Okres: Uherské Hradiště
Obec: Zlechov (592862)
Kat. území: Zlechov (793248)

ODHAD OBVYKLÉ CENY

nemovitostí:

- **parcela č. st. 12/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 673 m^2, jejíž součástí je stavba – budova s č.p. 156, objekt pro bydlení**
- **parcela č. st. 12/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 58 m^2, jejíž součástí je stavba bez čp/č. ev. - garáž**
- **parcela p.č. 3/2, zahrada o výměře 1 464 m^2**

to vše v okrese Uherské Hradiště, obci Zlechov, k.ú. Zlechov zapsáno na LV č. 1917 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště

Objednatel: Insolvenční a správcovská v.o.s., Šumavská 524/21, 602 00 Brno, IČ: 29314909
Důvod pro pořízení posudku: zpeněžení konkursní podstaty
Objednávka: ústní
Předpis pro ocenění: dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění a stavu platném ke dni vypracování posudku
Datum objednávky: 12.09. 2017
Datum místního šetření: 13.09. 2017
Datum provedení: 19.09. 2017
Vyhotoveno pro objednatele ve 3 stejnopisech
Počet stran: 26 stran včetně titulního listu
Počet příloh: 8 (9 stran)

Brno dne 19.09. 2017
Vypracoval:

Ing. Vladimír Provazník

A. Úvodní část

Objednatel : Insolvenční a správcovská v.o.s., Šumavská 524/21, 602 00 Brno, IČ: 29314909
Důvod pro pořízení posudku: zpeněžení konkursní podstaty
Objednávka: 12.09.2017

Metodika odhadu: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v současném znění podle stavu ke dni 13.09.2017

Znalecký úkol:
Úkolem znalce je **odhadnout obvyklou cenu nemovitostí a jejich příslušenství** nalézajících se v okrese Uherské hradišti, obci Zlechov, katastrální území Zlechov zapsaných na LV č. 1917 u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště.

Výchozí podklady:

Objednatel poskytl znalci:

1. Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 488/12/2012 ze dne 11.12.2012, vypracoval Ing. Pavel Matys

Paní Simona Kňourková zapůjčila znalci při místním šetření:

2. Odhad obvyklé ceny pro úvěrové řízení č. 39-2004-VSS ze dne 24.02.02004, vypracovala Ing. Monika Marková

   Částečnou projektovou dokumentaci změny stavby před dokončením z listopadu 2004 obsahující tyto výkresy:

3. Situace širších vztahů v měřítku 1:2880
4. Situace v měřítku 1:200
5. Objekt garáže s dílnou v měřítku 1:100
6. Oplocení pozemku v měřítku 1:25
7. Výústní objekt ČOV v měřítku 1:50
8. Průvodní zpráva

Nahlížením do katastru nemovitostí si znalec opatřil následující podklady:

9. Seznam nemovitostí na LV č. 1917 pro Katastrální území Zlechov v územním obvodu, kde správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště (příloha č.1)

10. Informace o pozemku č. st. 12/1 v k.ú. Zlechov, obec Zlechov, okres Uherské Hradiště, jehož součástí je budova s číslem popisným č.p. 156, objekt k bydlení (příloha č.2)

11. Informace o pozemku č. st. 12/2 v k.ú Zlechov, obec Zlechov, okres Uherské Hradiště, jehož součástí je stavba bez čp/č. ev., garáž (příloha č.3)

pak dle údajů ČSÚ 4,93%. Převažující výstavba: řadové rodinné domy, v menší míře individuální RD, bytové objekty, rekreační objekty a objekty pro zemědělskou výrobu.

Doprava: Autobusová zastávka, železniční zastávka mimo obec
Obchodní síť: obchod se základními potravinami COOP, restaurace, služby
Školství: MŠ, ZŠ 1-5
Kultura: veřejná knihovna, restaurace, kavárna, bowling
Sport: hřiště, tělocvična
Zdravotnictví: stomatolog
Sociální služby: chybí
Průmysl a pracovní možnosti: zemědělství, komunální výroba a služby
Státní a veřejná správa: obecní úřad, pošta
Inženýrské sítě: NN, voda, kanalizace, plyn. Ostatní IS chybí.

Popis nemovitostí:

Lokalizace:

Nemovitost Zlechov čp. 156 je lokalizována v centrální části obce v individuální a řadové zástavbě podél místní komunikace ve vzdálenosti cca 500 m od správního centra obce (OÚ, pošta, knihovna). Vstup na pozemky 12/1, 12/2, a 3/2 z veřejné komunikace.

Přípojky:
elektro: ano
voda: ano
kanalizace: ano
plyn: ano
ostatní přípojky: nejsou

Objekty a konstrukce:

1. Hlavní stavby

Zlechov čp. 156

Přízemní samostatný nepodsklepený RD s nedokončeným obytným podkrovím. Půdorysný tvar L, orientace hlavní podélné osy přibližně severozápad – jihovýchod. Půdorysné rozměry cca 17,5m * 9,5m a 5,3m x 5,0m.

Konstrukce: Svislé nosné konstrukce zděné se zateplením, stropy keramické, střecha sedlová, střešní konstrukce krovová, krytina tašková, okna dřevěná euro. Vytápění ústřední z plynového kotle, rozvody měď, otopná tělesa desková. Ohřev TUV nepřímotopným zásobníkem, provedena cirkulace. Elektřina 220/380V. Klempířské prvky barvený titanzinek. Vnější povrchy dvouvrstvé omítky, keramický sokl nedokončen. Vnitřní

12. Informace o pozemku parc.č. 3/2 v k.ú Zlechov, obec Zlechov, okres Uherské Hradiště (příloha č.4)

13. Kopie katastrální mapy k.ú. Zlechov (příloha č. 5)

Ze serveru www.mapy.cz si znalec opatřil:

14. Letecký snímek nemovitostí v k.ú. Zlechov zapsaných na LV 1917(příloha č. 6)

Místní šetření:
Místní šetření výše vyspecifikovaných nemovitostí provedl znalec dne 13.09.2017 za účasti Ing. Petra Sedláčka, společníka Insolvenční a správcovské v.o.s. a paní Simony Kňourkové. Znalec měl možnost prohlédnout si všechny oceňované nemovitosti včetně jejich příslušenství. Z místního šetření znalec pořídil fotodokumentaci, jejíž část tvoří přílohu č. 8., zbytek uložen v archivu znalce. Paní Simona Kňourková zodpověděla znalci jeho dotazy týkající se stáří nemovitostí, jejich technického stavu a prováděných oprav a úprav objektu. Při místní šetření bylo znalci umožněno pořídit si pro potřeby tohoto odhadu dokumenty blíže vyspecifikované v části Výchozí podklady č. 2. až 8. Znalec při místním šetření neprováděl žádné vlastní měření, dále uváděné rozměry, plochy, či kubatury přebírá z předaných či pořízených podkladů, které jsou pro účely tohoto odhadu zcela postačující.

B. Nález

Vlastnické a identifikační údaje:

Vlastnické právo: **Kňourek Vlastimil, č.p. 156, 68710 Zlechov, podíl ½**
Kňourková Simona, č.p. 156, 68710 Zlechov, podíl ½
jiné právo, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, plomby, nabývací tituly, vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám, způsob ochrany, břemena

viz příloha č.1 až 4.

Dokumentace nemovitosti a skutečnost:

Znalec při místním šetření neshledal rozpor mezi předloženou dokumentací a skutečným stavem.

