

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 6964-1507/2018

Objednatel znaleckého posudku: Ing. Michal Zámečník
Čechyňská 361/16
602 00 Brno
IČ: 46269291
insolvenční správce dlužníka HITOP TRADE s.r.o.

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení sp. zn. KSBR 39 INS
15822 / 2011.

Adresa předmětu ocenění: Františka Kokeše 1107, Hulín, okres Kroměříž

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 06.09.2018

Zpracováno ke dni: 06.09.2018

Zhotovitel: XP invest, s.r.o.
Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 19.09.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 1107 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 1797/1, 1797/2 v obci Hulín, okres Kroměříž, katastrální území Hulín.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 1107, obec Hulín
Adresa předmětu ocenění:	Františka Kokeše 1107, Hulín, okres Kroměříž
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Kroměříž
Obec:	Hulín
Ulice:	Františka Kokeše
Katastrální území:	Hulín

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 01.03.2017 a 06.09.2018.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 14.09.2018
- snímek katastrální mapy
- mapa záplavových území dostupná na <http://www.dibavod.cz>
- místní šetření ze dne 01.03.2017 a 06.09.2018
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené dne 01.03.2017 účastníky místního šetření manželi Cejpkovými
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů a nabídek podobných nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

HITOP TRADE s.r.o., Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 1107 vč. příslušenství a pozemky parc. č. 1797/1, 1797/2 v obci Hulín, okres Kroměříž, katastrální území Hulín.

6. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o samostatný rodinný dům o dvou nadzemních podlažích, bez podzemního podlaží. Konstrukci domu tvoří polystyrénové tvárnice vylévané betonem, základy domu jsou betonové pasy izolované. Tloušťka zdiva je 25 cm. Stropy domu jsou nespalné s rovným podhledem. Vnější omítky jsou březolité, vnitřní omítky domu jsou vápenné. Střecha je rovná, krytinu tvoří střešní folie Fatrafol 810. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům byl postaven v roce 1973 a rekonstruován v roce 2001, kdy byla zbudována koupelna v 1. NP a upravena dispozice 1. NP a dále v roce 2007, kdy byla osazena plastová okna v 2. NP a jedno v 1. NP a dále v roce 2013, kdy byla rekonstruována střecha.

Dispozice rodinného domu je 4+1. V 1. NP se nachází předsíň, kotelná, prádelna, sušárna, WC, koupelna. V 2. NP se nachází hala, 4x pokoj, předsíň, kuchyně, jídelna, koupelna, WC, terasa. Podlahová plocha domu činí asi 205 m².

Okna v domě jsou z části plastová a z části dřevěná. Okna obytných místností domu jsou orientována na východní/západní stranu. Koupelna je vybavena klasickou vanou nebo sprchovým koutem, WC jsou vybavena klasickou splachovací toaletou. Interiérové dveře v domě jsou dřevěné, z části prosklené a z části plné, zárubně dveří jsou ocelové. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků. V obytných místnostech tvoří podlahu koberce na cementovém potěru nebo pouze cementový potěr, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu pvc a v ostatních místnostech tvoří podlahu keramická dlažba. Další vybavení domu tvoří běžné osvětlovací lustry, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů.

Dům je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plynovod není zaveden – přípojka zbudována před domem. Ústřední vytápění v rodinném domě zajišťuje elektrokotel nebo kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje v domě bojler.

Zdivo rodinného domu se nachází ve stavu před částečnou rekonstrukcí. Střešní krytina rodinného domu je v bezvadném stavu. Rozvody v domě se nachází ve stavu před částečnou rekonstrukcí či výměnou. Okna se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Vybavení domu se nachází ve stavu před modernizací. Jedná se o standardně řešený rodinný dům se zanedbanou údržbou a předpokladem menších stavebních úprav.

Na pozemku o celkové výměře 939 m² se nachází ovocné a okrasné dřeviny. Spolu s rodinným domem jsou předmětem ocenění i sklad a přístřešek. Venkovní úpravy jsou běžného rozsahu a provedení.

Samotný pozemek je rovinatý, oplocení tvoří plot z ocelových plotových rámu na podezdívce před domem a pletivo do ocelových sloupků v zahradě.

Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Z hlediska polohy se dům nachází na severním okraji obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami. Lokalita má dostačující vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Z hlediska dostupnosti kultury je v místě pouze částečná vybavenost. Vybavenost pro sportovní vyžití je v lokalitě pouze částečná. Nejdůležitější úřady se nachází v místě, ostatní jsou v dojezdové vzdálenosti.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě parků je v bezprostřední blízkosti objektu. Jedná se o lokalitu s nízkým nebezpečím výskytu záplav, tzv. 100-leté vody.

V místě se nenachází zastávka MHD, pouze zastávka autobusových a vlakových dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u rodinného domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	2
	Počet podzemních podlaží :	0
	Dům byl postaven v roce :	1973 (stáří 44 let)
	Rok rekonstrukce RD:	2001/2007/2013
	Rozsah rekonstrukce RD:	koupelna v přízemí / osazení plastových oken v patře a jedno v přízemí / střecha
	Základy :	betonové pasy izolované
	Konstrukce :	polystyrénové tvárnice vylévané betonem
	Tloušťka zdiva:	25 cm
	Stropy :	nespalné s rovným podhledem
	Střecha :	rovná
	Krytina střechy :	střešní folie Fatrafol 810
	Klempířské prvky :	plechové-pozinkované
	Vnější omítky:	břizolit
	Vnitřní omítky:	vápenné
	Typ oken v domě :	v části domu dřevěná, v části domu plastová
	Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na východní/západní stranu
	Vybavení koupelny :	klasická vana / sprchový kout
	Toaleta :	klasické splachovací toalety
	Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	ocelové
	Vnitřní dveře :	v části prosklené, v části plné
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
	Kuchyňská linka :	ano, bez vestavěných spotřebičů
	Dispozice rodinného domu :	4+1
	Popis místností podle podlaží:	1. NP: předstíň, kotelna, prádelna, sušárna, WC, koupelna 2. NP: hala, 4x pokoj, předstíň, kuchyně, jídelna, koupelna, WC, terasa
	Elektřina :	připojení k rozvodné síti, 380 a 220 V
	Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
	Svod splašek :	připojení k obecní kanalizaci
	Plynovod :	ne – přípojka zbudována před domem
	Řešení vytápění v domě :	elektrokotel, kotel na tuhá paliva
	Topná tělesa :	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě:	bojler

	Podlahy v domě :	v obytných místnostech - koberce na cementovém potěru nebo cementový potěr, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - pvc, v ostatních místnostech - keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu:	standardní rodinný dům se zanedbanou údržbou s předpokladem stavebních úprav
	Vady rodinného domu :	vady zdiva - zastaralý prvek před částečnou rekonstrukcí/výměnou, vady střechy - bez viditelných vad, vady rozvodů - zastaralý prvek před částečnou rekonstrukcí/výměnou, vady oken - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady vybavení - zastaralý prvek před modernizací
	Trvalé porosty na zahradě :	ovocné a okrasné dřeviny
	Venkovní stavby :	sklad, přístřešek
	Sklon pozemku :	rovinatý
	Oplocení :	plot z ocelových plotových rámců na podezdívce a pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k domu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí :	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci :	rodinný dům se nachází na severním okraji obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, dostupnost škol - v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, kulturní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, sportovní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, dostupnost úřadů - nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti
	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti, možnost záplav - lokalita s nízkým nebezpečím výskytu záplav, tzv. 100-leté vody
	Spojení a parkovací možnosti :	spojení - MHD v místě není, pouze zastávka vlakových a autobusových dálkových spojů, parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u rodinného domu
	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Výpočet obestavěného prostoru:	1. NP:	$(9,90 * 13,80) * (2,50 + 0,30) = 382,54 \text{ m}^3$
	2. NP:	$(9,90 * 13,80 - 3,30 * 3,35) * (3,10 + 0,30) = 426,92 \text{ m}^3$
		$(9,90 * 0,90) * (1,00) = 8,91 \text{ m}^3$
	Obestavěný prostor - celkem:	818,37 m³

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 06.09.2018 je použito mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 1107, obec Hulín

