

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4882-250/2016

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 11.7.2016 znalecký posudek vypracoval:

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

Znalecký posudek obsahuje 28 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 11.7.2016

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) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

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

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
- vlastní ZP č.4803-171/2016

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 plně 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. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných

ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

9. 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

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

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	0,02
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

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

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 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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,040 * 0,990 * 1,030 = 1,060

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,-	1,060		786,52	
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	786,52	121 910,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	383/17	678,00	786,52	533 260,56
Stavební pozemky - celkem			833,00		655 171,16

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 nadstandardního provedení	V	0,10
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	0,06
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

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 -	I	0,04

Rezidenční zástavba		
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	0,02
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

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

Ocenění

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

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 992,00 \text{ m}^3 * 2\,476,80 \text{ Kč/m}^3 * 1,040 * 1,030 = 2\,631\,922,97 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 631 922,97 Kč**

Cena staveb celkem = **2 631 922,97 Kč**

Pozemky - celkem + **655 171,16 Kč**

Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena = **3 287 094,13 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem 3 287 094,10 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 3 287 094,10 Kč

Celkem 3 287 094,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 3 287 094,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem 3 287 094,10 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 3 287 094,10 Kč

Celkem 3 287 094,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 3 287 094,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 287 090,- Kč

slovy: Třímilionydvěstěosmdesátsedmtisícdevadesát Kč

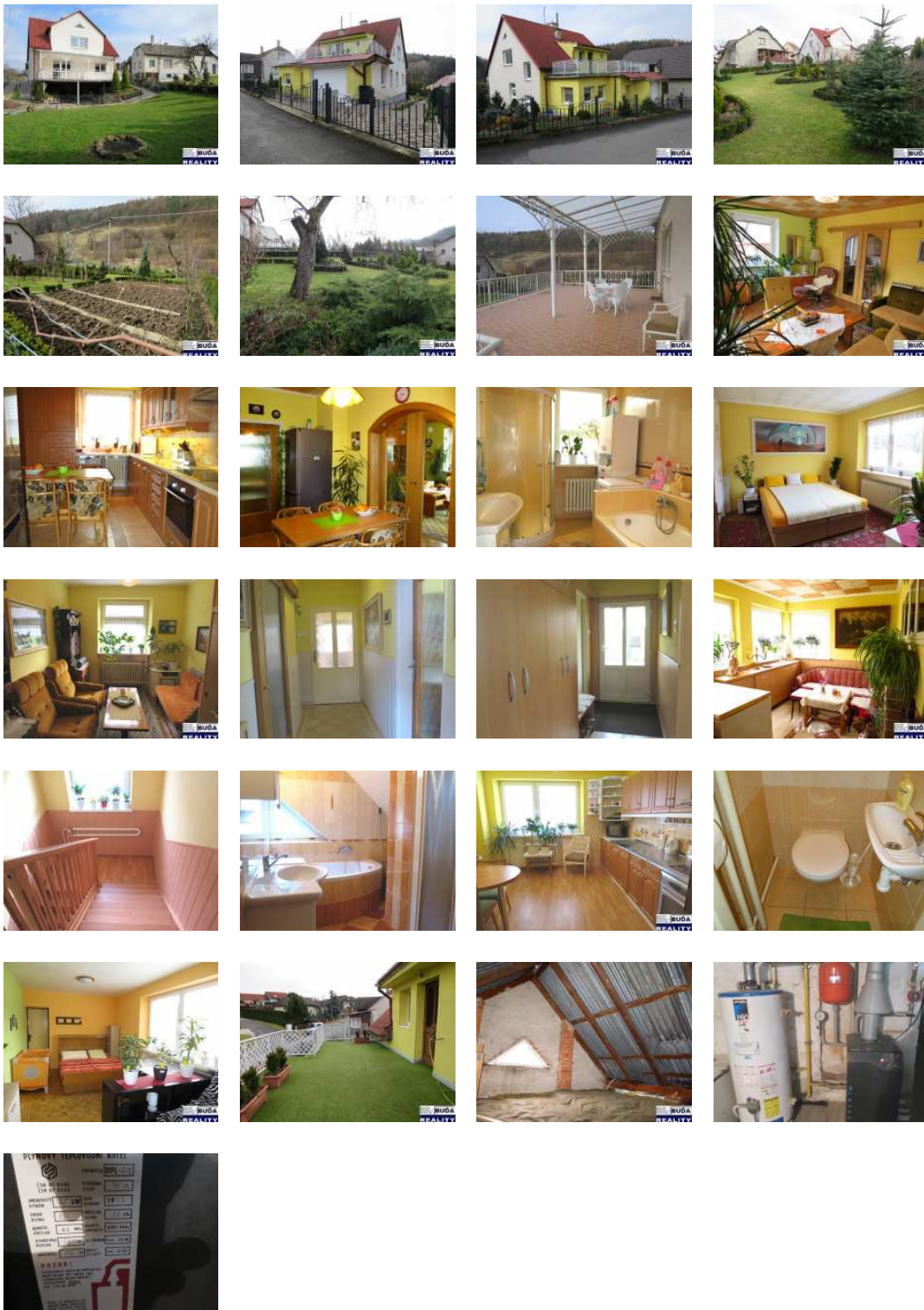
Závěr :

