

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4803-171/2016

O ceně podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.383/31, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 155 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.407 v obci Fryšták, část Horní Ves, ulice Lesní čtvrť, včetně příslušenství a pozemku p.č.383/17, ostatní plocha, o velikosti 678 m², vše zapsáno na LV č.1776 pro k.ú.Horní Ves u Fryštáku



Objednatel znaleckého posudku:

insolvenční správce, Paní Mgr. Zuzana Orbesová
Železniční 469/4
779 00 Olomouc

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 3.5.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 3.5.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.383/31, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 155 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.407 v obci Fryšták, část Horní Ves, ulice Lesní čtvrť, včetně příslušenství a pozemku p.č.383/17, ostatní plocha, o velikosti 678 m², vše zapsáno na LV č.1776 pro k.ú.Horní Ves u Fryštáku

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Lesní čtvrť 407
763 16 Fryšták
Kraj: Zlínský
Okres: Zlín
Obec: Fryšták
Katastrální území: Horní Ves u Fryštáku
Počet obyvatel: 3 709

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 500,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní)	I	1,00

služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 742,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.5.2016 za přítomnosti znalce a spoluvlastníka nemovitosti p.Jaroslava Navrátila.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z LV č.1776 pro k.ú.Horní Ves u Fryštáku
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: Šárka Musilová, Lesní čtvrť 407, 763 16 Fryšták, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 2

Jaroslav Navrátil, Lesní čtvrť 407, 763 16 Fryšták, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 2

Vlastníci pozemku: Šárka Musilová, Lesní čtvrť 407, 763 16 Fryšták, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 2

Jaroslav Navrátil, Lesní čtvrť 407, 763 16 Fryšták, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 2

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

PD objektu nebyla předložena

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící rodinný dům, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím. Podsklepení je obytné, protože dům je umístěný v prudším svahu. Je zděný, zdivo tl.38,5 a 44 cm. Má sklonitou střechu, krytina je z betonové tašky, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou plastová, fasáda je chybějící. Vnitřní dveře jsou plné a prosklené, do obložkových zárubní. Podlahy jsou z dlažby a laminátu. Schody jsou s dřevěnými nášlapy. V domě je byt dispozice 5+1, s prádelnou a dvěma koupelnami. WC jsou splachovací, koupelny se sprchovými kouty, umyvadly a s vanou, kuchyňská linka, sporák s varnou deskou. Vytápění v domě je ústřední, částečně podlahové s plynovým kotlem. Teplá voda je z plynového ohřívače. Stav domu je výborný, celkové vybavení je nadstandardní. Dům je užíván od roku 2008. K datu ocenění chybí dokončit izolaci spodní stavby a provést fasádu. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Na pozemku se nachází vedlejší stavba přístřešku pro auto.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem

Ocenění

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 nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,01
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej v insolvenčním řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
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 - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 0,990 * 1,010 = 1,030

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				
§ 4 odst. 1	742,-	1,030		764,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	383/31	155,00	764,26	118 460,30
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	383/17	678,00	764,26	518 168,28
Stavební pozemky - celkem			833,00		636 628,58

Ocenění staveb na pozemcích

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	8 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 649,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	152,00 m ²
1.NP:	=	152,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	152,00 m ²	2,93 m
1.NP:	152,00 m ²	2,92 m

Obestavěný prostor

obestavěný prostor:	=	992,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	<u>992,00 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	152,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	304,00 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00		

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 - ekologické stavby, nízkoenergetické a pasivní domy atd.	V	0,10
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - v převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	IV	0,05
7. Zákl. příslušenství v RD - více základních příslušenství	V	0,10

nadstandardního provedení		
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - většího rozsahu nebo nadstand. provedení	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 8 let:

$$s = 1 - 0,005 * 8 = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,960 = \mathbf{1,502}$$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej v insolvenčním řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec -	I	0,00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
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 - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,649,- \text{ Kč/m}^3 * 1,502 = 2\,476,80 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 992,00 \text{ m}^3 * 2\,476,80 \text{ Kč/m}^3 * 1,030 * 1,010 = 2\,556\,002,12 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	2 556 002,12 Kč
Cena staveb celkem	=	2 556 002,12 Kč
Pozemky - celkem	+	636 628,58 Kč
Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena	=	3 192 630,70 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem 3 192 630,70 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 3 192 630,70 Kč

Celkem 3 192 630,70 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 3 192 630,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem 3 192 630,70 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 3 192 630,70 Kč