Celková situace:

Obec Zlechov: Obec Zlechov se nalézá na úpatí Chřibů 6 km západně od čtyřicetitisícové aglomerace tvořené okresním městem Uherské Hradiště, Kunovicemi a Starým Městem, cca 30 km jihozápadně od krajského města Zlín, cca 45 km jihovýchodně od Vyškova a cca 70 km jihovýchodně od Brna. Dopravní spojení autobusovou a individuální dopravou (místními komunikacemi napojení na mezinárodní silnici I. třídy E50), železniční stanice Staré Město u Uherského Hradiště cca 3,5 km od centra obce. Obec stavebně srostlá s obcí Tupesy (1.135 obyvatel) Výrobní objekty a služby jen lokálního charakteru, na jihovýchodním okraji obce areál zemědělské objekty společnosti AGRO Zlechov. Z hlediska turistického ruchu a rekreace nemá obec výrazný potenciál. Převažující funkce obytná. Dle malého lexikonu obcí žilo ve Zlechově k 1.1.2017 celkem 1.670 stálých obyvatel. Míra registrované nezaměstnanosti činí dle údajů z RIS (Regionální informační systém) 2,6%, ve Zlínském kraji

povrchy omítky dvouvrstvé, štukové. Podlahové krytiny plovoucí, keramická dlažba, obklady keramické. WC Geberit, vana rohová. 1+1 +1

Dispozice: vstup a zádveří navazující na halu se schodištěm a chodbu. Z chodby vpravo ložnice rodičů a dětský pokoj, z čela chodby výstup do atria. Z chodby vlevo WC a koupelna. Z haly vstup do technické místnosti (plynový kotel a ohřev TUV) a do kuchyně a obývacího pokoje. Z atria vstup do letní kuchyně a skladové místnosti. Podkroví nedokončeno (hotové pouze dělící vyzdívky, arkýřová okna a krov, krytina a záchytná fólie). Z předaných podkladů plyne, že je zde uvažováno s WC, koupelnou, třemi pokoji a hospodářskou půdou. Nově vybudovaný objekt užíván od roku 2006, v současnosti pouze v 1.NP. Vnitřní schodiště do podkroví v úrovni stropu překryto provizorní tesařskou konstrukcí a tepelně odizolováno od půdy. Celková úroveň objektu, jeho typologie, průchozí dispozice, technické vybavení (vytápění, zdroj vody, okna atp.) ve všech parametrech zcela odpovídají současným požadavkům na bydlení v rodinném domě včetně příslušenství a krytých garážových míst. Kvalita prací a údržba objektu velmi dobrá. +3

Konstrukční charakteristiky:

podsklepení:	nepodsklepen
počet NP:	1
podkroví:	je
nosná konstrukce:	zděná
střecha:	sedlová
stropy:	keramické
základy:	betonová deska s hydroizolací
krytina:	tažené tašky pálené, latě, kontralatě, záchytná fólie
klempířské prvky:	barvený titanzinek
fasáda:	dvouvrstvá omítka jemná barvená,
bleskosvod:	je
úprava povrchu vnitřní:	vápenné omítky dvojvrstvé štukové
schody:	jsou
dveře:	plné a částečně prosklené
vrata:	nejsou
okna:	dřevěná eurookna
podlahy:	keramická dlažba, povl. krytiny, dřevěné
vytápění:	plynové ústřední
elektroinstalace:	světelná a motorové jističe
vnitřní vodovod:	ano
vnitřní kanalizace:	ano
vnitřní plynovod:	ano
ohřev TUV:	nepřímotopný zásobník
výtahy:	nejsou
ostatní:	není

2. Garáž

Samostatná dvojgaráž o rozměrech 6,0m x 6,0m, světlá výška 2,3m. Svislé nosné konstrukce zděné, zastropení profily I a stropnicemi Hurdis. Střecha sedlová, šikmé krokve vázané kleštinami a kotvené do pozednice, výška po kleštiny 2,0m, krytina z tašek tažených,

klempířské prvky úplné. Automatická žaluziová vrata s elektrickým pohonem umožňující souběžný vjezd dvou vozidel. Okna dřevěná.

3. Vedlejší stavby

Dílna navazující na dvojgaráž o rozměrech 4,0m x 5,0m, konstrukce a provedení dtto jako dvojgaráž.

3. Venkovní úpravy

Zpevněné plochy, drobná architektura, markýzy, ploty, zemní sklep na p.č. 3/2. Z hlediska odhadu ceny nepodstatné.

4. Porosty

Pozemek 3/2. Běžné udržované ovocné stromy, čtvrtkmeny. Z hlediska odhadu ceny nepodstatné.

5.Pozemky

Z hlediska ocenění rozdělené do dvou částí:

a) Funkční celek s RD

- parcela č. st. 12/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 673 m^2, jejíž součástí je stavba – budova s č.p. 156, objekt pro bydlení
- parcela č. st. 12/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 58 m^2, jejíž součástí je stavba bez čp/č. ev. - garáž

Tyto pozemky, stavby na nich a venkovní úpravy jsou součástí odhadu ceny RD čp. 156.

b) Zastavitelný pozemek

- parcela p.č. 3/2, zahrada o výměře 1 464 m^2

Jedná se o pozemek vedený v KN jako zahrada. V platném územním plánu obce Zlechov je pozemek vedený jako zastavěné území, a je možné ho využít k výstavbě RD s výhradou části pozemku (západní mez), která je určena jako rezerva pro spojovací komunikaci. Celková výměra rezervy pro spojovací komunikaci odhadována jako 80m*3m= 240m^2. Pozemek mírně svažitý, orientace jih, tvarem i velikostí vhodný pro výstavbu.

C. Odhad obvyklé ceny

Úvod:

Obvyklá cena majetku a služeb je přesně definovaná v §2 zák.č. 151/1997 Sb. takto :

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 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 věci a určí se porovnáním.***

Pojem "obvyklý" (znamená běžný, pravidelně se opakující, odpovídající zvyku) existuje *pouze* u zboží, se kterým se běžně obchoduje, lze ji zjistit analýzou trhu v dané době a místě a odhadnout ji (nikoliv stanovit) poměrně přesně nebo jen s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Tržní hodnota, jíž lze přibližně obvyklou cenu nahradit, je definována jako *hodnota, jíž je s největší pravděpodobnosti možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi, při čemž jeho podmínky a okolnosti jsou definovány prakticky shodně jako v případě obvyklé ceny.*

(Že lze jako cenu obvyklou vymezit i cenu tržní konstatuje judikát Nejvyššího soudu ČR v rozsudku sp. zn. 28 Cdo 2401/2008 z 27.5.2009).

Tržním oceněním nelze určit hodnotu nemovitosti či služby absolutně, ale jen interpretovat chování kupujících na trhu ve vztahu k dané nemovitosti. Z logiky věci pak vždy půjde pouze o subjektivní názor zpracovatele, stanovený ovšem na základě znalostí a dostupných informací k datu podání posudku. Především je třeba si uvědomit, že nemovitost lze prodat jen za tolik, kolik je někdo ochoten zaplatit a to bez ohledu na její věcnou hodnotu.

Metody stanovení (odhadu) obvyklé ceny

1. *Dle cenového předpisu*

Cenový předpis se pokouší pomocí věcné hodnoty nemovitosti a koeficientu úpravy cen dle polohy a trhu vyjádřit současný tržní charakter nemovitosti. Výsledná cena má charakter ceny zjištěné. Obecně se tedy snaží reagovat na situaci trhu podle konkrétní nabídky a poptávky v dané době a místě.