Rodinný dům č.p. 1107 v ulici Františka Kokeše, obec Hulín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Františka Kokeše, Hulín, okres Kroměříž	205 m ² , Patrový	Dobrý	939 m ²	sklad, přístřešek, záplavová oblast
1	Antonína Dvořáka, Hulín, okres Kroměříž	164 m ² , Patrový	Dobrý	1213 m ²	zemědělské stavby
2	Jiráskova, Hulín, okres Kroměříž	120 m ² , Patrový	Dobrý	187 m ²	-
3	Chrást'any, Hulín, okres Kroměříž	130 m ² , Přízemní	Dobrý	1433 m ²	-
4	Tylova, Hulín, okres Kroměříž	164 m ² , Patrový	Velmi dobrý	228 m ²	zimní zahrada

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	9.756,10 Kč	0.9	8.780,49 Kč	0.99	1.06	1.00	1.05	1.05	0.96	1.1107	7.905,37 Kč
2	10.583,33 Kč	0.9	9.525,00 Kč	1.03	1.10	0.95	0.85	1.02	0.99	0.9239	10.309,56 Kč
3	10.384,62 Kč	Nepoužit	10.384,62 Kč	0.88	1.09	1.05	1.10	1.02	0.98	1.1074	9.377,47 Kč
4	13.414,63 Kč	Nepoužit	13.414,63 Kč	1.01	1.06	1.10	0.86	1.03	1.04	1.0849	12.364,86 Kč
Celkem průměr										9.989,31 Kč	
Minimum										7.905,37 Kč	
Maximum										12.364,86 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1.867,53 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										8.121,78 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										11.856,84 Kč	
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$9.989,31 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{205,00 \text{ m}^2}$$

$$= 2.047.809 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$2.050.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu) a dle metodiky MFČR

Rodinný dům č.p. 1107 v ulici Františka Kokeše, obec Hulín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Františka Kokeše, Hulín, okres Kroměříž	205 m ² , Patrový	Dobrý	939 m ²	sklad, přístřešek, záplavová oblast
1	Antonína Dvořáka, Hulín, okres Kroměříž	164 m ² , Patrový	Dobrý	1213 m ²	zemědělské stavby
2	Jiráskova, Hulín, okres Kroměříž	120 m ² , Patrový	Dobrý	187 m ²	-
3	Chrástáň, Hulín, okres Kroměříž	130 m ² , Přizemní	Dobrý	1433 m ²	-
4	Tylova, Hulín, okres Kroměříž	164 m ² , Patrový	Velmi dobrý	228 m ²	zimní zahrada

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	9.756,10	0,90	8.780,49
2	10.583,33	0,90	9.525,00
3	10.384,62	-	10.384,62
4	13.414,63	-	13.414,63
Maximální hodnota		13.414,63	(případ č.4)
Minimální hodnota		8.780,49	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,5278	OK
Aritmetický průměr		10.526,19	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 1107 v ulici Františka Kokeše, obec Hulín						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Františka Kokeše, Hulín, okres Kroměříž	205 m ² , Patrový	Dobrý	939 m ²	sklad, přístřešek, záplavová oblast	X
1	Antonína Dvořáka, Hulín, okres Kroměříž	164 m ² , Patrový	Dobrý	1213 m ²	zemědělské stavby	2
2	Jiráskova, Hulín, okres Kroměříž	120 m ² , Patrový	Dobrý	187 m ²	-	3
3	Chrášťany, Hulín, okres Kroměříž	130 m ² , Přízemní	Dobrý	1433 m ²	-	1
4	Tylova, Hulín, okres Kroměříž	164 m ² , Patrový	Velmi dobrý	228 m ²	zimní zahrada	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	9.756,10	0,90	8.780,49	2	17.560,98
2	10.583,33	0,90	9.525,00	3	28.575,00
3	10.384,62	-	10.384,62	1	10.384,62
4	13.414,63	-	13.414,63	2	26.829,26
Mezisoučet				8	83.349,86
Celkem					<u>10.418,73</u>

Základní cena: 10.418,73 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$10.418,73 * 0,9500 = \mathbf{9.897,79 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\begin{aligned}
 & \mathbf{9.897,79 \text{ Kč/m}^2} \\
 & \underline{\quad \quad \quad * 205,00 \text{ m}^2 \quad \quad \quad} \\
 & \mathbf{= 2.029.046,95 \text{ Kč}}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