Celkem 3 192 630,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 3 192 630,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 192 630,- Kč

slovy: Třimilionyjednostodevadesátdvatisícšestsetřicet Kč

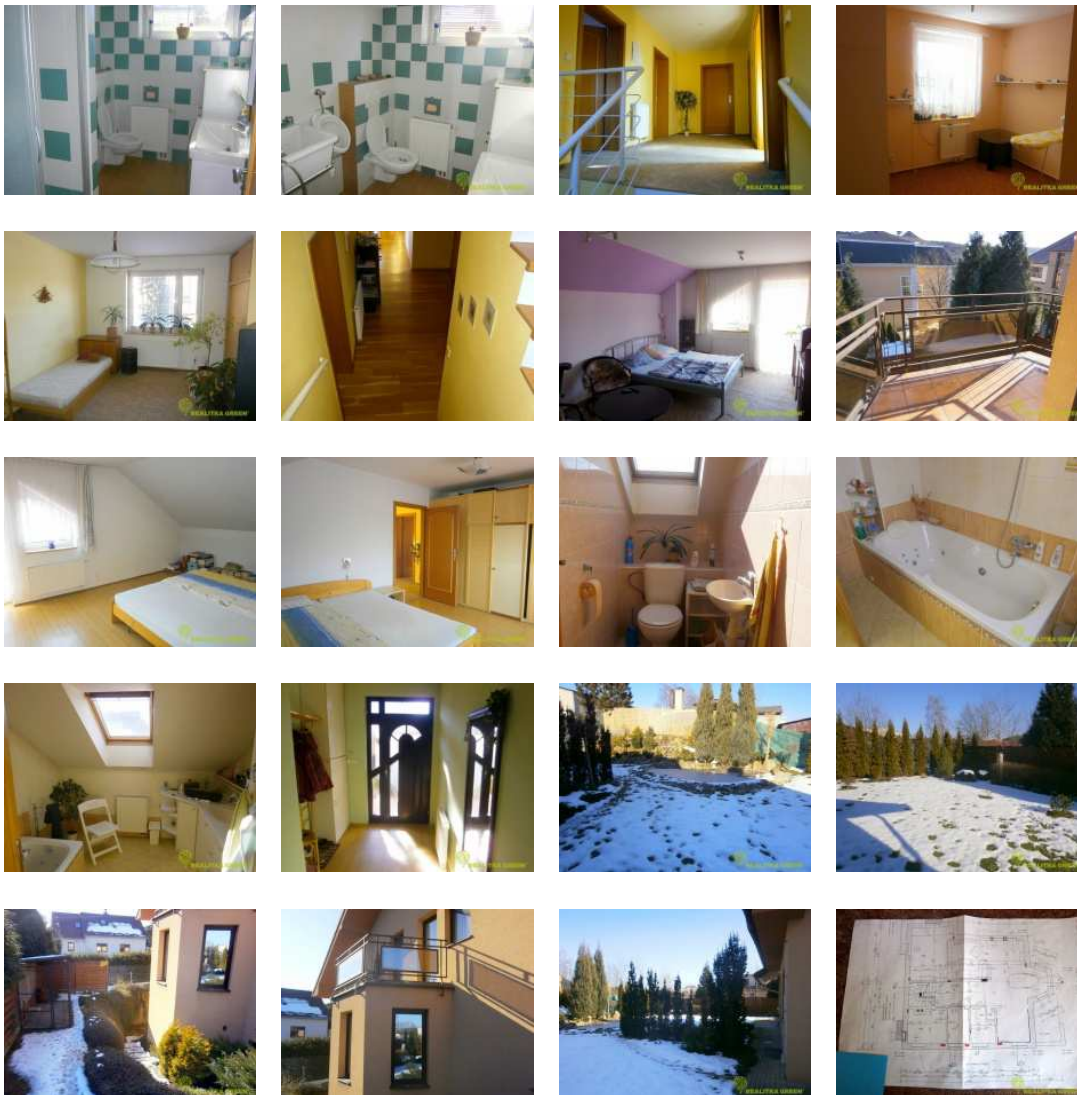
Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