S ohledem na technické možnosti vyhlášky se však může, pochopitelně, jednat jen o údaje globální, vypovídající o průměrné hodnotě daného druhu staveb ve velikostně odpovídajících obcích příslušného okresu. Je tedy vždy na znalci, aby po zjištění ceny dle cenového předpisu posoudil, zda v daném případě odpovídá i obvyklé ceně v konkrétním případě, a pokud tak není, stanovil ji pokud možno jinými použitelnými metodami.

2. *Analýza trhu*

Vychází se z přímého porovnání s obdobnými nemovitostmi. Nejdostupnějším a nejčastěji používaným registrem je nabídka nemovitostí na specializovaných internetových serverech. V nich se poměrně dobře odráží obecně vnímaná atraktivita konkrétní lokality i rozvinutost trhu a nepochybně minimálně informativně reflektují aktuální cenovou úroveň.

Zde je však nutné si uvědomit, že inzerované ceny mají charakter cen nabídkových, určených pro pozdější vyjednávání, které zpravidla nebývají v plné výši dosaženy a po určité době od zveřejnění jsou i vícekrát v nabídce korigovány slevami. Naopak, nabízené ceny, které se výrazně odchylují od ekonomické reality, aniž tento fakt reflektují a reagují na něj, nebývají dosaženy vůbec a postupně jsou z nabídky staženy, aniž by došlo k prodeji. Podle ověřených poznatků se dosažená kupní cena v průměru pohybuje o 10 až 20 % níže než nabídková, byla-li tato v nabídkovém procesu navržena s ohledem na možnosti trhu.

3. *Výnosová hodnota*

Výnosovou hodnotou se rozumí schopnost nemovitosti, tj. pozemku, či pozemku a stavby na něm, vytvářet výnos. Zjednodušeně lze za hodnotu takto vypočítanou považovat jistinu uloženou v bance, ze které ukladateli plyne stejný úrok jako roční výnos z nemovitosti. Matematické vyjádření výnosové hodnoty pak je:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný roční výnos} * 100\%}{\text{úroková míra kaspitalizace v \%}}$$

- úroková míra kapitalizace zde vyjadřuje rychlost návratnosti vložené investice do té které nemovitosti v závislosti na jejím určení dle převažujícího využití
- stabilizovaný roční výnos je rozdíl mezi sumou dosažitelných příjmů z pronájmu nemovitostí a náklady na jejich tvorbu

Pro potřeby a rozsah tohoto odhadu v závislosti na jeho účelu (odhad možné výše zpeněžení konkursní podstaty) považuje znalec v intencích definice §2 zák.č. 151/1997 Sb. (na str. 5 tohoto odhadu tučně zvýrazněno) za postačující provést analýzu trhu, doplněnou určením stupně rozestavěnosti RD č.p. 156 dle vyhlášky. 443/2016 .

C.1. Analýza trhu – přímé porovnání

C.1.1. RD čp.156 včetně funkčního celku

Samotné přímé porovnání spočívá v tom, že nemovitost, jejíž obvyklá (tržní) cena má být stanovena, je porovnána s dostatečně velkým souborem obdobných nemovitostí (za vypovídající počet je považováno pět prvků), které byly v nedávném čase (obvykle se uvažuje s intervalem půl roku) ve stejném, nebo podobném místě za známou cenu prodány, nebo je známá cena, za kterou jsou nabízeny. Vychází se z předpokladu, že mezi souhrnem parametrů nemovitosti (její užitnou hodnotou, atraktivitou, technickým stavem, polohou atd.) a její cenou existuje úměra. Vyčíslením odlišností zmíněných veličin (v posudku jsou k tomu použity koeficienty K_1 až K_6) je pak vyjádřen vzájemný poměr mezi posuzovanou nemovitostí a jednotlivými srovnávacími objekty a následným výpočtem je pak možné aproximovat předpokládanou dosažitelnou cenu. Konkrétně tak, že známá dosažená cena (resp. cena, o níž se předpokládá, že bude dosažena), té které srovnávací nemovitosti je vydělena celkovým koeficientem odlišnosti (součin koeficientů K_1 až K_6) a cena takto vypočítaná je cenou, za kterou by měla být prodána oceňovaná nemovitost, pokud by tato byla odvozena od konkrétní srovnávací nemovitosti. Tento postup je proveden u všech

srovnávacích nemovitostí a za nejpravděpodobnější výslednou cenu je považován aritmetický průměr všech parciálně určených cen. Takto určená cena se pak může týkat jak měrné jednotky (m^3 obestavěného prostoru, m^2 podlahové plochy atp.) tak i objektu jako celku. V tomto posudku je zvolen postup, při kterém jsou porovnány nemovitosti jako celky, což je podle autora tohoto posudku postup správnější. Vztažení ceny k měrné jednotce a následný výpočet celkové ceny jako součin ceny za měrnou jednotku počtem měrných jednotek totiž málo kdy reflektuje specifické intervaly dosažitelných cen v závislosti na velikosti posuzovaného objektu. Například rodinný dům o velikosti podlahové plochy 300 m^2 se neprodává za dvojnásobnou cenu rodinného domu o velikosti podlahové plochy 150 m^2, důležitější než jejich celková výměra je fakt, že se jedná o objekt s parametry rodinného domu (samostatné bydlení, zahrada, garáž, vedlejší stavby atd.), takže při přepočtu na 1 m^2 podlahové plochy jsou rodinné domy o nižší výměře prodávány „dráž" než domy o vyšší výměře podlahové plochy nebo obestavěného prostoru. Samotné přímé srovnání je provedeno v příloze č.7, ve které jsou specifikovány jednotlivé koeficienty odlišnosti K_1 až K_6. V souladu s předpoklady uvedenými na str. 1 jsou ceny nabízených zemědělských areálů korigovány koeficientem 0,8.

V úvodu analýzy aktuální nabídky je možné konstatovat, že v obci Zlechov byly ke dni zpracování odhadu nabízeny dvě nemovitosti, jejichž velikost a technické parametry jsou použitelné pro přímé porovnání s odhadovanou nemovitostí. Další srovnávací nemovitosti (celkem pět), které se svou velikostí, stářím, technickým stavem, umístěním atp. nejvíce podobají posuzované nemovitosti, byly vyhledány v bezprostředním okolí oceňované nemovitosti, tzn. do vzdálenosti cca 8km. Detailní popis viz str. 10-16.

Srovnávací objekty

Srovnávací RD č.1 Staré Město, Mahenova 240m², pozemek 240 m²

Prodej rodinného domu 240 m², pozemek 240 m² Mahenova, Staré Město 4 399 500 Kč

Nabízíme k prodeji krásný a udržovaný rodinný dům ve Starém Městě u Uherského Hradiště s garáží a se zahradou. Dům má 2 patra a je podsklepený. Na zahradě se nachází zahradní domek, který slouží i jako sklep k uskladnění zeleniny. V přízemí domu se nachází vstupní hala a obývací pokoj, který směřuje na zahradu. U tohoto pokoje je malá kuchyňka, která sousedí i se zimní zahradou. V druhé polovině domu se pak nachází prostorná garáž. Na patře jsou 3 ložnice a obývací pokoj a další kuchyň. Nově rekonstruovaná koupelna se sedací vanou je na patře. Záchody jsou v domě dva, jeden v přízemí a druhý na patře. Dům je podsklepen, s vlastní kotelnou. Stěny v domě jsou obloženy dřevem, ve vstupní hale se nachází i vestavěné skříně. V domě je několik prostor určených ke skladování. Dům je čistý a udržovaný, vhodný k okamžitému nastěhování. Výhodné financování zajistíme.