2.030.000,-- Kč

II. b) Výpočet dle metodiky MFČR

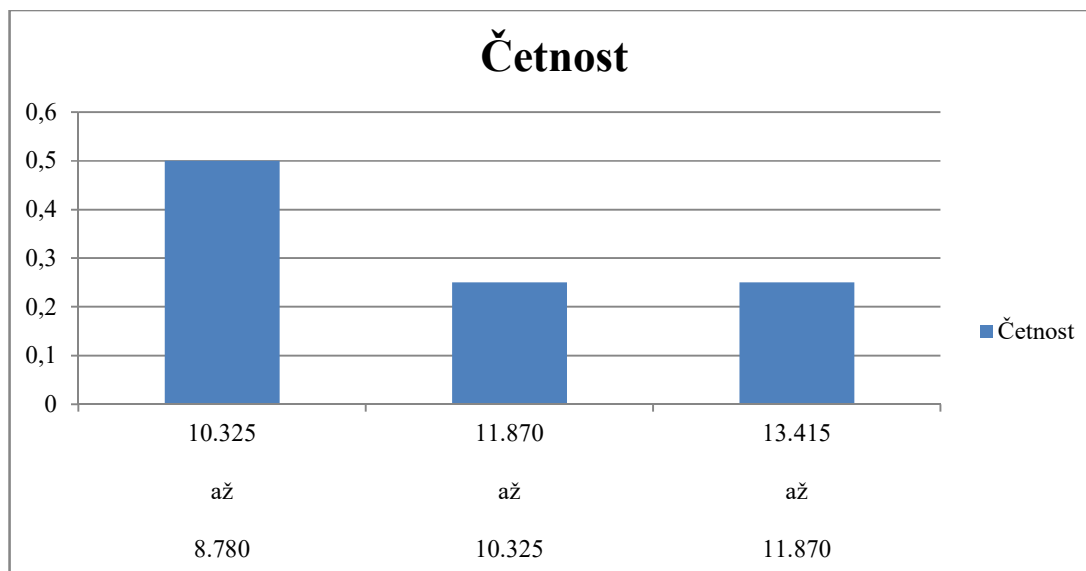
Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	9.756	0,90	8.780,49
2	10.583	0,90	9.525,00
3	10.385	-	10.384,62
4	13.415	-	13.414,63

Sřední hodnota	10.526,19
Medián	9.954,81
Rozdíl max-min	4.634,14
Minimum	8.780,49
Maximum	13.414,63

Rozdělení četnosti

Třidy			Četnost	Pravděpodobnost
8.780	až	10.325	2	0.5
10.325	až	11.870	1	0.25
11.870	až	13.415	1	0.25



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od 8.780,49 Kč/m² do 10.325,19 Kč/m²

_____ * 205,00 m²

od 1.800.000,45 Kč do 2.116.663,95 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1.800.000,-- Kč do 2.120.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

2.050.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.030.000,-- Kč

II. b) Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.800.000,-- Kč do 2.120.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

2.050.000 Kč

Slovy: dvamilionypadesáttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Mgr. Tomáš Doležal
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 19.09.2018

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 6964-1507/2018 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1797/1
Obec:	Hulín [5884911]
Katastrální území:	Hulín [649309]
Číslo LV:	837
Výměra [m ²]:	728
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HITOP TRADE s.r.o., Příkop 843/4, Zábřovice, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
35300	728

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Záznam pro další řízení

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1797/2
Obec:	Hulín [588491]
Katastrální území:	Hulín [649309]
Číslo LV:	837
Výměra [m²]:	211
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Hulín [412457] č. p. 1107; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1797/2
Stavební objekt:	č. p. 1107
Ulice:	Františka Kokeše
Adresní místa:	Františka Kokeše č. p. 1107

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HITOP TRADE s.r.o., Příkop 843/4, Zábřovice, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