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 :

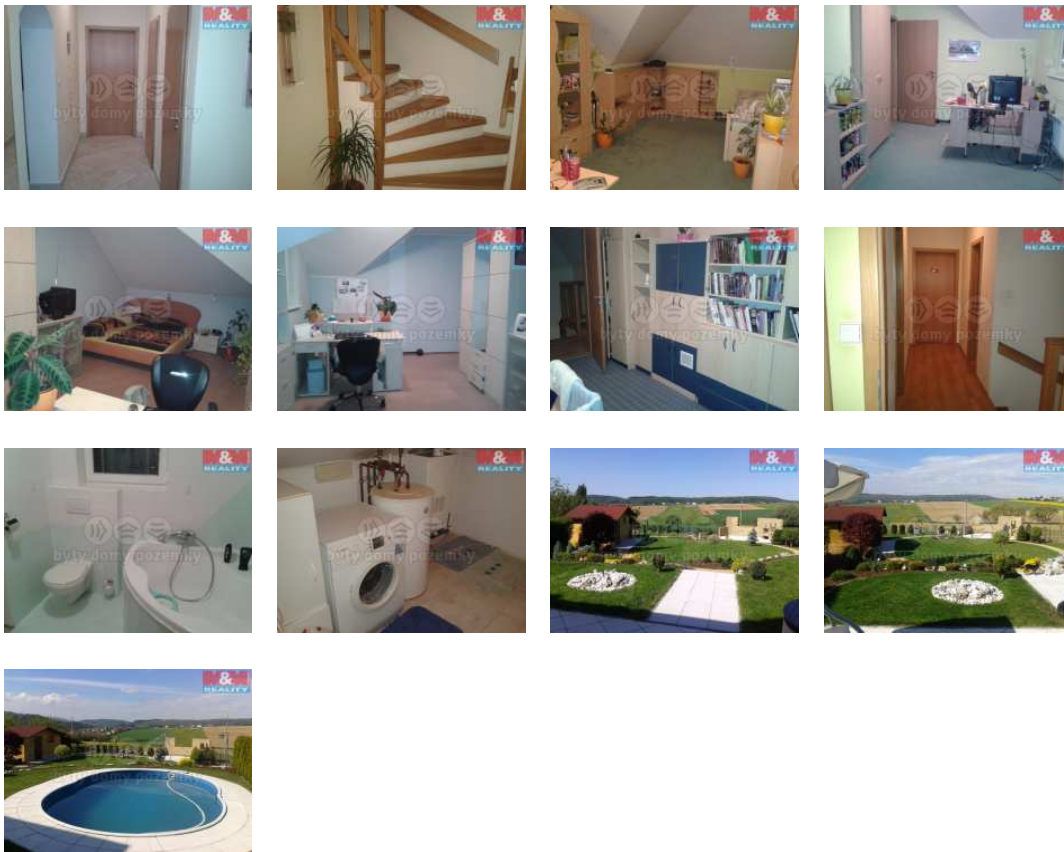




Nabídka 2-generačního domu, který se nachází v klidné části Zlína ve Štíplě. Objekt má zastavěnou plochu 130 m² umístěný v těsné blízkosti lesa. Splňuje parametry moderního bydlení pro 2 rodiny. K dispozici má 1 garáž s příjezdem z ulice, další parkovací možnosti jsou za domem, která navazuje