- Celková cena: **4 399 500 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Poznámka k ceně: **cena zahrnuje právní služby RK**
- ID zakázky: **600078**
- Aktualizace: **13.09.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Řadový**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **3 včetně 1 podzemního**
- Plocha zastavěná: **111 m²**
- Užitná plocha: **240 m²**
- Plocha podlahová: **222 m²**

- Plocha pozemku: **240 m²**
- Plocha zahrady: **129 m²**
- Sklep: **50 m²**
- Parkování: **1**
- Rok rekonstrukce: **2014**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální plynové**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **120V, 230V, 400V**
- Doprava: **Silnice**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **Částečně**
- Výtah:

Kontaktovat:

Zákaznická linka

- Tel.: 800 100 446
- Mobil: 739 545 999
- Email: info@mmreality.cz

- M&M reality
- Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město
- http://www.mmreality.cz

Srovnávací RD č.2 Staré Město, Kunovice 300 m², pozemek 589 m²

Prodej rodinného domu 300 m², pozemek 589 m² Kunovice, okres Uherské Hradiště 4 700 000 Kč

Nabízíme vám k prodeji prostorný rodinný dům 8+1 v řadové zástavbě. Dům prošel velkou rekonstrukcí. V přízemí se nachází prostorná garáž na dvě auta, velká prádelna se vstupem do dvora, sprchový kout, WC a samostatný pokoj. V 1.NP je kuchyně, obývací pokoj, dvě ložnice, koupelna a samostatné WC. Ve 2.NP jsou čtyři samostatné pokoje, koupelna a samostatné WC. V jednom z pokojů je vyvedena voda i odpady, proto je možné z tohoto pokoje vybudovat kuchyň. Všechny pokoje jsou neprůchozí, prostorné, prosluněné a v každém NP je lodžie. V domě jsou nové rozvody vody, elektřiny i plynu, nové omítky, proběhla rekonstrukce koupelen i WC, je nová střecha včetně krovů a trámů, dům je celý zateplený. Za domem je dvůr se zahradou. Dům je velmi prostorný, vhodný pro velkou rodinu, ale také je dům vhodný ke komerčním účelům, nebo také je možné dům využít jako penzion. Domluvte si prohlídku s makléřkou.

- Celková cena: **4 700 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **65:N45910**
- Aktualizace: **13.09.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Řadový**
- Typ domu: **Patrový**
- Užitná plocha: **300 m²**
- Plocha pozemku: **589 m²**
-
-
-
-
- Parkování:
-
- Garáž:
- Voda: **Místní zdroj, Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Silnice, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

Lenka Juřenová

- Mobil: +420 800 050 243
- Email: kancelar@sdk-reality.cz

SDK reality

- SDK reality
- Růžová 1238, 68601 Uherské Hradiště
- http://www.sdk-reality.cz
- Více o společnosti »

Srovnávací RD č.3 Zlechov, 120m², pozemek 2580 m²

Prodej rodinného domu 3 900 m², pozemek 2 580 m² Zlechov,

Nabízíme k prodeji dům 4+1 v obci Zlechov. Dům je tři roky po velmi vydařené rekonstrukci ve stylu modernějšího moravského Slovácka. Z 80% použité dřevo v celém komplexu domu působí velmi útulně a navozuje příjemné prostředí pro klidné bydlení v klidné lokalitě obce. Z domu i z garáže se vejde na prostornou terasu z části krytou odkud je výhled na zahradu a prostornější ovocný sad. Doporučujeme prohlídku. Financování zajistíme.

- Celková cena: **4 150 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- ID zakázky: **603164**
- Aktualizace: **15.09.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Řadový**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **3 včetně 1 podzemního**
- Plocha zastavěná: **352 m²**
- Užitná plocha: **3900 m²**

- Plocha podlahová: **120 m²**
- Plocha pozemku: **2580 m²**
- Plocha zahrady: **3333 m²**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální plynové**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **Částečně**

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

Zákaznická linka

- Tel.: 800 100 446
- Mobil: 739 545 999
- Email: info@mmreality.cz

- M&M reality
- Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město
- http://www.mmreality.cz
- Více o společnosti »

Komu

Srovnávací RD č.4 Kostelany nad Moravou 552 m², pozemek 2100 m²

Prodej rodinného domu 552 m², pozemek 2 100 m² Kostelany nad Moravou, okres Uherské Hradiště 8 300 000 Kč

Nabízíme vám luxusní dům v obci Kostelany nad Moravou. Dům prošel celkovou rekonstrukcí v roce 2007 a je řešen v anglickém stylu. Celková plocha pozemku je 2100 m2, přičemž užitná plocha je 552 m2. V přízemí se nachází vstupní chodba, 2 pokoje, veliká kuchyň s jídelnou a odpočívárna s krbem, obrovský obývací pokoj s barem, jídelna též s krbem, technické místnosti a garáž pro 2 auta. V II. patře se nachází 2 pokoje, 1 mezonetový pokoj a ložnice se vstupem na terasu, ještě se tu nachází další velká místnost a čítárna. Celý dům má podlahové topení, vodu napojenou na řád ale i vlastní studnu. Za domem se nachází dvůr, kde je umístěna letní kuchyně s krbem a zabudovaným domácím kinem. Pak je tady zahrada 812 m2 se zahradním domkem, letním posezením a dětským koutem. Ze zahrady je zadní vchod ke břehům řeky Moravy. Doporučujeme prohlídku.

- Celková cena: **8 300 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **104916**
- Aktualizace: **29.08.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Řadový**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **1279 m²**
- Užitná plocha: **552 m²**

- Plocha podlahová: **552 m²**
- Plocha pozemku: **2100 m²**
- Garáž:
- Rok rekonstrukce: **2007**
- Topení: **Lokální tuhá paliva, Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Komunikace: **Dlážděná**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**

Kontaktovat:

Petr Nožička

- Tel.: 800 103 010
- Mobil: 800 103 010
- Email: zakaznicky.servis@rksting.cz

STING

- Realitní kancelář STING, s.r.o.
- Hradební 1306, 68601 Uherské Hradiště
- http://www.rksting.cz
- Více o společnosti »

Komu
zakaznicky.servis@rksting.cz

Srovnávací RD č.5 Kunovice, Na Bělince 175 m², pozemek 450 m²

Prodej rodinného domu 175 m², pozemek 450 m² Na Bělince, Kunovice 4 350 000 Kč

Nabízíme exkluzivně k prodeji řadový rodinný dům 6+1 se zahradou v klidné části města Kunovice u Uherského Hradiště. Dům je ve velmi pěkném udržovaném stavu má 3 podlaží po 137 m2. Má nová eurookna a vyznačuje se velkou hospodárností v nákladech na enegie.Ústřední topení je řešeno na elektřinu a tuhá paliva. Měsíční náklady cca 2500 Kč. Pro více informací a pro sjednání prohlídky kontaktujte realitní kancelář. Do konce září 2017 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,54 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

- Celková cena: **4 350 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **snížená cena**
- ID zakázky: **96486**
- Aktualizace: **29.08.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Řadový**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **3**
- Plocha zastavěná: **137 m²**

- Užitná plocha: **175 m²**
- Plocha podlahová: **274 m²**
- Plocha pozemku: **450 m²**
- Plocha zahrady: **315 m²**
- Garáž:
- Rok rekonstrukce: **2007**
- Topení: **Ústřední tuhá paliva, Ústřední elektrické**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Doprava: **Vlak, Silnice, MHD, Autobus**