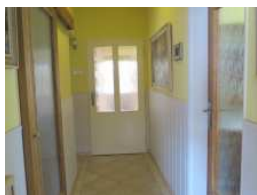
Zástavní právo smluvní k pohledávce ve výši 445.000,- Kč a případné budoucí pohledávky dle smlouvy o půjčce - Pavel Gregůrek, Na Honech II 4907, 76005 Zlín, Zástavní právo smluvní k pohledávce ve výši 2.499.958,10 Kč - Pátý otevřený podílový fond, QI investiční společnost, a.s., Rybná 682/14, Staré Město, 11000 Praha 1, Zahájení exekuce 030EX-21131/2015-7 ze dne 21.9.2015 související Exekuční příkaz k prodeji podílu o velikosti 1/2 nemovitosti 030EX-21131/2015-34 ze dne 10.11.2015, Zahájení exekuce 103EX-00068/2016-9 ze dne 28.1.2016 související Exekuční příkaz k prodeji podílu o velikosti 1/2 nemovitosti 103EX-00068/2016-12 ze dne 29.1.2016, Zahájení exekuce 103EX-00068/2016-9 ze dne 28.1.2016. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :

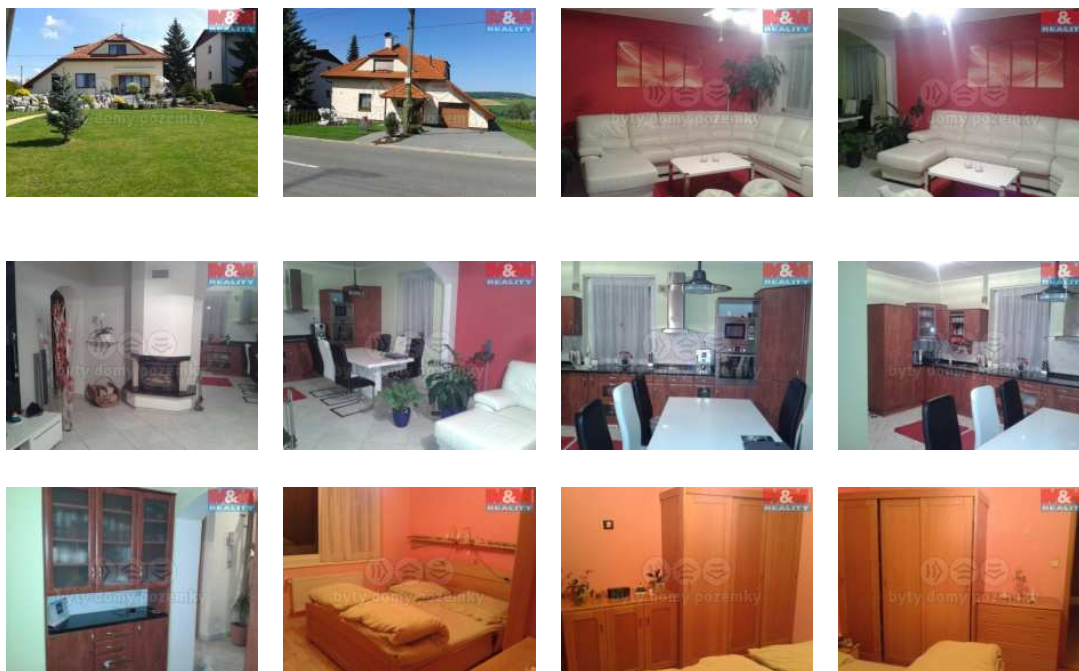


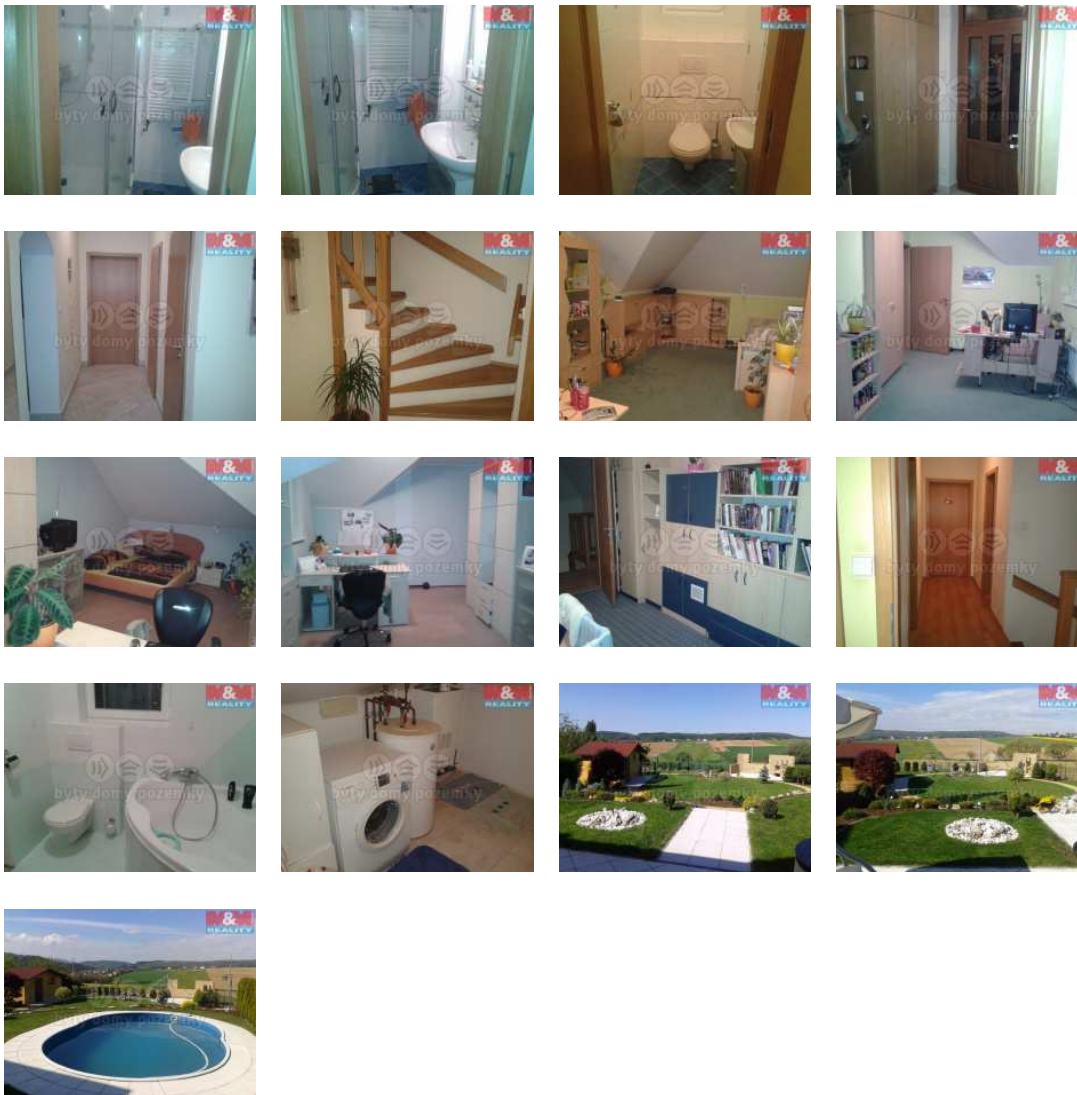