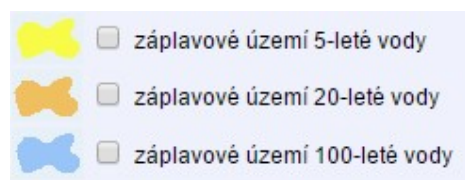
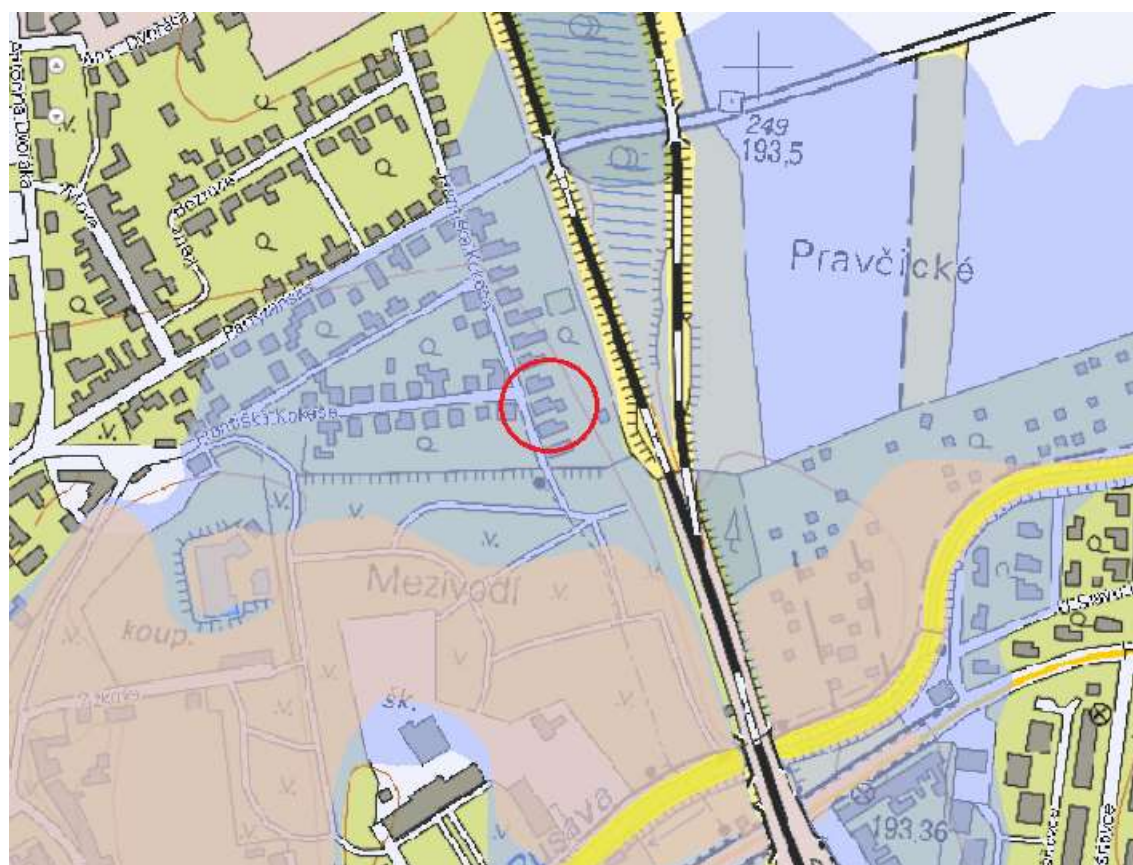
Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Mapa záplavových území