- Energetická náročnost budovy: **Třída B - Velmi úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

ing. Stanislav Zacha

- Tel.: 800 103 010
- Mobil: 800 103 010
- Email: zakaznicky.servis@rksting.cz

- Realitní kancelář STING, s.r.o.
- náměstí Míru 5469, 76001 Zlín
- http://www.rksting.cz
- Více o společnosti »

Srovnávací RD č.6 Kunovice, Husitská 250 m², pozemek 440 m²

Prodej rodinného domu 250 m², pozemek 440 m² Husitská, Kunovice 4 490 000 Kč

V zastoupení majitele si Vám dovoluji nabídnout prodej udržovaného rodinného domu v Kunovicích. Dům prošel v roce 2007 p kompletní rekonstrukcí domu. Dům je napojen na vodovodní řád, kanalizaci, vlastní studnu a elektrickou síť 220 / 400 V (nízký tarif). Dispozice domu:
V podkroví je vybudován nový pohodlný byt 3+kk (90 m2) jemuž dominuje obývací prostor s kuchyňským koutem. Romantickou atmosféru a pohodu domova splní krbová kamna. Dispozice dále nabízí pokoj, technickou místnost, ložnici se vstupem na terasu a koupelnu. K bytu náleží prostorná slunná terasa (plocha 16m2) s krásným výhledem na hrad Buchlov - Chřiby.
V přízemí jsou rozlehlé vytápěné prostory, které je možno použít k parkování až šesti aut. Dále je zde kancelář a sociální zázemí. Po úpravě přízemí je možné vybudovat další bytovou jednotku nebo využít prostor pro podnikání (výrobní, skladové, kancelářské či prezentační prostory - dle záměru), rozloha 160 m2, výška až 6 m. Ve sklepních prostorách se nachází domácí vodárna, která je napojena na koupelnu. V půdních prostorech je možno využití úložného místa. Celý dům má podlahové vytápění - elektrické odporové dráty. Celkové měsíční náklady na provoz domu jsou cca 3000,-Kč za elektřinu. Za domem je udržovaná okrasná zahrada poskytující soukromí, bazén s dřevěným molem, filtrací a ohřevem, zastřešená terasa o velikosti 30 m2, pod ní krytý prostor na dřevo a zahradní techniku. Dům se prodává kompletně vybavený a je připraven k okamžitému nastěhování.Celková výměra pozemku je 440 m2. Parkovací plocha před domem 56 m2. Město Kunovice disponuje veškerou občanskou vybavenosti. Přímo za domem je cyklostezka, kterou se dostanete do Veselí nad Moravou nebo do Kroměříže. Vlaková zastávka se vzdálena 3minuty chůze.

Poznámka k ceně: **SLEVA!**

- ID zakázky: **193-N00891**
- Aktualizace: **11.09.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Řadový**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **256 m²**
- Užitná plocha: **250 m²**
- Plocha pozemku: **440 m²**

- Plocha zahrady: **184 m²**
- Plocha bazénu: **4 m²**
- Sklep: **12 m²**
- Garáž:
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Rok rekonstrukce: **2007**
- Topení: **Ústřední elektrické**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Silnice, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**
- Bazén:

V okolí najdete:

- Bus MHD: Kunovice, škola (184 m)
- Vlak: Kunovice zastávka (160 m)
- Bankomat: Bankomat Komerční banky (755 m)
- Pošta: Pošta Kunovice - Česká pošta, s.p. (634 m)
- Lékárna: Mgr. Anna Fikselová (792 m)
- Sportoviště: Koupaliště města Kunovice (1911 m)
- Restaurace: Restaurace OK-Bar (380 m)
- Obchod: COOP (191 m)
- Škola: ZŠ Kunovice (210 m)

Kontaktovat:
Kateřina Háblová

- Mobil: +420 774 146 986
- Email: katerina.hablova@re-max.cz

Srovnávací RD č.7 Zlechov, 136 m², pozemek 517 m²

Prodej rodinného domu 136 m², pozemek 517 m² Zlechov 2 400 000 Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu 4+kk obec Zlechov, okres Uherské Hradiště. Nabízený rodinný dům je přízemní, rohový o velikosti 4+kk, v klidné části obce Zlechov. RD je po částečné rekonstrukci (2010) nová střecha, izolace, nové koupelny. Samozřejmě se pro mladou rodinu nabízí modernizace domu s možností rozšíření o půdní vestavbu. Dům je vytápěn elektrickým kotlem na nižší sazbu a je připraven na krb s tepelnými průduchy. Dispozičně je dům řešen : vstupní chodba, pokoj s koupelnou se sprchovým koutem, obývací pokoj , pokoje, kuchyně, koupelna s vanou, samostatné WC, technická místnost. Z obývacího pokoje je vstup na terasu se zahradou. Podlahy v domě jsou betonové, v chodbě, obývacím pokoji , kuchyni a v koupelnách dlažba. K domu náleží garáž, zahrada a cihlová kůlna na dřevo. Dům je napojen na přípojku vody, elektriky, kanalizaci a přípojka plynu je před domem.Vytápění je zde elektřinou na zvýhodněný tarif. Měsíční náklady na bydlení 2900,- Kč. Energetická náročnost budovy bude vyhotovena a předána novému majieteli, zatím uvedeno G. Obec Zlechov disponuje veškerou občanskou vybaveností s výbornou dostupností do města Uherského Hradiště - cca 7 Km. Pro více informací kontaktujte makléřku. Rádi Vám pomůžeme s hypotékou na nabízený dům. Ev. číslo: 607572.

- Celková cena: **2 400 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **SLEVA**
- ID zakázky: **608186**
- Aktualizace: **04.09.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Rohový**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **1**

- Plocha zastavěná: **136 m²**
- Užitná plocha: **136 m²**
- Plocha podlahová: **136 m²**
- Plocha pozemku: **517 m²**
- Parkování: **1**
- Garáž:
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**
- Bazén:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Cena nemovitosti RD č.p. 156 včetně funkčního celku odvozená přímým porovnáním

činí dle přílohy č. 7 celkem 3.845.450,-Kč. Tato cena je však dosažitelná po dokončení obytného podkroví a z hlediska relevantnosti závěrů o dosažitelné (obvyklé) ceně je nutné tyto náklady určit podle stupně rozestavěnosti. K tomu na str. 17 - 24 použit postup dle § 13 vyhlášky Sb. 443/2016.