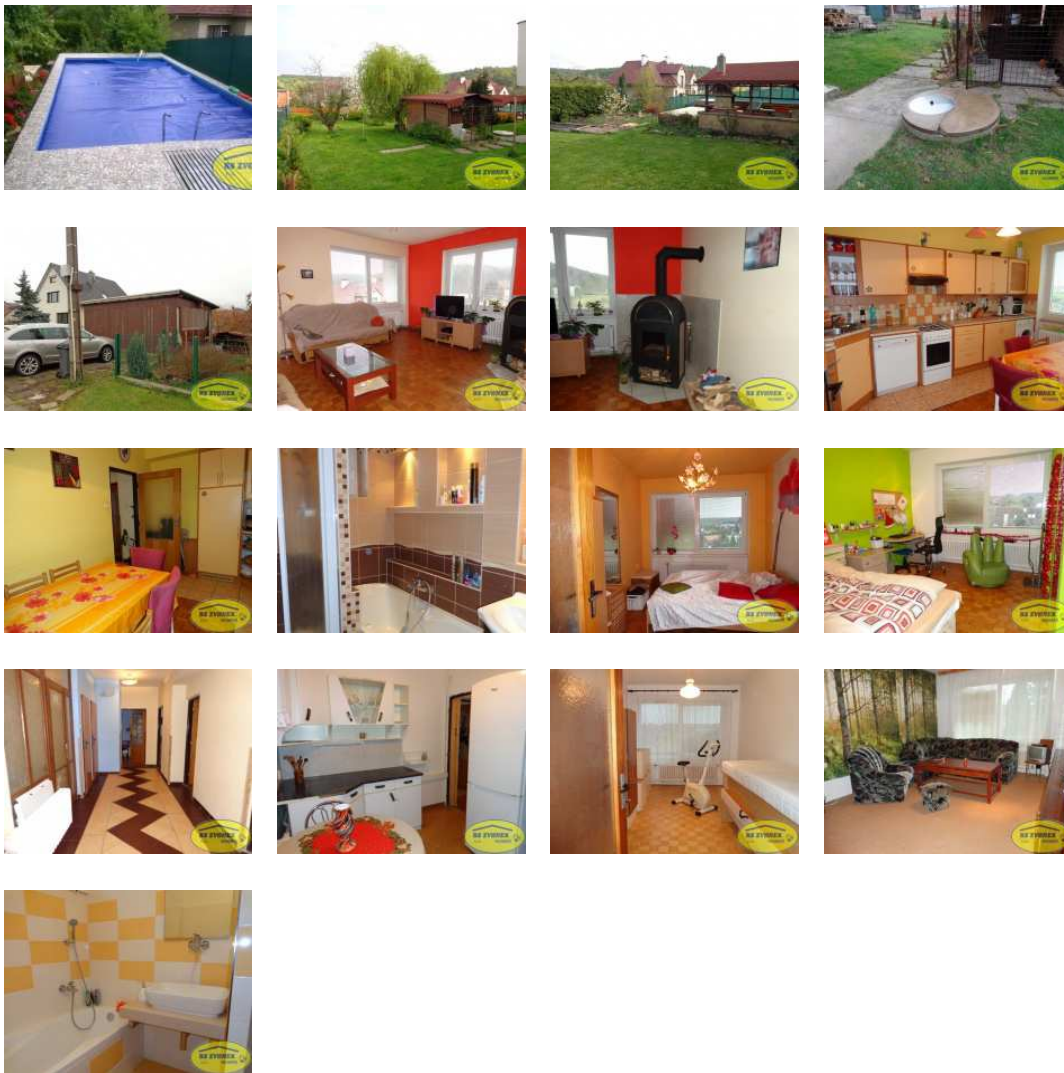
na oplocenou zahradu o ploše 695 m². Díky kladnému vztahu prodávající k zahrádkářským aktivitám jsou vybudované skalky, vypěstované okrasné dřeviny. Součástí přízemí je velká slunná terasa pro posezení s přáteli. Ta navazuje na travnatou zahradu. Objekt k bydlení prošel rekonstrukcí v roce 2007 – 2009. 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 podlaží 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, koupelnu 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, lékář, 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 stanovují na 1.500.000,- Kč.

Slovy: Jedenmilioněsettisíc Kč

V Tršicích 11.7.2016

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.5.

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. 4882-250/2016 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1776 ze dne 8.6.2016	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	4
Mapa oblasti	3

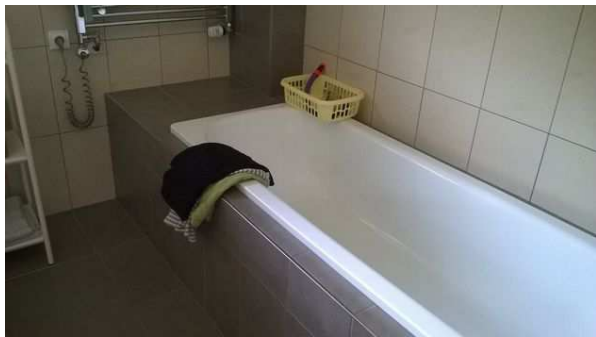
Snímek katastrální mapy



Fotodokumentace nemovitosti







Mapa oblasti