prodej samostatně stojícího rodinného domu 6+kk s garáží v atraktivní lokalitě Zlín - Štípa. Celková plocha pozemku je 620 m². Dům je zděný, podsklepený. Dispozičně: přízemí- vstupní chodba, kuchyň zařízená kuchyňskou linkou vč. spotřebičů, propojena s obývacím pokojem se vstupem na terasu. V obývacím pokoji krbová kamna s rozvody do dalších pokojů. Koupelna se sprchovým koutem + wc dohromady. Dále další dva pokoje. V 1.NP se nachází tři podkrovní pokoje+ koupelna s masážní vanou a wc samostatně. Dům zděný, podsklepen - zde se nahází dílna, která je přístupná z venku, spíž, prádelna a místnost připravená na vestavěný bazén. Střecha sedlová, materiál taška. Voda - obecní vodovod, vlastní studna, plyn, veřejná kanalizace. Součástí domu je zahrada s jezírkem a venkovním posezením. Třída energetické náročnosti budovy: D. Plocha podlahová: 250 m². Plocha pozemku: 626 m². Požadovaná cena 5.520.000,- Kč, tj.22.080,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,9, polohy 0,95, velikosti 1,05, velikosti pozemků 1,03, stavu a vybavení 1,0, ostatních vlivů 1,0. Jednotková cena po korekci 20.417,- Kč/m².