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 13.09.2017:

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	RD Zlechov čp. 156
Adresa předmětu ocenění:	Zlechov 156 687 10 Zlechov
LV:	1917
Kraj:	Zlínský
Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Zlechov
Katastrální území:	Zlechov
Počet obyvatel:	1 670

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 215,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **413,00 Kč/m²**

2. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 13.09.2017 za přítomnosti Ing. Petra Sedláčka a paní Simony Kňourkové.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby:	Vlastimil Kňourek, č. p. 156, 687 10 Zlechov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2 Simona Kňourková, č. p. 156, 687 10 Zlechov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Vlastníci pozemku:	Vlastimil Kňourek, č. p. 156, 687 10 Zlechov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2 Simona Kňourková, č. p. 156, 687 10 Zlechov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

4. Obsah znaleckého posudku

1. Rozestavěný rodinný dům Zlechov 156

2. Dvojgaráž
3. Stavební pozemky St. 12/1, St. 12/2 a zastavitelný pozemek 3/2

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}900}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
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	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - stavba ve stabilizovaném území	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,936**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **1,040**

1. Rozestavěný rodinný dům Zlechov 156

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m²]
1.NP	17,5*9,5+5,3*5	=	192,75
podkroví	17,5*9,5+5,3*5	=	192,75

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	192,75 m²	3,36 m
podkroví	192,75 m²	4,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m³]
1.NP	647,64	=	647,64 m³
	433,69	=	433,69 m³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	647,64 m³
	NP	433,69 m³
Obestavěný prostor - celkem:		1 081,33 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	keramické MIAKO s betonovou mazaninou	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnější obklady	sokl - keramické obklady	S	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
12. Dveře	bezpečnostní	N	100
13. Okna	dřevěná eurookna	N	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha	N	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	plynový kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel + nepřímotopný zásobník	N	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka a vestavěné spotřebiče	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout	N	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	okenní žaluzie, rozvod TA pod	S	100

omítkou

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	7,49	100,00	7,49
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	19,36	20,00	3,87
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,22	100,00	7,22
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	6,67	100,00	6,67
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,11	100,00	3,11
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	100	1,54	1,39	1,27	80,00	1,02
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,30	90,00	4,77
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,56	100,00	2,56
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50	0,46	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,10	100,00	2,10
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	0,91	70,00	0,64
12. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93	4,50	100,00	4,50
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01	7,32	100,00	7,32
14. Podlahy obytných místností	N	2,20	100	1,54	3,39	3,10	50,00	1,55
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	0,91	80,00	0,73
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	4,75	80,00	3,80
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	3,93	80,00	3,14
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,55	100,00	0,55
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	2,92	80,00	2,34
20. Zdroj teplé vody	N	1,90	100	1,54	2,93	2,68	100,00	2,68
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50	0,46	100,00	0,46
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	2,83	60,00	1,70
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,46	100,00	0,46
24. Vnitřní vybavení	N	4,10	100	1,54	6,31	5,76	100,00	5,76
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,27	100,00	0,27
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,11	100,00	3,11
Součet upravených objemových podílů:					109,46	Rozestavěnost: **77,81**		
Koeficient vybavení K_4:					**1,0946**			

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0946
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 465,22**
Plná cena: 1 081,33 m^3 * 5 465,22 Kč/m^3	=	**5 909 706,34 Kč**

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,7781
Nedokončená stavba	=	**4 598 401,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 101 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 11 / 101 = 10,9 %

Koeficient opotřebení: (1- 10,9 % / 100)	*	0,891
Nákladová cena stavby CS_N	=	**4 097 175,83 Kč**
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	**4 261 062,86 Kč**
Rozestavěný rodinný dům Zlechov 156 - zjištěná cena	=	**4 261 062,86 Kč**

2. Dvojgaráž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	11 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 176,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	6,0*6,0	=	36,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	36,00 m^2	2,50 m

Obestavěný prostor

1.NP:	36*2,5	=	90,00 m^3
zastřešení:	6*6*(5,6-2,5)/2	=	55,80 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**145,80 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	**č.**	**V_i**
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové se střechou – krovem umožňující zřízení podkroví	I	typ A
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 11 let:

s = 1 - 0,005 * 11 = **0,945**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{5} V_i) * V_6 * 0{,}945 = \mathbf{0{,}992}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,040**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 176,- Kč/m^3 * 0,992 = 1 166,59 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 145,80 m^3 * 1 166,59 Kč/m^3 * 1,000 * 1,040= 176 892,37 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 176 892,37 Kč

3. Stavební pozemky St. 12/1, St. 12/2 a zastavitelný pozemek 3/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,040**

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 = 1,000 * 1,000 * 1,040 = **1,040**

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	413,-	1,040		429,52
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasíťovaný				
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	413,-	1,040		429,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	12/1	673,00	429,52	289 066,96
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	12/2	58,00	429,52	24 912,16

§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	nádvoří zahrada	3/2	1 464,00	429,52	628 817,28
Stavební pozemky - celkem			2 195,00		**942 796,40**

Stavební pozemky St. 12/1, St. 12/2 a zastavitelný pozemek 3/2 - zjištěná cena = **942 796,40 Kč**

REKAPITULACE

1. Rozestavěný rodinný dům Zlechov 156 — 4 261 062,90 Kč
2. Dvojgaráž — 176 892,40 Kč
3. Stavební pozemky St. 12/1, St. 12/2 a zastavitelný pozemek 3/2 — 942 796,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 5 380 751,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 5 380 750,- Kč

slovy: Pětmilionůtřistaosmdesáttisícsedmsetpadesát Kč

Z postupu na str. 17 - 24 tohoto posudku je podstatný určený **stupeň rozestavěnosti** (na str. 21 barevně zvýrazněno), který činí **77,81%**, a dále **cena stavebních pozemků dle vyhlášky Sb. 443/2016**, která by zřejmě byl základem pro jednání o vykoupení části pozemku 3/2 pro zřízení místní komunikace (viz str. 6). Tato činí (viz str. 23) **429,52 Kč/m^2**. Stupeň rozestavěnosti je blízký stupni rozestavěnosti uvedenému v Odhadu tržní hodnoty nemovitosti č. 488/12/2012 (viz podklad č.1), který zde činí 84% a náklady na dokončení objektu jsou uvažovány 550.000,-Kč do 790.000,-Kč v závislosti na množství dokončovacích prací provedených svépomocí. Znalec pro potřeby tohoto posudku uvažuje náklady na dokončení ve výši cca 800.000,-Kč.

Z výše uvedeného plyne, že po odečtu nákladů na dokončení objektu ve výši cca 850.000,-Kč činí odhadovaná dosažitelná cena cca 3.050.000,-Kč. (3.845.450,0Kč - 800.000,0Kč)

Odhadovaná cena RD čp. 156 včetně funkčního celku, tj.:

- **parcela č. st. 12/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 673 m^2, jejíž součástí je stavba – budova s č.p. 156, objekt pro bydlení**

a

- **parcela č. st. 12/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 58 m^2, jejíž součástí je stavba bez čp/č. ev. - garáž**

včetně všech příslušenství, venkovních úprav a porostů činí cca:

3.050.000,-Kč (třimilionypadesáttisíc korun českých)

C.1.2. Zastavitelný pozemek p.č. 3/2

Ze zjištění a závěrů konstatovaných na str. 6, 23 a 24 plyne, že pozemek p.č. 3/2 o výměře 1464m^2 je dle platného územního plánu obce zastavitelný (v ÚP již veden jako zastavěný), když v rozsahu odhadnutém na cca 240m^2 je na něm uvažováno s vybudováním komunikace. Znalec předpokládá, že tato část pozemku by byla vykupována minimálně za cenu platnou dle vyhlášky Sb. 443/2016, která k datu ocenění činí 429,52 Kč/m^2, tedy za cenu 429,52Kč/m^2 x 240 m^2, tj. 103.085,-Kč. Zbývající, neblokovanou část pozemku lze prodat jako stavební parcelu, která má všechny sítě v obci (voda, kanalizace, plyn, elektřina) dovedené k hranici pozemku. Toto znalec dne 15.09.2017 telefonicky ověřil u starosty obce Ing. Ondřeje Machaly, stejně jako přibližnou cenou hladinu prodejů stavebních parcel v obci, která se pohybuje v intencích cca 800 - 1 200 Kč/m^2. Pro potřeby tohoto posudku znalec uvažuje se spodní hranicí, tj. 800,-Kč/m^2. Za volně prodejnou část pozemku o rozloze 1.464m^2 - 240m^2 tj. 1.224m^2 tak lze uvažovat s dosažitelnou částkou 800 x 1224 = 979.200,-Kč.

