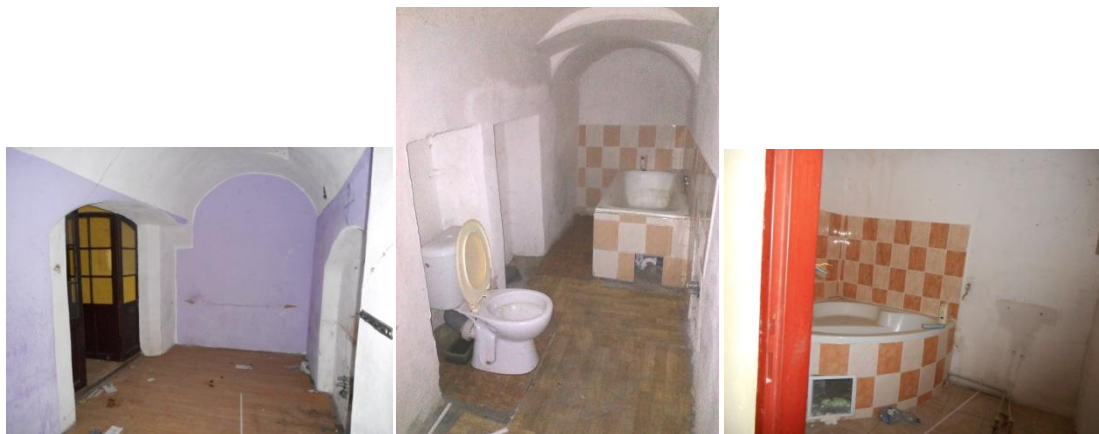
Předmětem vyjádření k obvyklé nabídkové ceně jsou:

pozemek parcelní číslo st. 27 o výměře 262 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří
pozemek parcelní číslo 1304/40 o výměře 44 m², druh: ostatní plocha
stavba číslo popisné 21 – rodinný dům stojící na pozemku parc. č. st. 27

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, pro obec Brandýs nad Orlicí, katastrální území Brandýs nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 928

Popis nemovitostí

Předmětem zkoumání je RD č.p. 21 situovaný na adrese Náměstí Komenského 21, 561 12 Brandýs nad Orlicí. Jedná se o zděný, rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími, bez využitého podkroví, sedlová střecha je kryta standardní krytinou. Dům již prošel úpravami, avšak doporučuji udělat rekonstrukci, aby vyhovoval současným standardům bydlení. Dispoziční řešení – přízemí možno využít k podnikání – je zde hned po vstupu prostorná místnost, kde v minulosti byl obchůdek, dále se zde nachází WC a koupelna, sklad a vstup na zahradu. 1. patro se skládá ze dvou místností, koupelny s WC a kuchyní. Dále je zde možnost udělat půdní vestavbu, kde by mohla do budoucna vzniknout jednotka o velikosti 3+kk. Rodinný dům se nachází v okrajové, zastavěné části obce v řadové zástavbě jako řadový koncový. Dle informací ČSÚ má město Brandýs nad Orlicí 1381 obyvatel, z hlediska občanské vybavenosti se ve městě nachází pošta, škola, školka, obchody, zdravotní zařízení a policie. Dům je bez právních vad.



1.2 Vyjádření k obvyklé nabídkové ceně

Úkolem je určit obvyklou nabídkovou cenu předmětných nemovitostí. Pro účely tohoto odhadu se obvyklou nabídkovou cenou rozumí taková cena, za kterou by se v daném místě a čase předmětná nemovitost nabízela tak, aby zjištěná cena odpovídala cenám požadovaným ostatními prodávajícími v dané lokalitě a čase.

2 Odhad obvyklé nabídkové ceny

Pro účely tohoto posouzení bylo provedeno šetření k nalezení nabídkových cen srovnatelných nemovitostí, tj. nemovitostí jejichž porovnáním můžeme odhadnout obvyklou nabídkovou cenu.

Přehled srovnatelných nemovitostí a zdroje:

www.sreality.cz



Prodej rodinného domu 110 m², pozemek 2 117 m²

Parkování Bus 1 min. pěšky Obchod 4 min. pěšky

Náměstí Komenského, Brandýs nad Orlicí

1 350 000 Kč



Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 1 331 m²

Garáž

Koldín, okres Ústí nad Orlicí

1 599 000 Kč



Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 665 m²

Dřevostavba

Orlické Podhůří - Rviště, okres Ústí nad Orlicí
750 000 Kč



Prodej rodinného domu 61 m², pozemek 235 m²

Vlak 7 min. pěšky

Žižkov, Ústí nad Orlicí
1 300 000 Kč

RD Brandýs nad Orlicí – vzdálenost 0 km	1.350.000 Kč
RD Koldín – vzdálenost 6 km	1.599.000 Kč
RD Orlické Podhůří – vzdálenost 5 km	750.000 Kč
RD Ústí nad Orlicí – vzdálenost 10 km	1.300.000 Kč

aritmetický průměr: 1.249.750 Kč

Z hlediska srovnání oceňovatel zjistil průměr ve výši 1.249.750 Kč. Tato částka je z důvodu zjednodušení zaokrouhlena na tisíce dle matematických pravidel na částku 1.250.000 Kč

Odhad obvyklé nabídkové ceny nemovitostí činí 1.250.000,- Kč.

3 Závěrem

Pro odhad obvyklé nabídkové ceny nemovitostí byly použity zjištěné podklady o oceňované nemovitosti, byly též zajištěny informace o nabídce prodeji nemovitostí obdobného typu

a druhu využití a byly vyhledány nejbližší možné nabídky z dané lokality. Odhadnutá cena odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

V Praze 12. 7. 2016

.....
razítko a podpis