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

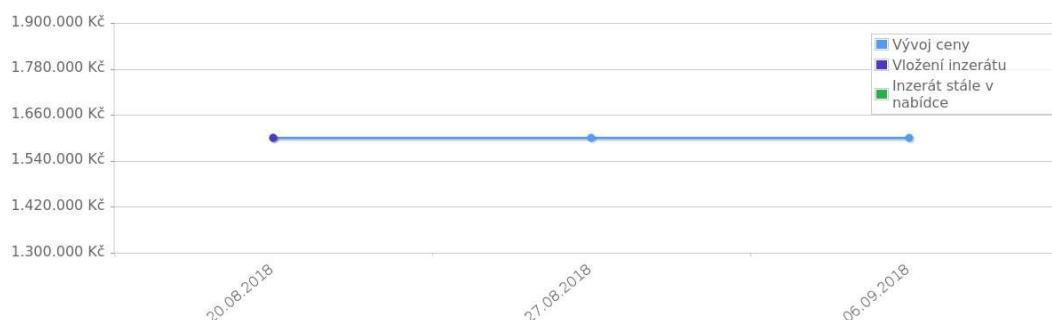


Prodej, Rodinný dům, 164 m², Hulín, okres Kroměříž

Celková cena: 1.600.000 Kč

Adresa: Hulín, okres Kroměříž

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



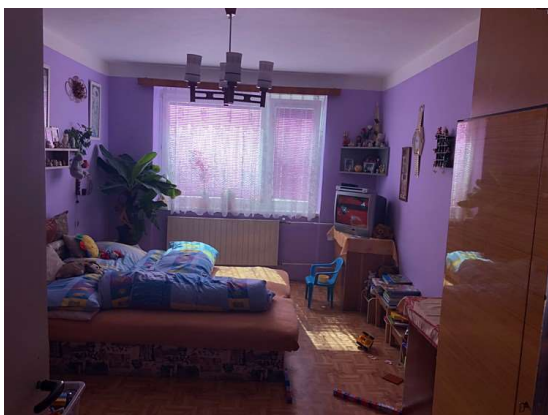
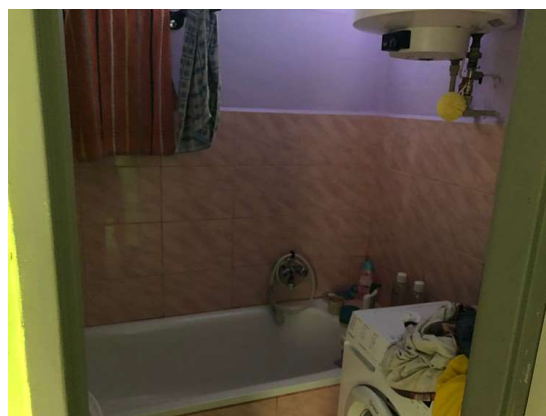
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Hulín, okres Kroměříž	Plocha užitná	164
Cena	1 600 000 Kč	Podlahová plocha	Neuvedeno
Poznámka k ceně	1 600 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha přidruženého pozemku	1213
Provize	Neuvedeno	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	Neuvedeno	Plyn	Plynovod
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	Neuvedeno	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

Nabízíme k prodeji nemovitost v Hulíně na ulici Antonína Dvořáka. Dům je užíváný od roku 1968, jako řadový, podsklepený, o 2.NP, situovaný na pozemku parc. čís. 4293. Jedná se o klasickou zděnou obytnou budovu, která byla rozdělena na 2 domy, 4x sklepní kóji, kotelnu, sušárnu a prádelnu, v 1.NP je chodba se schodištěm, byt 3+1, ve 2.NP je chodba se schodištěm a byt 3+1. Každý z bytů obsahuje chodbu, koupelnu (vana, umývadlo, boiler), WC, kuchyni (plynový sporák, dřez v lince) a 3x pokoj. Stavební a technický stav domu je dobrý. K domu náleží pozemek a zemědělské usedlosti kolem domu. Prohlídky jsou možné po telefonické domluvě. Cena obvyklá dle znaleckého posudku ze dne 27.7.2018: 1.600.000 Kč. Cena je uvedena bez služeb realitní kanceláře a daně z nabytí nemovitosti.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



**Prodej, Rodinný dům, 120 m²,
Jiráskova, Hulín, okres Kroměříž**

Celková cena: 1.270.000 Kč

Adresa: Jiráskova, Hulín, okres Kroměříž

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Jiráskova, Hulín, okres Kroměříž	Plocha užitná	120
Cena	1 270 000 Kč	Podlahová plocha	120
Poznámka k ceně	Neuvedeno	Plocha přidruženého pozemku	187
Provize	Neuvedeno	Elektřina	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Voda	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Odpad	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Topení	Neuvedeno
Zastavěná plocha (m2)	89	Umístění objektu	Neuvedeno

Slovní popis

Realitka Green ® Vám zprostředkuje Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme prodej rodinného domu v klidné části Hulína. Dům je připojen na veškeré inženýrské sítě, elektrina, plyn, voda, kanalizace. Dispozici tvoří v přízemí vstupní chodba, koupelna s WC, kuchyně, komora, pokoj. Ve 2. NP dále 3 pokoje. Dům je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci dle vlastních potřeb. Průčelí domu je situované jihozápadním směrem, parkování před domem. Více informací u makléře.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