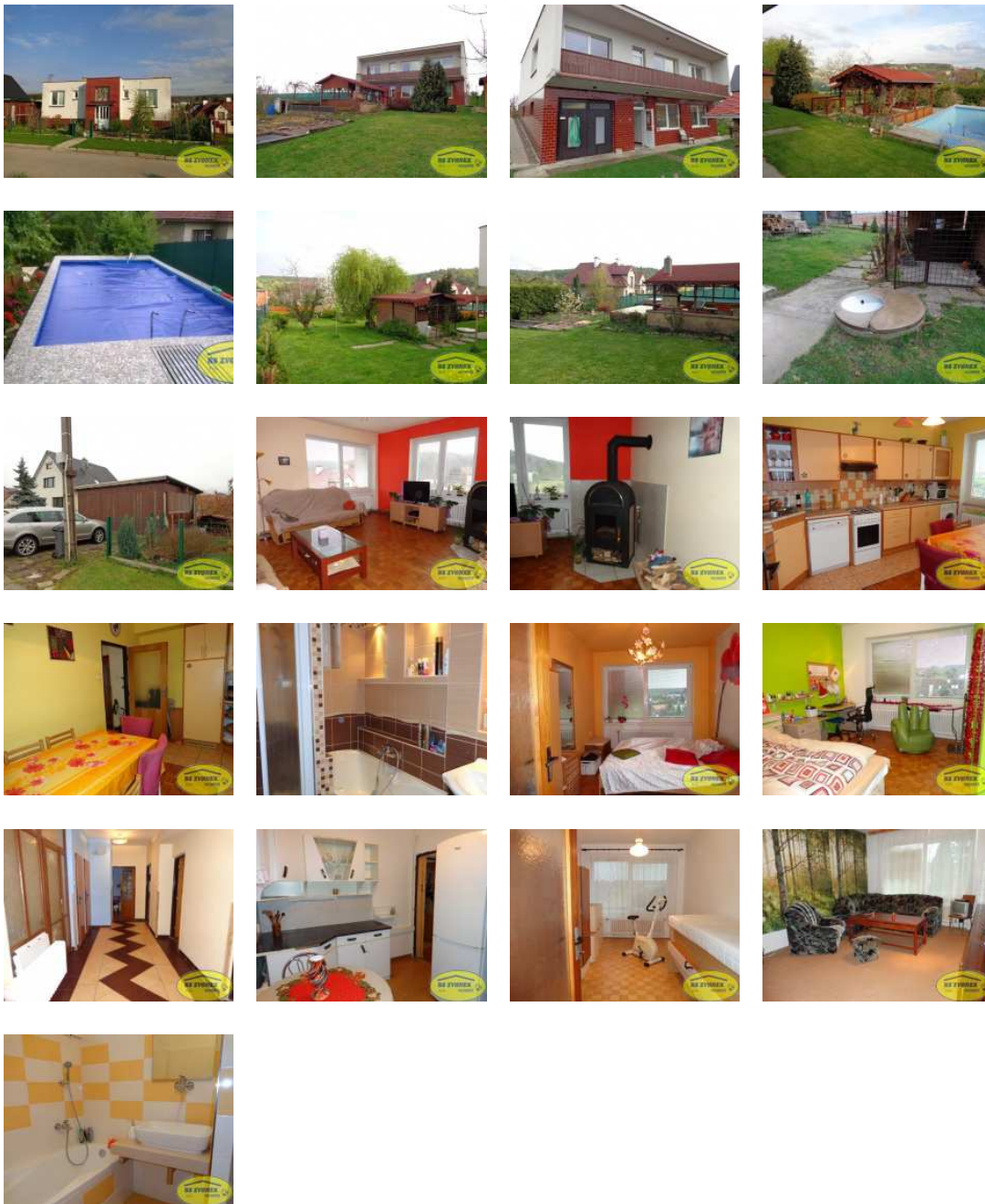


Nabídka 2-generačního domu, který se nachází v klidné části Zlína ve Štíplě. Objekt má zastavěnou plochu 130 m² umístěný v těsné blízkosti lesa. Splňuje parametry moderního bydlení pro 2 rodiny. K dispozici má 1 garáž s příjezdem z ulice, další parkovací možnosti jsou za domem, která navazuje na oplocenou zahradu o ploše 695 m². Díky kladnému vztahu prodávající k zahrádkářským aktivitám jsou vybudované skalky, vypěstované okrasné dřeviny. Součástí přízemí je velká slunná terasa pro posezení s přáteli. Ta navazuje na travnatou zahradu. Objekt k bydlení prošel rekonstrukcí v roce 2007 – 2009. Je ze 75% podsklepený. V suterénu má k dispozici bojler na vodu a plynový kotel. Disponuje prostornými místnostmi. Přízemní a 1. NP je určen k bydlení. Přízemí má dispozici 3+1, kde její součástí je vstupní hala, garáž, chodba, koupelna, wc, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj navazující na terasu a ložnice, další pokoj se nachází naproti kuchyně přes chodbu. Další bytová jednotka o dispozici 2+1 se nachází v 1. NP, kde se dostanete schodištěm navazující ze vstupní haly. Její součástí je terasa s přípojkou na vodu orientovaná do ulice, chodba, obývací pokoj, komora, šatna, kuchyň s jídelnou a ložnice a koupelna s wc. Nad tímto podlažím je k dispozici podkroví, kde můžete využít i osvětlení. Provedla se zde kompletní rekonstrukce elektřiny, rozvodů vody a odpady. Severní strana domu se zateplila a má žlutou fasádu. V celém domě jsou plastová okna. Izolovala spodní část domu proti vlhkosti. Výhodou je využití vody ze studny nebo z obecního vodovodu. Plocha podlahová: 260 m² Plocha pozemku: 1030 m² Požadovaná cena 6 700 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu, tj. 25.769,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,85, polohy 0,95, velikosti 1,06, velikosti pozemků 0,95, stavu a vybavení 1,0, ostatních vlivů 1,0. Jednotková cena po korekci 20.954,- Kč/m².