Rekapitualce:

1.	část pozemku 3/2 určená pro vybudování komunikace cca	100.000,-Kč
2.	volně prodejná část pozemku 3/2 cca	950.000,-Kč
	celkem	1.050.000,-Kč

Odhadovaná cena zastavitelného pozemku p.č. 3/2 o výměře 1.464,-m^2:

1.050.000,-Kč (jedenmilionpadesáttisíc korun českých)

D. Závěr

Odhad ceny nemovitostí zapsaných na LV č. 1917 pro k.ú. Zlechov zjištěný metodou přímého porovnání činí dle bodu C. 1 cca 4.100.000 tis Kč. Znalec tuto cenu na základě osobních zkušeností s prodejem obdobných nemovitostí považuje za dosažitelnou.

Dosažitelnou cenu nemovitostí zapsaných na LV č. 1917 pro k.ú. Zlechov u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště včetně jejich příslušenství odhaduji ke dni podání na základě přímého porovnání s nabízenými srovnatelnými nemovitostmi částkou cca

4.100.000,-Kč (čtyřimilionyjednostotisíc Kč)

Vypracoval: V Brně, dne 19.09.2017

Ing. Vladimír Provazník

znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí n.L. z 15.12.1992, zn. Spr. 5701/92 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Přílohy:

1. Seznam nemovitostí na LV č. 1917 pro Katastrální území Zlechov v územním obvodu, kde správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště (1 str.)
2. Informace o pozemku st. 12/1 v k.ú. Zlechov, obec Zlechov, okres Uherské Hradiště, jehož součástí je budova s číslem popisným č.p. 156, objekt k bydlení (1 str.)
3. Informace o pozemku parc.č. 12/2 v k.ú Zlechov, obec Zlechov, okres Uherské Hradiště, jehož součástí je stavba bez čp/č. ev., garáž (1 str.)
4. Informace o pozemku parc.č. 3/2 v k.ú. Zlechov, obec Zlechov, okres Uherské Hradiště (1 str.)
5. Kopie katastrální mapy k.ú. Zlechov (1 str.)
6. Letecký snímek nemovitostí v k.ú. Zlechov zapsaných na LV 1917 (1 str.)
7. Odvození ceny nemovitostí Zlechov 156 komparací se srovnávacími objekty (zpracováno v tabulce excel - 1 str.)
8. Fotodokumentace (2 str..)

Příloha č.1

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**1917**
Katastrální území:	Zlechov [793248]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Křourek Vlastimil, č. p. 156, 68710 Zlechov	1/2
Křourková Simona, č. p. 156, 68710 Zlechov	1/2

Pozemky

Parcelní číslo

st. 12/1; součástí pozemku je stavba

st. 12/2

3/2

Stavby

Číslo

bez čp / č. ev., garáž, na pozemku p. č. st. 12/2

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14.09.2017 17:00:02.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Příloha č.2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 12/1
Obec:	Zlechov [592862]
Katastrální území:	Zlechov [793248]
Číslo LV:	1917
Výměra [m^2]:	673
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Zlechov [193241]; č. p. 156; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 12/1
Stavební objekt:	č. p. 156
Adresní místa:	č. p. 156

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kňourek Vlastimil, č. p. 156, 68710 Zlechov	1/2
Kňourková Simona, č. p. 156, 68710 Zlechov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kňourek Vlastimil

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kňourková Simona

Zahájení exekuce - Kňourek Vlastimil

Zahájení exekuce - Kňourková Simona

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště

Příloha č.3

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 12/2
Obec:	Zlechov [592862]
Katastrální území:	Zlechov [793248]
Číslo LV:	1917
Výměra [m²]:	58
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č. ev., garáž

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kňourek Vlastimil, č. p. 156, 68710 Zlechov	1/2
Kňourková Simona, č. p. 156, 68710 Zlechov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kňourek Vlastimil

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kňourková Simona

Zahájení exekuce - Kňourek Vlastimil

Zahájení exekuce - Kňourková Simona

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14.09.2017 17:00:02.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Příloha č.4

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3/2
Obec:	Zlechov [592862]
Katastrální území:	Zlechov [793248]
Číslo LV:	1917
Výměra [m^2]:	1464
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kňourek Vlastimil, č. p. 156, 68710 Zlechov	1/2
Kňourková Simona, č. p. 156, 68710 Zlechov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
35600	1464

Omezení vlastnického práva

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kňourek Vlastimil

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kňourková Simona

Zahájení exekuce - Kňourek Vlastimil

Zahájení exekuce - Kňourková Simona

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

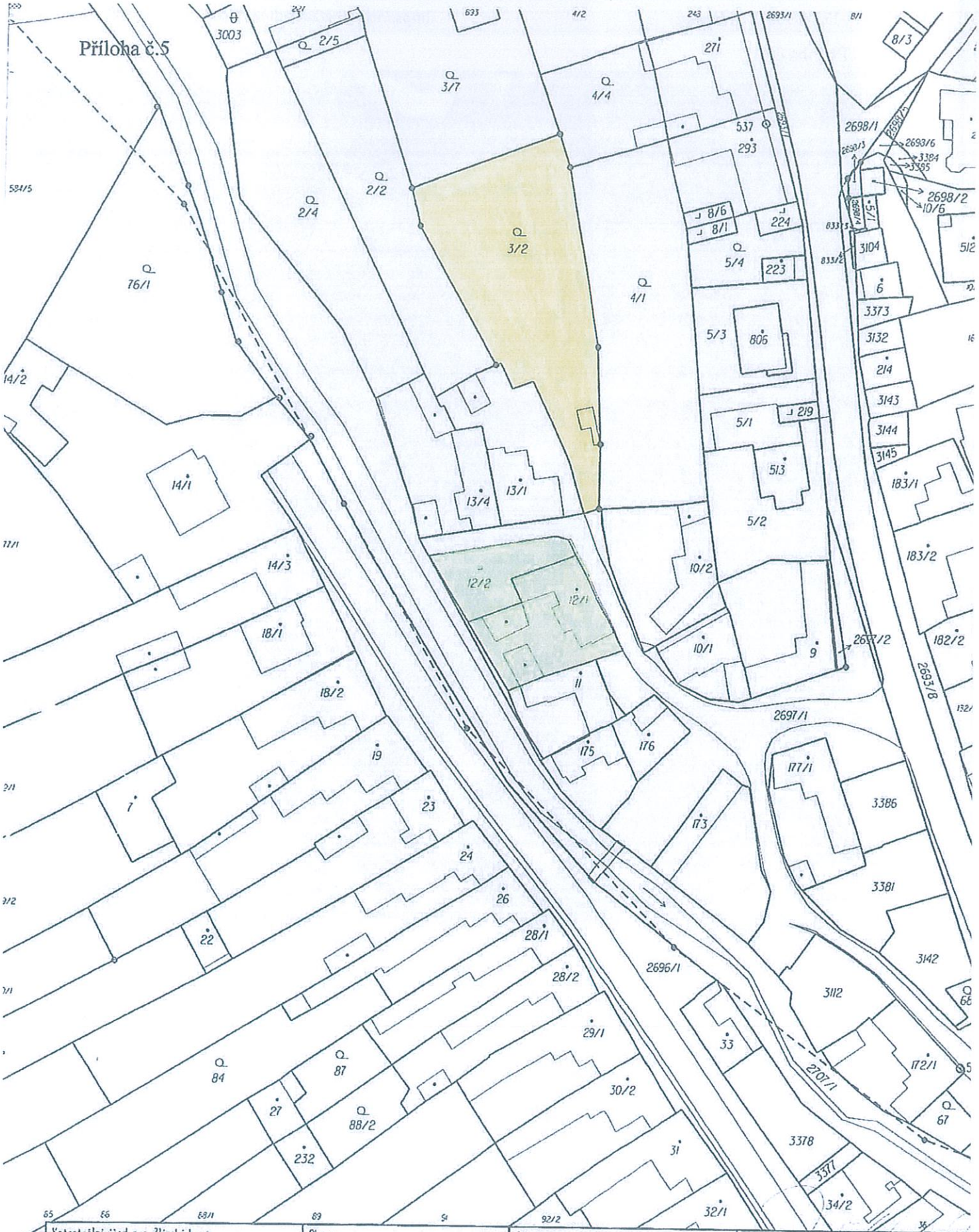
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 14.09.2017 17:00:02.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální , Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Příloha č.5



Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště	Okres: Uherské Hradiště	Obec: Zlechov
Kat. území: Zlechov	Mapový list č.: NAPAJEDLA 7-9/43	Měřítko: 1:1000

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k: 7. 12. 2012, 10:26:17	Vyhotovil: Petříková Darina	Dne: 07.12.2012 10:26:17

Podpis: Darina PETŘÍKOVÁ
Číslo: 301-2057/2012
Razitko

Správní poplatek uhrazen v hotovosti
ve výši 7,- Kč dne

Příloha č.6

0 12 24 36
m
MAPY.CZ
9. 8. 2014, © Seznam.cz, a.s., © www.basemap.at, © Microsoft Corporation, © OpenStreetMap

Příloha č. 7

Odvození ceny oceňovaného objektu Zlechov čp. 156 komparací se srovnávacími objekty

		Technické parametry srovnávacích objektů					cena a její redukce na pramen			koeficienty odlišnosti oceňovaného a srovnávaného objektu							
poř. č. srovnávacího objektu	poloha objektu	zastavěná plocha m2	podlahová plocha m2	pozemek včetně stavby m2	počet pater	příslušenství a garáž	Požadovaná cena Kč	koeficient pramene ceny	Předp. dosažitelná cena	K_1	K_2	K_3	K_4	K_5	K_6	K_O	odvozená cena oceňovaného objektu
1	Staré Město	111	222	240	2NP + sklep	garáž v domě	4 399 500	0,8	3 519 600	1,10	0,80	1,00	1,00	0,90	1,00	0,79	4 443 939
2	Kunovice		300	589	3 NP	garáž v domě	4 700 000	0,8	3 760 000	1,10	1,00	0,95	1,00	0,90	1,00	0,94	3 997 873
3	Zlechov	352	120	3900	1NP + podkroví	garáž v domě	4 150 000	0,8	3 320 000	1,00	1,70	0,95	0,90	2,00	1,10	3,20	1 038 246
4	Kostelany	1279	552	2100	2 NP	garáž, letní kuchyně	8 300 000	0,8	6 640 000	1,00	1,70	1,30	1,30	1,80	1,20	6,21	1 069 987
5	Kunovice	137	274	450	3 NP	garáž, zahr. domek	4 350 000	0,8	3 480 000	1,10	0,85	0,95	1,00	0,80	0,90	0,64	5 441 411
6	Kunovice	256	250	440	2 NP	garáž, nadzemní bazén	4 490 000	0,8	3 592 000	1,10	0,85	0,95	1,00	0,80	0,85	0,60	5 946 921
7	Zlechov	136	136	517	NP + část. podkro	chybí	2 400 000	0,8	1 920 000	1,00	0,70	0,90	0,80	0,90	0,85	0,39	4 979 770
																průměr	**3 845 450**

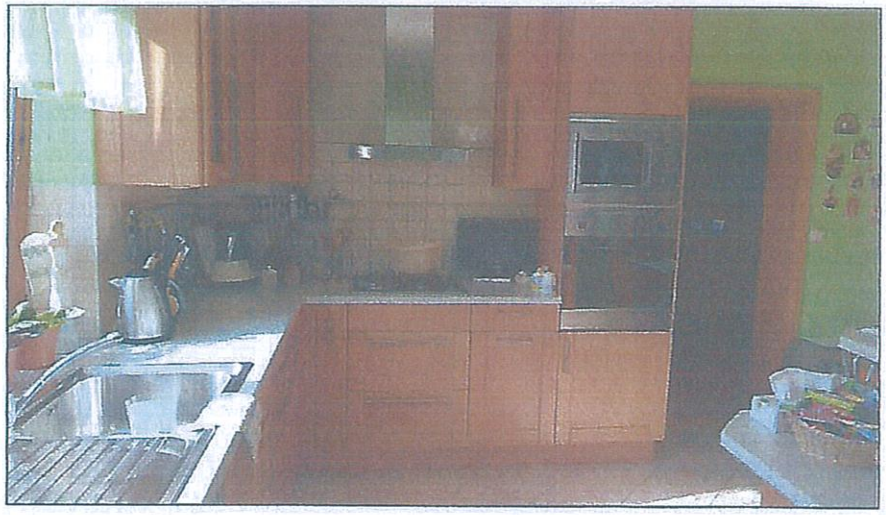
oc. objekt	193	327	731	1 + část. podkroví	2 x garáž, dílna

K_1 poloha nemovitosti
K_2 velikost nemovitosti
K_3 stáří, typ a technický stav
K_4 garáž a příslušenství nemovitosti
K_5 velikost a využití pozemku
K_6 názor znalce
K_O koeficient odlišnosti $K_O = K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$

Příloha č. 8 Fotodokumentace

Zlechov čp.156 pohled z nároží

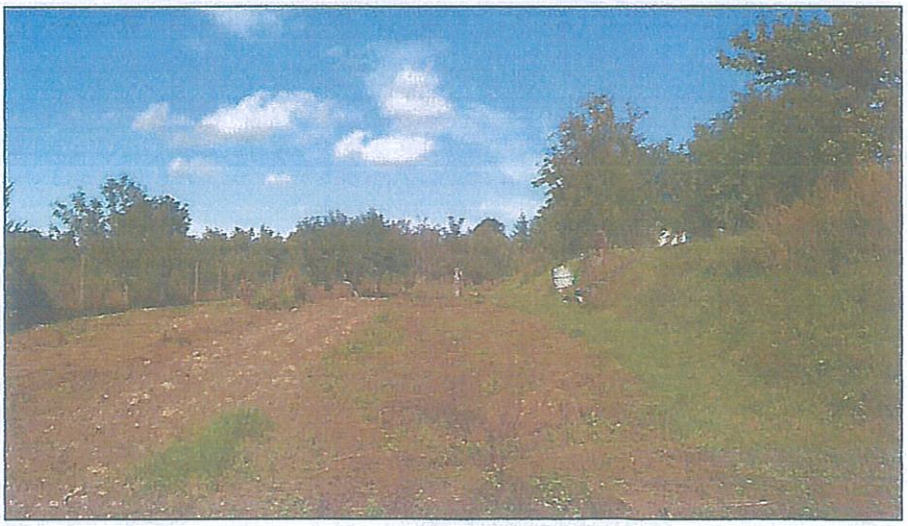
Zlechov čp. 156 pohled ze dvora



Zlechov č.p. 156 kuchyně

Zlechov č.p. 156 koupelna

Zlechov č.p. 156 záchod



Zlechov pozemek 3/2