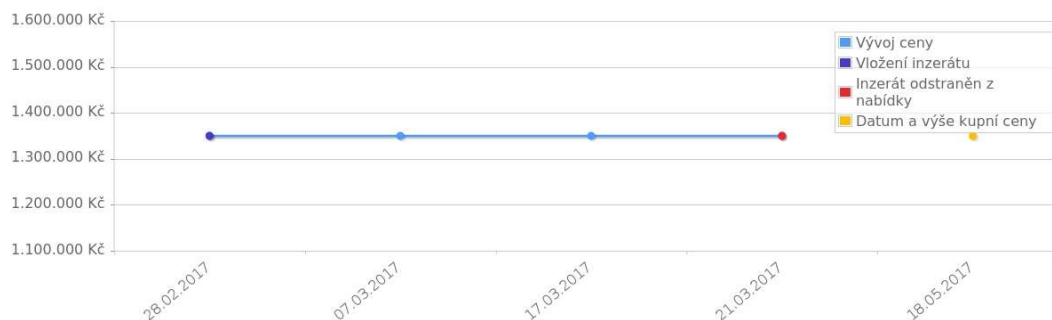


Prodej, Rodinný dům, 130 m², Hulín, okres Kroměříž

Celková cena: 1.350.000 Kč

Adresa: Hulín, okres Kroměříž

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Hulín, okres Kroměříž	Zastavěná plocha (m²)	150
Cena dle kupní smlouvy	1 350 000 Kč	Plocha užitná	150
Kupní smlouva podepsaná dne	18.05.2017	Podlahová plocha	130
Číslo řízení	V-2920/2018-708	Plocha přidruženého pozemku	1433
Poznámka k ceně	1 350 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Elektřina	Neuvedeno
Provize	včetně provize	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Smíšená	Odpad	Jímka
Typ domu	Přízemní	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	1	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům s dispozicí 5+1 v Hulíně, místní část Chrástany. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, kdy proběhla výměna elektriky, topení, podlahy, z části výměna oken za plastová a proběhla rekonstrukce střechy. Dům je napojen na obecní vodovod. Za domem se nachází zahrada s vlastní studnou. Dům se nachází v klidné lokalitě. Autobusová zastávka vzdálena 150 m , vlaková zastávka 1 km. Do konce března 2017 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,54 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídce.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Rodinný dům, 164 m², Hulín, okres Kroměříž

Celková cena: 2.200.000 Kč

Adresa: Hulín, okres Kroměříž

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Hulín, okres Kroměříž	Zastavěná plocha (m2)	124
Cena dle kupní smlouvy	2 200 000 Kč	Plocha užitná	164
Kupní smlouva podepsaná dne	13.03.2018	Podlahová plocha	Neuvedeno
Číslo řízení	V-2081/2018-708	Plocha přidruženého pozemku	228
Poznámka k ceně	2 200 000 Kč za nemovitost	Elektřina	Neuvedeno
Provize	Neuvedeno	Voda	Neuvedeno
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Neuvedeno
Typ domu	Patrový	Plyn	Neuvedeno
Počet nadzemních podlaží	2	Topení	Neuvedeno
Stav objektu	Velmi dobrý	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji prostorný patrový řadový rodinný dům 5+1 s terasou, zimní zahradou, dvorkem a zahrádkou na ulici Tylova v Hulíně. Zděný dům je ve velmi dobrém technickém stavu, má rekonstruovanou střechu, plastová okna, renovované a vložkované komíny. Zavedeny jsou všechny inženýrské sítě, elektro, plyn, pitná voda i kanalizace. Vytápění domu zajišťuje zánovní kvalitní kondenzační kotel Viessmann. V přízemí domu je situován hlavní pokoj - hala, ložnice, koupelna, šatna, sam. WC, spížka a úložné prostory. V patře je obývací, kuchyň, spížka, pokoj - pracovna, krytá terasa a zimní zahrada. V podkroví je pokoj. Dům se nachází v klidné části obce s veškerou společenskou vybaveností. Doporučujeme prohlídku. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N76671.

4. Fotodokumentace