RD 5+kk postavený na slunném pozemku s výhledem do přírody, Zlín - Kostelec. V přízemí domu se nachází obývací pokoj, kuchyně, koupelna, samostatné WC, úklidová místnost, ložnice, garáž pro dva automobily. Podkroví se skládá ze 3 samostatných pokojů, koupelnou s WC, kotelnou se sušárnou. Prostorná zahrada s vlastní studnou, krbovna s udírnou, bazén, dřevárka. Velmi nízké provozní náklady. Plocha podlahová: 165 m² Plocha pozemku: 890 m² Požadovaná cena 6 980 000 Kč za nemovitost, včetně provize, tj.42.303,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,85, polohy 0,95, velikosti 0,92, velikosti pozemků 1,0, stavu a vybavení 0,8, ostatních vlivů 1,0. Jednotková cena po korekci 25.142- Kč/m².



Prodej samostatně stojícího zděného domu se dvěma bytovými jednotkami a zahradou (815 m²) v klidné městské zlínské čtvrti Štípa. V přízemí byt. jednotka 2+1 se samostatným vstupem, letní kuchyně, koupelna, WC, kotelna. V patře byt. jednotka 4+1 s balkonem po částečné rekonstrukci z r. 2006 - nová kuchyně, podlahy, plastová okna, koupelna, WC. Vytápění plynovým kotlem, voda z vlastní studny. Na pozemku garáž pro 2 OA. Na zahradě bazén, altánek s krbem a posezením. Přímo v městské části Štípa MŠ, ZŠ, lékař, obchod a velmi dobrá dostupnost do Zlína. Plocha podlahová: 143 m². Plocha pozemku: 991 m². Požadovaná cena 3 850 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků, tj. 26.923,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,85, polohy 0,95, velikosti 0,9, velikosti pozemků 0,95, stavu a vybavení 1,1, ostatních vlivů 1,0. Jednotková cena po korekci 20.447-Kč/m².

Průměrná jednotková cena činí 21.740,- Kč/m². Jednotkovou srovnávací cenu stanovuji na 22.000,- Kč/m² Podlahová plocha oceňované nemovitosti činí 214,47 m². Cena za celou nemovitost celkem 4.718.340,- Kč, po zaokrouhlení pak 4.700.000,- Kč. Nedokončená fasáda je v obvyklé ceně zohledněna.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 4.700.000,- Kč za celou nemovitost

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Negativně působí prodej podílu

Obvyklou cenu podílu o velikosti 1/2 nemovitosti stanovuji na 1.500.000,- Kč.

Slovy: Jedenmilionětsettisíc Kč

V Tršicích 3.5.2016

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.9.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4803-171/2016 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

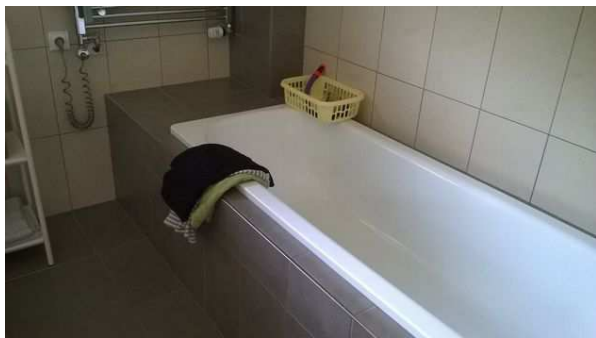
počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1776 ze dne 22.2.2016	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	4
Mapa oblasti	3

Fotodokumentace nemovitosti







Mapa oblasti





